

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 306-AA-AA/15-2

Определение рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества - здания и сооружения
в количестве 11 инвентарных объектов, принадлежащих
ФГУП ППЗ "Птичное"

Дата оценки: 23 октября 2015 г.

Дата составления: 25 декабря 2015 г.

Заказчик: ФГУП ППЗ "Птичное"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")

Москва 2015

Исполнительное резюме

В соответствии с договором №306-AA-AA/15 от 1 июля 2015 г. ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку величины рыночной стоимости объекта оценки - недвижимого имущества - здания и сооружения в количестве 11 инвентарных объектов, принадлежащих ФГУП ППЗ "Птичное".

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №306-AA-AA/15-2 от 25 декабря 2015 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG Appraisal") был сделан вывод о том, что по состоянию на 23 октября 2015 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет без учета НДС округленно:

113 350 000

(Сто тринадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.

В ТОМ ЧИСЛЕ:

п/п	Наименование ОС	Инв. Номер	Год постройки	Адрес объекта недвижимости (улица, № здания)	Дата постановки на баланс предприятия	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Гараж на 24 с/х машины	5293	1967	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1967	88 183,00	0,00	8 213 110	9 691 469,80
2	Кузница	5269	1950	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1950	4 861,00	0,00	2 145 126	2 531 248,68
3	Мастерская для технического ухода	5268	1960	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1960	57 170,00	0,00	4 778 779	5 638 959,22
4	Птичник № 15	4400308	2007	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.06.2007	13 764 399,50	10 953 860,74	9 493 495	11 202 324,10
5	Инкубаторий на 8 млн. гол	70041	1994	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1994, рек 31.03.2003	3 363 344,84	2 425 421,14	58 249 978	68 734 974,04
6	Котельная	5203	1971	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1971	2 823 371,00	1 639 760,69	3 219 318	3 798 795,24
7	Объездная дорога цеха выращивания	54741	1996	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1996	96 157,00	5 846,73	1 106 314	1 305 450,52
8	Асфальтовые дороги цеха выращивания	54751	1996	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1996, 31.10.2007	2 260 343,26	1 307 821,02	3 921 892	4 627 832,56
9	Ограждение цеха выращивания	5178	1991	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1991	389 415,00	0,00	4 480 331	5 286 790,58
10	Ограждение цеха выращивания	1183	1992	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1992	439 933,00	0,00	5 061 556	5 972 636,08
11	Подъездная дорога к цеху выращивания	5214	1972	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1972	1 102 080,00	0,00	12 679 747	14 962 101,46
Итого						24 389 257,60	16 332 710,32	113 349 646	133 752 582,28

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7) стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

С уважением,
Руководитель проектов по оценке
Департамента оценки
ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")



И.В. Козлова

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. Сведения о заказчике	12
4.2. Сведения об Оценщике	12
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	13
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	14
5.4. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	15
6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
6.4. Анализ достаточности и достоверности информации	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	26
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	26
7.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января - август 2015 г.	27
7.2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
7.2.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона	28
7.2.2. Ценообразующие факторы для имущественных комплексов производственно-складского назначения	35
7.2.3. Ценообразующие факторы для земельного участка производственно-складского назначения	37
7.3. Основные выводы	38
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	43
9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета	43
9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода	43
9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения	44
9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	44
9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	45
9.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)	47
9.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений).....	52
9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета	58
9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	58
9.2.2. Расчет величины доходов.....	59
9.2.3. Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости.....	59
9.2.4. Расчет величины расходов	67
9.2.5. Расчет ставки капитализации.....	69
9.2.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации.....	69
9.3. Определение рыночной стоимости сооружений и здания котельной	70
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	81
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЭФФЕКТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОЦЕНИВАЕМЫМИ ЗДАНИЯМИ.....	84
11.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода	84
11.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения	84
11.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	85
11.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	85
11.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) для группы IV	87
11.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений).....	88
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	91
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	98

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ	МАТЕРИАЛОВ	И	РАСПЕЧАТОК,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ			174

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Здания и сооружения в количестве 11 инвентарных объектов
Состав объекта оценки с указанием помещений, достаточных для идентификации каждой из его частей; характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Здание, гараж на 24 сл/х машины, площадью 1 300 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Губцево, с кадастровым номером 50-50-77/052/2011-374; - Здание, кузница, площадью 50 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Губцево, с кадастровым номером 50-50-77/056/2011-024; - Здание, мастерская для технического ухода, площадью 330 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Губцево, с кадастровым номером 50-50-77/052/2011-375; - Здание, птичник № 15, площадью 919,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, с кадастровым номером 50-50-77/004/2009-233; - Здание, инкубаторий на 8 млн. гол, площадью 3582,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, с кадастровым номером 50-50-77/004/2009-232; - Сооружение, обездная дорога цеха выращивания, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, на территории земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3, 1996 года постройки; - Сооружение, асфальтовые дороги цеха выращивания, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, на территории земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3, 1996 года постройки; - Сооружение, ограждение цеха выращивания, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, на территории земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3, 1991 года постройки; - Сооружение, ограждение цеха выращивания, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, на территории земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3, 1992 года постройки; - Здание, котельная, площадью 297 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, с кадастровым номером 50-50-77/002/2011-247; - Сооружение, подъездная дорога к цеху выращивания, расположенное по адресу: г. Москва, д. Ботаково, на территории земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3, 1972 года постройки.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право хозяйственного ведения
Собладатели указанных прав	ФГУП ППЗ "Птичное"
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится в соответствии с требованиями п.1. ст. 139 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. В соответствии с п.2 ст.130 закона о банкротстве предполагается направление Отчета об оценке в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков, в случае необходимости такого заключения.
Метод(ы) стоимости	Рыночная
Дата оценки	23.10.2015 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. - В процессе выполнения работ по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. - После проведения процедуры согласования оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, а указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.
Дополнительная информация, предусмотренная специальными стандартами оценки	Отсутствует

Источник информации: Задание на оценку № 2 договора №306-AA-AA/15 от 1 июля 2015 г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал следующие стандарты и правила Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7):

- Стандарт 001 "Общие положения", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 002 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 003 "Цель оценки и виды стоимости", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции);
- Стандарт 004 "Требования к отчету об оценке", утвержден решением Совета СРО РАО, протокол № 7 от 24.01.2012 (в действующей редакции).

Указанные стандарты разработаны во исполнение статьи 20 Федерального закона от 29 июля 2008 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО № 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7). Указанные стандарты являются обязательными к применению в оценочной деятельности оценщиками, являющимися членами СРО РАО.

Определяемой стоимости

Определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2013. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Осмотр объекта оценки был произведен по состоянию на дату оценки - 23 октября 2015 г.
- В рамках настоящей оценки, Оцениваемым правом для зданий является право хозяйственного ведения. Заказчиком не была предоставлена Информация о правах ФГУП ППЗ "Птичное" на сооружения. Данные объекты числятся в составе статьи

"Основные средства" на балансе ФГУП ППЗ "Птичное", учитывая данный факт Оценщик исходил из допущения, что данные объекты, принадлежат ФГУП ППЗ "Птичное" на праве хозяйственного ведения.

- Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения ФГУП ППЗ "Птичное". В соответствии с гл. 19 ст. 295 ГК РФ "Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника". В соответствии с решением арбитражного суда г. Москвы от 3 апреля 2015 г. дело № А40-56477/14¹ в отношении ФГУП ППЗ "Птичное" было начато конкурсное производство, а также назначен конкурсный управляющий. В соответствии со ст. 129 ФЗ № 127 "О несостоятельности (банкротстве)" "с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника - унитарного предприятия в пределах, в порядке и на условиях". Соответственно, учитывая вышесказанное, при реализации объектов, находящихся на праве хозяйственного ведения (по которым ведется конкурсное производство), потребность в согласии собственника отпадает.

Оценщик проанализировал законодательство, в результате чего было выяснено, что в настоящий момент не существует нормативного документа, однозначно определяющего в каком порядке должна производиться процедура отчуждения объектов недвижимости, принадлежащих на праве хозяйственного ведения. В связи с чем Оценщик руководствовался материалами судебной практикой². В результате чего, было выяснено, что при проведении аукциона по реализации недвижимого имущества (в рамках конкурсного производства) имущество, принадлежащее на праве хозяйственного ведения будет продаваться, как право собственности. То есть по результатам аукциона, будет заключен договор купли-продажи, который будет заключаться правоустанавливающим документом, регламентирующим передачу права собственности. Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщик определял рыночную стоимость права собственности на улучшения.

- Оцениваемое имущество расположено на земельном участке, принадлежащем ФГУП ППЗ "Птичное" на праве постоянного (бессрочного) пользования. В соответствии с п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ все юридические лица до 1 января 2012 г. обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Учитывая тот факт, что по ФГУП ППЗ "Птичное" на дату оценки ведется конкурсное производство, у организации отсутствуют финансовые ресурсы для выкупа участка в собственность, а также для внесения арендных платежей. Согласно статье 35 ЗК РФ "При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их

¹ <http://bankrot.fedresurs.ru/AuReportCard.aspx?rid=8105>

² http://dpr.ru/journal/journal_9_18.htm; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=12985&p=2>

использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник". Соответственно, при реализации улучшений для земельного участка будет проведена процедура межевания, для целей выделения эффективной площади, необходимой для эксплуатации зданий, а право на земельный участок будет переоформлено на право аренды, либо право собственности (подробнее см. анализ НЭИ).

Специальные допущения

- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.



СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Заказчиком оценки является ФГУП ППЗ "Птичное" (далее – Заказчик).

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки	
ИП	Федеральное государственное унитарное предприятие племенной птицеводческий завод "Птичное"
Почтовый адрес	143396, г. Москва п. Птичное, ул. Центральная усадьба, д.1
ИНН	1035005903173
Дата присвоения ОГРН	04.02.2003
ОГРН	5030005679
КПП	775101001

Дополнительная информация: данные Заказчика

Сведения об Оценщике

Табл. 4.2

Сведения об Оценщике	
ФИО	Ковалев Дмитрий Александрович
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00723 (номер согласно реестру членов СРО РАО - 00693) от 15.12.2015
Место нахождения Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal"); Место нахождения (юридический адрес): Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11; ОГРН: 1022200911260;
Полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор	Дата присвоения ОГРН: 04.12.2002; Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности: Договор № 7/15/134/933 от 22 января 2015 г., страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Срок действия с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 240009242 (регистрационный номер 322) от 31.03.2014 г., выдан негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования", специализация: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Полное наименование страховщика гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 100 5125 00 47001 902383 от 20.10.2015 г., срок действия с 20.10.2015 г. по 19.10.2016 г., выдан ООО "БИН Страхование", страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В проведении работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки №306-AA-AA/15 от 1 июля 2015 г. (далее – Договор, заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и ФГУП ИПЗ "Птичное".

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет об оценке (далее – Отчет), в соответствии с Договором, является Ковалев Дмитрий Александрович, заключивший с ООО "ЭсАрДжи-Оценка" трудовой договор от 15.09.2014 г. № 365 (далее – Оценщик). Сведения об Оценщике представлены в разделе 4 Отчета.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются здания и сооружения в количестве 11 инвентарных объектов.

Подробный перечень объектов недвижимого имущества с указанием характеристик представлен в разделе 6.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества был использован сравнительный, доходный и затратный подходы. В рамках сравнительного и доходного подходов определялась рыночная стоимость оцениваемых зданий, в рамках затратного подхода определялась рыночная стоимость сооружений, а также здания котельной. Здание котельной выделялось из стоимости имущественного комплекса (котельная и инкубаторий) рассчитанных в рамках сравнительного и доходного подходов, рыночная стоимость данного улучшения была определена по результатам затратного подхода.

Табл. 5.1

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий гаража на 24 с/х машины, кузницы, мастерской для тех. ухода за тракторами

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	42 442 015	0	
Доходный	15 137 014	1	15 137 014
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.2

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий инкубатория на 8 млн голов и котельной

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	97 888 114	0	
Доходный	61 469 296	1	61 469 296
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.3

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из здания птичника № 15

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	19 666 159	0	
Доходный	9 493 495	1	9 493 495
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.4

Результаты расчета рыночной стоимости сооружений

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся	-	
Доходный	Не применялся	-	
Затратный	27 249 840	1	27 249 840

Источник информации: расчеты Оценщика

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет округленно без учета НДС:

113 350 000

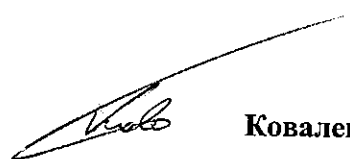
(Сто тринадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.

в том числе:

№/п	Наименование ОС	Инв. Номер	Год постройки	Адрес объекта недвижимости (улица, № здания)	Дата постановки на баланс предприятия	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Гараж на 24 с/х машины	5293	1967	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1967	88 183,00	0,00	8 213 110	9 691 469,80
2	Кузница	5269	1950	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1950	4 861,00	0,00	2 145 126	2 531 248,68
3	Мастерская для технического ухода	5268	1960	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1960	57 170,00	0,00	4 778 779	5 638 959,22
4	Птичник № 15	4400308	2007	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.06.2007	13 764 399,50	10 953 860,74	9 493 495	11 202 324,10
5	Инкубаторий на 8 млн. гол	70041	1994	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1994, рек 31.03.2003	3 363 344,84	2 425 421,14	58 249 978	68 734 974,04
6	Котельная	5203	1971	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1971	2 823 371,00	1 639 760,69	3 219 318	3 798 795,24
7	Объездная дорога цеха выращивания	54741	1996	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1996	96 157,00	5 846,73	1 106 314	1 305 450,52
8	Асфальтовые дороги цеха выращивания	54751	1996	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1996, 31.10.2007	2 260 343,26	1 307 821,02	3 921 892	4 627 832,56
9	Ограждение цеха выращивания	5178	1991	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1991	389 415,00	0,00	4 480 331	5 286 790,58
10	Ограждение цеха выращивания	1183	1992	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1992	439 933,00	0,00	5 061 556	5 972 636,08
11	Подъездная дорога к цеху выращивания	5214	1972	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1972	1 102 080,00	0,00	12 679 747	14 962 101,46
Итого						24 389 257,60	16 332 710,32	113 349 646	133 752 582,28

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Оценщик



Ковалев Д. А.

5.4. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 451666 от 5 декабря 2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 451287 от 1 декабря 2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 839888 от 14 апреля 2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 839254 от 30 марта 2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 451288 от 1 декабря 2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ABN 617875 от 18 февраля 2011 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "кузница" от 27 апреля 2011 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "гараж на 24 с/х машины" от 27 апреля 2011 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "инкубаторий на 8 млн. гол." от 2 декабря 2008 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "котельная" от 27 августа 2009 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "Мастерская для технического ухода" от 27 апреля 2011 г.;
- Кадастровый паспорт на здание "Птичник № 15" от 30 ноября 2010 г.;
- Технический паспорт на здание "гараж на 24 с/х машины" от 18 марта 2011 г.;
- Технический паспорт на здание "кузница" от 18 марта 2011 г.;
- Технический паспорт на здание "инкубаторий на 8 млн. гол." от 2 декабря 2008 г.;
- Технический паспорт на здание "котельная" от 21 августа 2011 г.;
- Технический паспорт на здание "Мастерская для технического ухода" от 18 марта 2011 г.;
- Технический паспорт на здание "Птичник № 15" от 13 сентября 2007 г.;
- Постановление от 31 мая 2006 г. № 923 "об утверждении границ земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у ОНО (ХО) ППЗ "Птичное".

6.2. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно предоставленным документам на улучшения, а также с учетом принятых допущений (см. раздел 3) оцениваемые здания принадлежат на праве хозяйственного ведения ФГУП ППЗ "Птичное". У Оценщика отсутствуют правоустанавливающие (правдоустоявающие) документы на сооружения, входящие в состав объекта оценки. В соответствии с разделом 3 Оценщик сделал допущение, о том, что данные сооружения принадлежат ФГУП ППЗ "Птичное" на праве хозяйственного ведения.

По данным Заказчика, земельные участки, на которых расположены оцениваемые здания и сооружения принадлежат на праве постоянного бессрочного пользования ФГУП ППЗ "Птичное".

Право хозяйственного ведения - производное от права собственности ограниченное вещное право юридических лиц-не собственников по хозяйственному и иному использованию имущества собственника, при котором государственное или муниципальное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, установленных законом (ст. 294 ГК РФ).

Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Постоянное (бессрочное) пользование - земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Для юридических лиц это право сохраняется лишь до 1 января 2012 г., так как в соответствии с 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ они обязаны до указанного срока переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

6.3. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Описание Троицкого административного округа г. Москвы

Троицкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений:

Табл. 6.1

Характеристики земельных участков, входящих в объект оценки

Наименование поселения	Административный центр
Вороновское	ЛМС
Киевский	Киевский
Кленовское	Кленово

Наименование поселения	Административный центр
Краснопахорское	Красная Пахра
Михайлово-Ярцевское	Шишкин Лес
Новофедоровское	Яковлевское
Первомайское	Птичное
Ротовское	Рогово
Троицк	Троицк
Шаповское	Щапово

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Троицкий_административный_округ

Округ образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории Москвы. В округ переданы городские и сельские поселения без изменения их границ из двух районов Московской области — Наро-Фоминского (запад, север) и Подольского (центр, юг, восток). Троицк, вошедший в округ, был городом областного подчинения (вне районов).

ТАО — самый южный и самый большой по площади административный округ Москвы. На северо-востоке граничит с Новомосковским административным округом, на юго-западе с Калужской областью, а на северо-западе и юго-востоке с Московской областью.

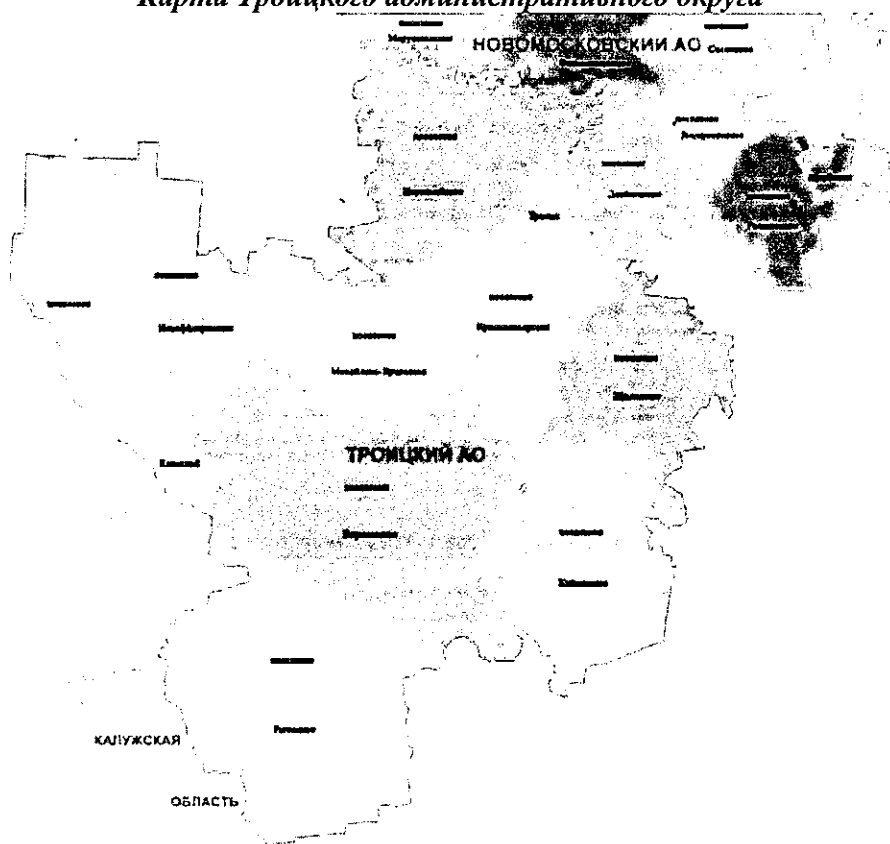
Основной автомобильной магистралью округа является Калужское шоссе. На территории округа находятся остановочные пункты Киевского направления МЖД и Большого кольца МЖД.

Описание локального местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Троицком административном округе г. Москвы, в поселении: Первомайское.

Рисунок 6.1

Карта Троицкого административного округа



Источник информации: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/60/Moscow_July_2012_new_territories_divisions.png

Сельское поселение Первомайское

Поселение Первомайское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы.

Образовано в ходе муниципальной реформы в 2005 году, включило 28 населённых пунктов позже упразднённого Первомайского сельского округа. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Административный центр и крупнейший населённый пункт — посёлок Птичное. По данным переписи населения численность на 2012 год составляет 8 048 человек. Площадь населенного пункта 118,92 кв. км.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Табл. 6.2

Характеристики зданий, входящих в состав объекта оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Гараж на 24 с/х машины	Кузница	Мастерская для тех ухода за тракторами	Птичник-15 р. с	Инкубаторий на 8 млн. гол.	Котельная Ботаково
Год выпуска	1967	1950	1960	2007	1994	1971
Инв. №	5293	5269	5268	4400308	70041	5203
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект	50:26:191412:3	50:26:191113:6	50:26:191113:6	50:26:191113:6	50:26:191412:3	50:26:191412:3
Площадь, кв. м (согласно предоставленным документам)	1234	322,3	718	919,2	3 582,80	263,8
Площадь застройки, кв. м	1325,8	368,3	624,2	н/д	3833,6	294,6
Высота, м	3,66-3,85	3,8-5	3,5-7,25	2,37-5,05	5,63	3,53-6,21
Строительный объем, куб. м	4970	1713	4502	4 516,89	21583	1988
Этажность	1	1	2	1	1	2
Фундамент	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты	Бетонный	Бетонный ленточный	Бетон	Бетон
Стены	Кирпич	Кирпич	Железобетонные плиты	Кирпич (снаружи металл)	Железобетон	Кирпич
Перекрытия	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон
Кровля	Металл	Асбестоцемент	Рубероид	Металл	Металл	Металл
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Отделка	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Дата постановки на баланс	01.01.1967	01.01.1950	01.01.1960	01.06.2007	01.12.1994, рек 31.03.2003	01.01.1971
Первоначальная стоимость, руб.	88 183,00	4 861,00	57 170,00	13 764 399,50	3 363 344,84	2 823 371,00
Остаточная стоимость, руб.	-	-	-	10 953 860,74	2 425 421,14	1 639 760,69

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.3

Характеристики сооружений, входящих в состав объекта оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Объездная дорога Ботаковской п-ф	Асфальтовые дороги п. в	Ограждение Ботаковской п-ф	Ограждение Ботаковской п-ф	Подъездная дорога к п-ф Ботаково
Местонахождение	Бригада выращивания	Бригада выращивания	Бригада выращивания	Бригада выращивания	Бригада выращивания
Год выпуска	1996	1996	1991	1992	1972
Инв. №	54741	54751	5178	1183	5214
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект	50:26:191412:3	50:26:1914 09:3	50:26:191412:3	50:26:191412:3	50:26:191412:3
Основной конструктивный материал	Асфальт	Асфальт	Железобетон	Железобетон	Асфальт
Техническое состояние	Трещины, наличие	Трещины, наличие	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Трещины, наличие

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Объездная дорога Ботаковской п-ф	Асфальтовые дороги п. в	Ограждение Ботаковской п-ф	Ограждение Ботаковской п-ф	Подъездная дорога к п-ф Ботаково
	растительности	растительности			растительности
Дата постановки на баланс	01.12.1996	01.12.1996, 31.10.2007	01.01.1991	01.12.1992	01.01.1972
Первоначальная стоимость, руб.	96 157,00	2 260 343,00	389 415,00	439 933,00	1 102 080,00
Остаточная стоимость, руб.	5 846,73	1 307 821,02	-	-	-

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Рисунок 6.2

Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Рисунок 6.3

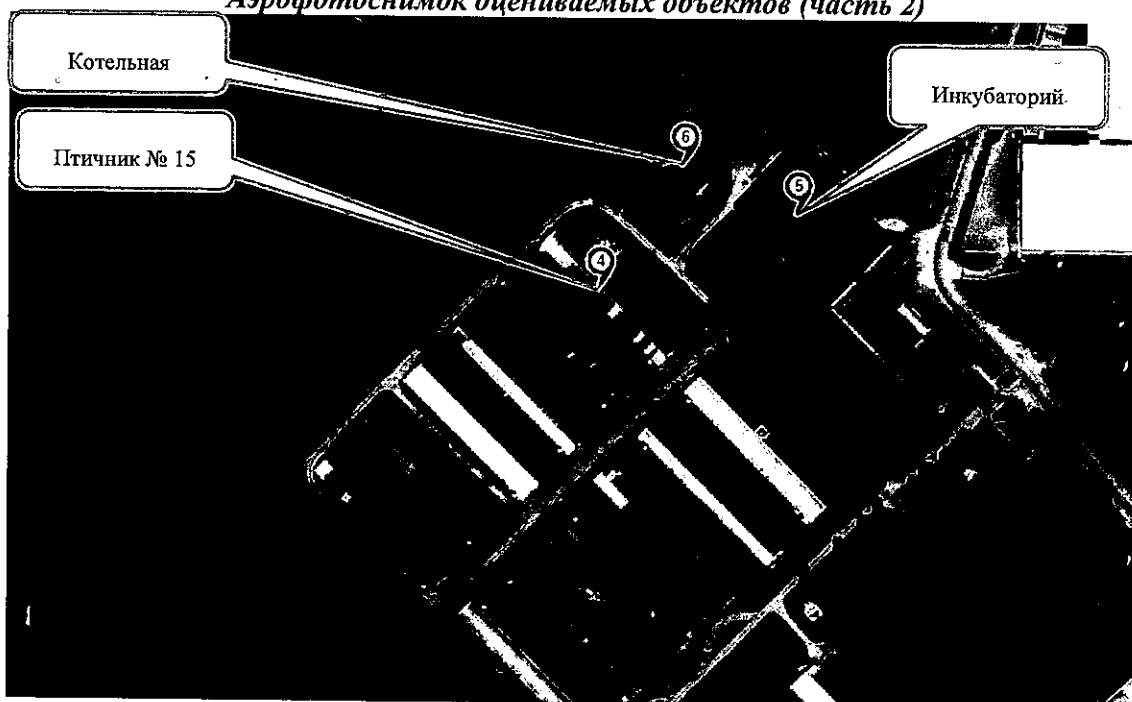
Аэрофотоснимок оцениваемых объектов (часть 1)



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Рисунок 6.4

Аэрофотоснимок оцениваемых объектов (часть 2)



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

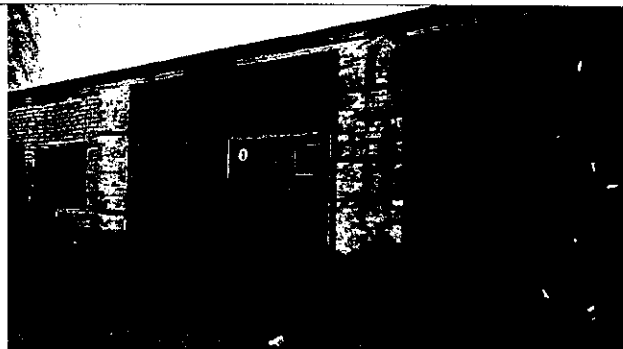
Фотографии объекта оценки

Фотографии оцениваемых земельных участков, входящих в состав объекта оценки:

Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки

Гараж на 24 с/х машины



Кузница

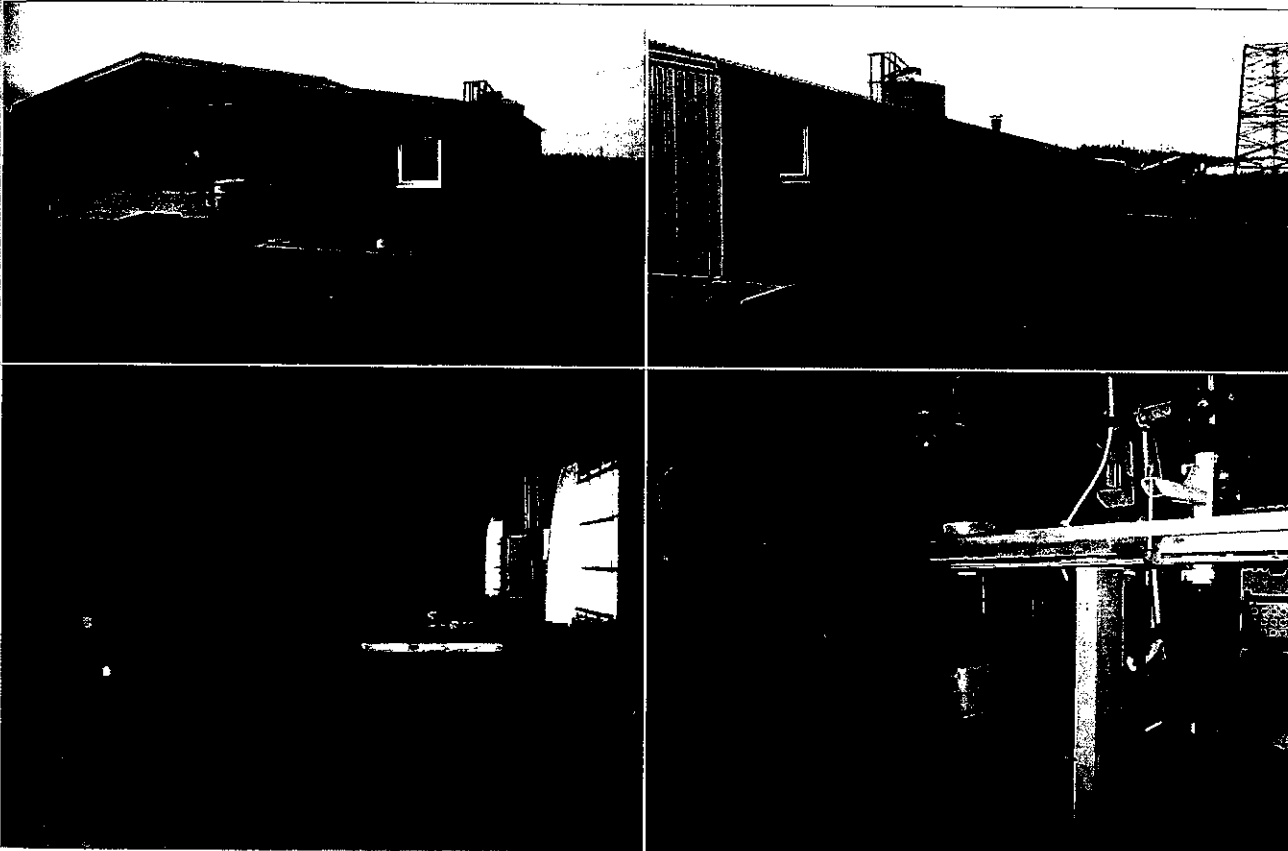


Мастерская для тех ухода за тракторами



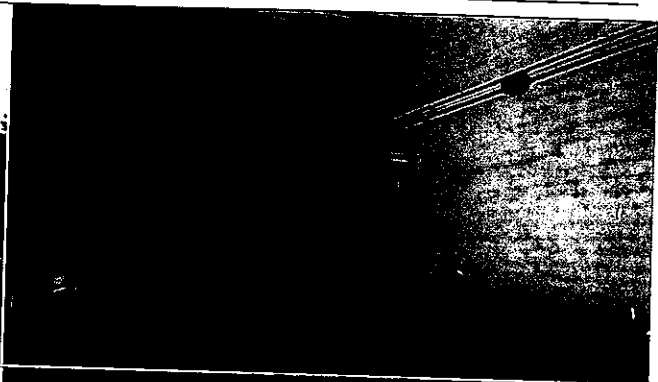
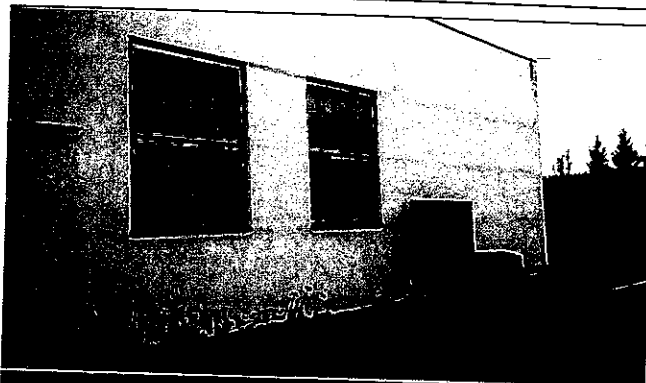


Птичник-15 р. с

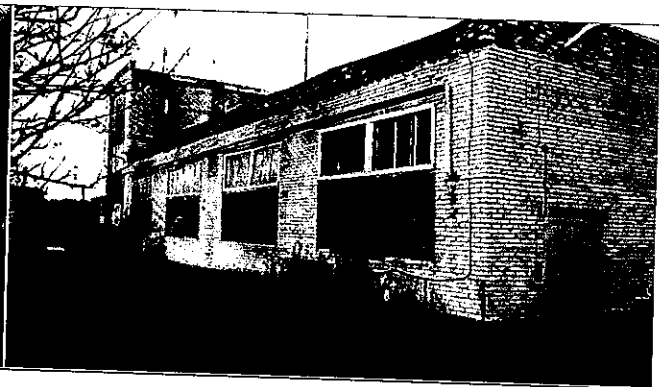
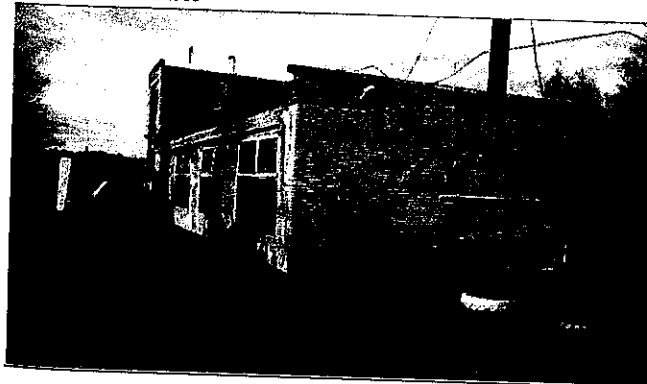


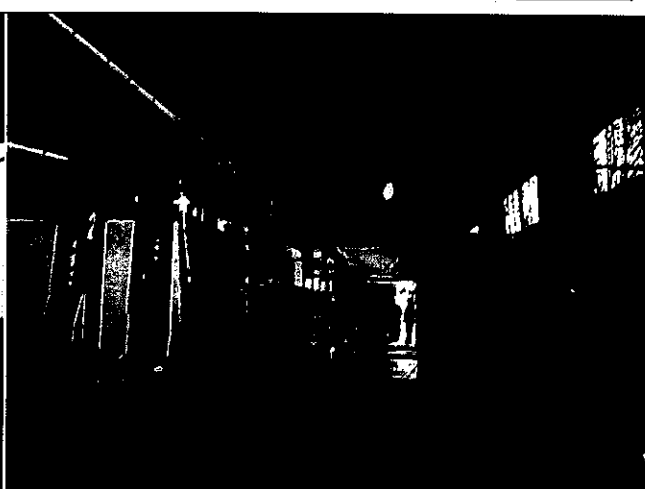
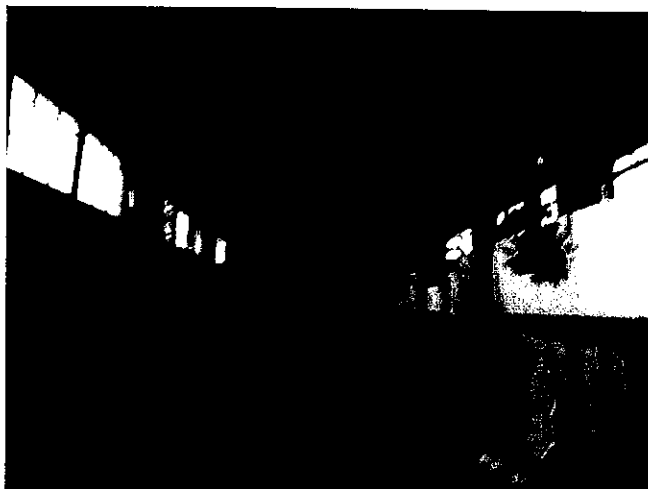
Инкубаторий на 8 млн. гол.





Котельная Ботаково

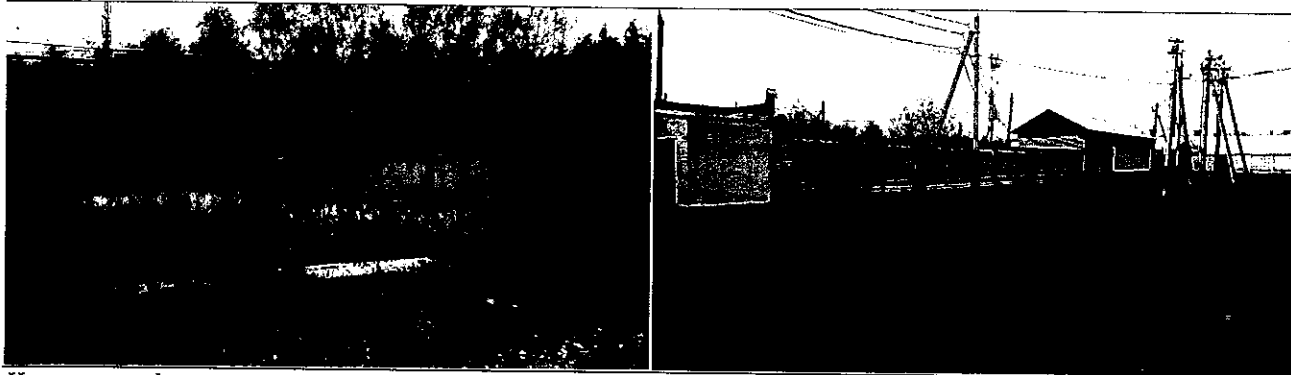




Асфальтовые дороги ц. в, Подъездная дорога к п-ф Ботаково, Объездная дорога Ботаковской п-ф



Ограждение Ботаковской п-ф



Источник информации: данные визуального осмотра

6.4. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке. Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем считается достоверной.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Табл. 7.1

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

Показатели развития экономики	2014 год		2015 год		август (с включением сезонного и календарного фактора к пред. периоду)	январь-август
	август	январь-август	июль	август		
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4		96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104	100,2	98 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343	27,7	25 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

Источник информации: данные Минэкономразвития России

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август – в % к предыдущему месяцу, январь-август – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам производства "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ без учета сведений по республике Крым и г. Севастополю

7.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января - август 2015 г.

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство сельскохозяйственной продукции после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения оборота розничной торговли в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. Платные услуги населению снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, уровень безработицы с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. Реальная заработная плата продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

порт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).

порт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года).

положительное сальдо торгового баланса в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6 процента.

в августе инфляция потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель 0,2% при введении ответных контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6 процента).

2. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений.

2.1. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона³

Инвестиционный рынок

Объем вложенных средств в коммерческую недвижимость России в III квартале 2015 г. составил \$660 млн., при этом в складскую недвижимость Московского региона из них было направлено \$120 млн.

Крупной инвестиционной сделкой стала покупка компанией Adidas здания площадью 120 тыс. кв. м в индустриальном парке "ПНК-Чехов 2". Это уже вторая сделка с начала года с участием девелопера PNK Group, ранее им удалось продать "ПНК-Чехов" (337 тыс. кв. м.) группе компаний "Бин". Не исключено, что до конца года закроются сделки и по некоторым другим складским объектам PNK Group. Так, известно, что Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala интересуется складскими комплексами "ПНК-Чехов 3" и "ПНК-Северное Шереметьево".

Ставка капитализации на складскую недвижимость заявленная девелоперами в III квартале составляет 12-12,5%, реальные сделки происходят ближе к 14%.

Предложение

Показатель ввода новых складских площадей резко сократился в III квартале 2015 г. За рассматриваемый период прирост предложения составил 80,3 тыс. кв. м. Это одно из самых низких значений за последние 3 года. Объем введенного в эксплуатацию предложения в 4 раза ниже значений III квартала 2014 г. (323,7 тыс. кв. м.) и почти в 3 раза уступает объему нового предложения в аналогичном периоде 2013 г. (225 тыс. кв. м.).

Суммарно в I-III кварталах 2015 г. было введено почти 650 тыс. кв. м. складских площадей. Такой показатель на 35% ниже аналогичного периода 2014 г., но превосходит на 32% значение первых девяти месяцев 2013 г.

Совокупный объем качественных складских площадей класса А и В увеличился за квартал лишь на 0,8% и составил 10,6 млн. кв. м. С начала года предложение в Московском регионе выросло на 6,5%.

Прирост складских площадей в 2015 г. происходит почти полностью за счет объектов класса А, вследствие чего доля данного класса в структуре совокупного предложения выросла с 76% на

³ <http://www.logistic.ru/news/>

начало года до 78% по итогам III квартала. В абсолютных значениях общая площадь складских помещений класса А составляет 8,2 млн. кв. м., класса В – 2,4 млн. кв. м.

Низкий показатель прироста нового предложения в III квартале не сильно изменил распределение введенных складских площадей по направлениям. Наиболее динамично развивающимся является южное направление, на которое приходится 44% от объема нового предложения в I-III кв. 2015 г. До конца года на Юге запланировано к вводу в эксплуатацию еще порядка 54 тыс. кв. м (СК "Новоселки", СК "Ленинские Горки" и др.).

На Юго-западе Московского региона в III квартале был введен в эксплуатацию новый корпус в "ПНК-Бекасово". По итогам девяти месяцев 2015 г. на это направление приходилось 20% объема прироста предложения, но при реализации планов девелоперов на IV квартал по результатам всего года доля Юго-запада уменьшится до 14%.

Главными же направлениями прироста нового предложения в октябре-декабре 2015 г. должны стать Север и Восток Московского региона, где ожидаются к вводу в эксплуатацию 177 тыс. кв. м и 111 тыс. кв. м соответственно. Примерами крупных запланированных к вводу объектов являются новые корпуса в СК "Атлант Парк" (63 тыс. кв. м) и "ПНК-Северное Шереметьево" (52,7 тыс. кв. м), СК "Кожухово" (47,7 тыс. кв. м) и др.

Наибольший объем нового предложения (35%) в I-III кварталах 2015 г. был введен в самой удаленной от МКАД зоне (на расстоянии более 40 км) и распределился по двум направлениям – Юг и Юго-запад. Также значительно увеличилось предложение складских площадей в удаленности 20-30 км от МКАД. Причем в этой зоне введенные площади были наиболее сильно рассредоточены по направлениям: 40% пришлось на Север, 20% - на Юг, по 10-13% на Запад, Юго-восток и Восток и 4% - на Юг.

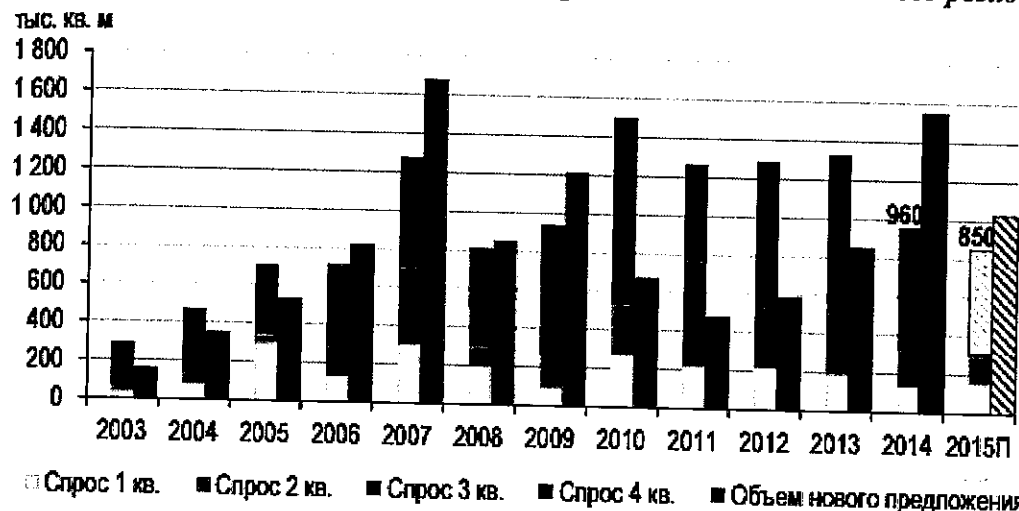
До конца года по заявленным планам девелоперов к вводу ожидается еще порядка 380 тыс. кв. м. складских площадей, однако, учитывая текущую ситуацию на рынке, сроки ввода в эксплуатацию по ряду объектов могут быть перенесены на следующий год. Поэтому, по прогнозам S.A. Ricci, прирост нового предложения по итогам 2015 г. будет ниже предыдущего года на 13-15% и составит около 900 тыс. кв. м.

Спрос

Спрос на складскую недвижимость показал стремительный рост в III квартале 2015 г. Объем поглощения составил 650 тыс. кв. м и оказался на 40% выше объема арендованных и купленных помещений за первую половину года и в 3 раза больше значения III квартала 2014 г. Низкие арендные ставки, установившиеся в этом году, и большой выбор свободных качественных складских площадей послужили причиной заключения целого ряда крупных сделок. Арендаторы сумели воспользоваться текущим состоянием рынка для того, чтобы занять подходящие им помещения на выгодных условиях. Подобный высокий показатель спроса за последние 5 лет наблюдался только в III квартале 2012 г. (574 тыс. кв. м), однако и тогда объем поглощения был на 13% ниже значения этого года.

Рисунок 7.1

Соотношение спроса и предложения на рынке складов Московского региона



Источник информации: http://www.Irre.ru/upload/iblock/fd3/analitics_realty_offices_28_07_2015_97148.pdf

Суммарный объем сделок с начала 2015 г. составил 1,1 млн. кв. м, на 43% превзойдя значение I-III кварталов 2014 г. (781 тыс. кв. м) и на 21% - аналогичного периода 2013 г. (920 тыс. кв. м).

В структуре поглощения за III квартал 2015 г. доля сделок по покупке составила 17% (110,7 тыс. кв. м), что выше показателя аналогичного периода 2014 г. на 3 п. п. При этом по результатам девяти месяцев текущего года доминирование сделок по аренде в структуре спроса (на них пришлось 80% совокупного объема поглощения) оказалось значительнее, чем в предыдущие два года. В I-III кварталах 2013 г. их доля составляла 72%, в I-III кварталах 2014 г. - 76%.

Большинство сделок по аренде и продаже в январе-сентябре 2015 г. проходило в складских комплексах класса А, на которые пришлось 80% поглощенных площадей за этот период. При этом доля класса В снизилась как в структуре продаваемых, так и в структуре арендуемых складских помещений. Так, в сделках по аренде в первые девять месяцев 2014 г. на этот класс приходилось 15% спроса, а в аналогичном периоде 2015 г. - 12%. Доля класса В в сделках по продаже сократилась существенно - с 12% до 4%.

Крупные сделки в III квартале прошли в таких складских комплексах класса А как ЛП "Софьино", "PNK - Северное Шереметьево", "PNK - Чехов 3", "Холмогоры", "Агротерминал" и др.

За счет продажи и аренды крупных блоков в складских комплексах средний размер заключенной сделки в III квартале 2015 г. составил 20,6 тыс. кв. м, увеличившись более чем в 2 раза по сравнению со значением аналогичного периода 2014 г.

Основными генераторами спроса на складскую недвижимость в III квартале стали торговые сети. На них пришлось почти 60% всех поглощенных площадей за период (360 тыс. кв. м). При этом 74% из них - это продуктовые ритейлеры, такие как Дикси, X5 Retail Group, Globus Group и др, бизнес которых оказался наиболее стабилен в условиях спада в экономике.

Спрос на складские помещения в I-III кварталах был сформирован главным образом российскими компаниями, на них пришлось 80% объема поглощенных площадей. Нестабильность экономики и связанная с ней корректировка некоторыми компаниями планов развития на российском рынке, повлияли на уменьшение доли иностранных представителей в структуре спроса. Если в январе-сентябре 2014 г. на них приходилось 34% поглощения, то в этом году доля иностранных компаний в структуре поглощения составила 20%.

В территориальной структуре поглощения складских площадей в первые три квартала 2015 г. доминирует южное направление, на него пришлось 45% совокупного объема заключенных сделок. При этом больше всего складских площадей было занято в объектах, расположенных на расстоянии 30-40 км и до 10 км от МКАД. На эти зоны пришлось 41% и 33% всех поглощенных на Юге Московского региона площадей.

Арендаторам и покупателям также был интересен Юго-восток и Север, доли которых в структуре спроса за I-III кварталы составляют 20% и 14% соответственно. При этом, если по северному направлению основной объем поглощения был сосредоточен на территории 20-30 км от МКАД (складские комплексы "РНК-Северное Шереметьево", "Логопарк Север-2"), то на Юго-Востоке спрос был более дифференцировано распределен между зонами до 10 км от МКАД ("Белая Дача Хайнс", "СУ-9"), 10-20 км от МКАД ("Инфрастрой Быков") и 30-40 км от МКАД ("Софьино", "ССТ-Бритово").

По нашим прогнозам, объем поглощения во втором полугодии 2015 г. окажется в два раза больше, чем в первом, и составит порядка 950 тыс. кв. м. Таким образом, суммарно по итогам года спрос превысит показатель 2014 г. на 35% и достигнет значения в 1,4 млн. арендованных и купленных складских площадей.

Вакантность

По итогам III квартала свободными в Московском регионе остаются порядка 850 тыс. кв. м. складских помещений, таким образом, уровень вакантности в среднем по рынку составляет 8%. Несмотря на снижение данного показателя на 1 п.п. за квартал за счет активного спроса главным образом со стороны продуктовых ритейлеров, значительный объем складского предложения по-прежнему вакантен для арендаторов.

Баланс рынка качественных складских помещений Московского региона Рисунок 7.2



Источник информации: http://www.1rre.ru/upload/iblock/fd3/analitics_realty_offices_28_07_2015_97148.pdf

По ООО "Логистик.Ру", до конца 2015 г. существенных изменений доли свободных площадей на рынке не произойдет. Новые объекты будут вводиться в эксплуатацию частично или полностью заполненные арендаторами, либо даты ввода будут переноситься на более поздние сроки. При этом объемы поглощения в IV квартале будут уступать значениям III квартала. По данным ООО "Логистик.Ру" итоговый уровень вакантности в 2015 г. составит 7,5 - 8,5%.

Табл. 7.2

Уровень вакантности

Наименование источника	Значение	Источник информации
Данные ООО "Логистик.Ру"	7,5 - 8,5%	http://www.logistic.ru/news/news.php?num=2015/10/28/51/31263462
Данные ООО "Интегрированные Консалтинговые Системы"	15,63%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraisers
Среднее значение	11,8	

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком, произведенные расчеты

Ставки

Собственники складской недвижимости окончательно перешли на рублевое номинирование арендных ставок. При этом ставки удерживаются на низком уровне, замедлив темпы снижения по сравнению с началом года. Так запрашиваемая стоимость аренды сухого склада класса А по итогам III квартала составляет 3 800 руб./кв.м./год, снизившись на 5% за квартал, однако с начала года падение составляет 24%. На складские помещения класса В ставка аренды также снизилась на 7% до 3 500 руб./кв.м./год, изменение с начала года составило 22%. Стоит учитывать, что динамика ставки аренды в рублевом эквиваленте до середины 2014 г. менялась в соответствии с колебанием обменного курса рубля к доллару, т.к. на рынке преобладали валютные ставки. Но с переходом на рублевое номинирование с конца 2014 г. ставки снижались как вследствие выросшего курса (соответственно, упав в долларовом выражении), так и под действием тенденций рынка. До конца года ставки на складские помещения в Московском регионе останутся на уровне 3 800 – 4 000 руб./кв.м./год для класса А и 3 500- 3 700 руб./кв. м./год для класса В. Рост ставок аренды можно ожидать лишь к середине 2016 г.

Ниже представлена выборка предложений по продаже объектов производственно-складского назначения на территории Новой Москвы, а также на близлежащих территориях.

Табл. 7.3

Выборка предложений по продаже производственно-складских объектов недвижимости в Московском регионе

Группы элементов сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Передаваемые имущественные права, улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия рынка	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Характеристики месторасположения объекта	г. Москва, д. Терехово	г. Москва, с. Кленово	МО, пгт. Ляновский	Москва, п. Апрелевка	Москва, п. Вельяминовский	г. Москва, п. Апрелевка	Московская область, г. Климовск, Заводская улица с. Рогачево	Московская область, г. Москва, пос. Луговикский р-н, д. Шапоново	Дмитровский район, с. Рогачево	г. Москва, пос. Шапоново
Удаленность от МКАД	30	35	30	25	45	25	26	70	130	30
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие ж/д ветки	Есть	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь улучшений, кв. м	900,0	3 000,0	750,0	3 200,0	2 880,0	1 371,0	3 900,0	938,8	1 388,7	2 126,3
Площадь земельного участка, кв. м	8 300,0	30 000,0	1 000,0	10 200,0	44 500,0	4 000,0	13 000,0	22 300,0	9 515,0	8 644,0
Материал стен	Металл	Металл	Кирпич	Сэндвич-панель	Сэндвич-панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние	Требуется проведения ремонта	Стандарт	Требуется проведения ремонта	Стандарт	Требуется проведения ремонта	Стандарт	Стандарт	Требуется проведения капитального ремонта	Требуется проведения капитального ремонта	Требуется проведения капитального ремонта
Наличие отопления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Есть	Есть	Есть	Есть	Отсутствует
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское (бывшее с/х предприятие)	Производственно-складское (бывшее с/х предприятие)	Производственно-складское
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	30 000 000	100 000 000	19 500 000	120 000 000	65 000 000	70 000 000	130 000 000	17 000 000	6 500 000	53 592 800
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	33 333	33 333	26 000	37 500	22 569	51 058	33 333	18 108	4 681	25 205
Источники информации	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer
Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer	http://www.invest.ru/prodaja/kommer
Контактные данные	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58	+7 (495) 772-76-58

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 7.4

Выборка предложений по аренде производственно-складских объектов недвижимости в Московском регионе

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия рынка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Остатки цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Адрес расположения	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Направление (шоссе)	Московская область, г. Москва, Троицк, Наро-Фоминский район, Астрелевка	Московская область, г. Москва, пос. Марьино	г. Москва, д. Мартыновское	г. Москва, с. Красная Пахра	г. Москва, вблизи д. Терехово	г. Москва, д. Жуковка	г. Москва, д. Жуковка	г. Москва, д. Жуковка	г. Москва, д. Жуковка	г. Москва, д. Жуковка
Удаленность от МКАД	28	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Ближайшее окружение складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения
Арендаторская площадь, кв. м	800	750	500	1 000	1 019	520	1 000	1 500	500	500
Назначение отапливания	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Сэндвич панель	Кирпич/железобетон	Кирпич/железобетон	Кирпич/железобетон	Кирпич/железобетон	Кирпич/железобетон	Кирпич/железобетон	Сэндвич панель	Металл	Металл
Техническое состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Структура арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	4 200	5 400	3 480	3 600	3 500	2 769	1 800	6 500	2 640	2 640
Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	3 559	4 576	2 949	3 051	2 966	2 347	1 525	5 508	2 237	2 237
Ссылка на источник в сети Интернет	http://naro-fominsk.sian.ru/rent/ya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/	https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast-troitsk/kommercheskaya-ndvizhnost/skladskoe/9184414/
Источники информации	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет	Интернет
Контактные данные	+7 495 648-99-09	+7 (929) 651-58-10	+7 (921) 940-64-89	+7 (925) 016-01-08	+7 (926) 911-71-54	+7 (985) 991-60-77	+7 (867) 186-61-53	+7 (925) 085-74-98	+7 (903) 969-56-75	+7 (903) 969-56-75

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Проведя анализ рынка, Оценщик выяснил, что стоимость 1 кв. м предложения по продаже объекта производственно-складского назначения находится в диапазоне от 4,6 тыс. руб./ кв. м до 51 тыс. руб./кв. м. Годовая ставка аренды находится в диапазоне от 1,5 до 5,5 тыс. руб./ кв. м/год без учета НДС. Ценообразование находится в сильной зависимости от местоположения, необходимости проведения ремонта, материала несущих конструкций, а также наличия коммуникаций (отопления).

7.2.2. Ценообразующие факторы для имущественных комплексов производственно-складского назначения

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание была определена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 16 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")⁴. Диапазон величины скидки на уторговывание при продаже составляет составляет 12 - 14 %, а при аренде 8 - 12 %.

Месторасположение

Цена предложения недвижимости зависит от места ее расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения объектов недвижимости. При анализе объектов в "Новой Москве", Оценщику удалось выяснить, что стоимость объектов на территории "Новой Москвы", сопоставима стоимости объектов вблизи границы "Новой Москвы" (в пределах Московской области) при прочих равных условиях.

Для объектов промышленного назначения существенным с точки зрения местоположения является наличие прямого доступа к крупным автомагистралям. Согласно Справочнику оценщика (Лейфер Л. А., 2014 г., Том № 3), стоимость объектов, примыкающих к крупным автомагистралям (регионального значения, федеральным трассам) выше стоимости аналогичных участков вблизи дорог местного значения на 29% (обратное соотношение составляет -22 %).

Общая площадь

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на площадь определяется на основании обобщенных уравнений зависимостей для различных площадей, усредненные по трем годам⁵.

Табл. 7.5

Выборка средней стоимости продажи помещений в зависимости от площади

Назначение помещений	Москва	Московская область	Екатеринбург
Офисные помещения	$y = -0,13\ln(x) + 2,136$	$y = -0,2\ln(x) + 2,704$	$y = -0,34\ln(x) + 3,892$
Торговые помещения	$y = -0,32\ln(x) + 3,785$	$y = -0,12\ln(x) + 2,062$	$y = -0,51\ln(x) + 5,377$
Производственно-складские помещения	$y = -0,13\ln(x) + 2,118$	$y = -0,22\ln(x) + 2,910$	$y = -0,33\ln(x) + 3,849$

Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва. 2011 г., стр. 452

Расчеты для производственно-складской недвижимости проводятся по формуле:

⁴ Все данные сборника определялись по информации за 2015 г.

⁵ Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва. 2011 г., стр. 452

$$y = -0,22 * \ln(x) + 2,910^6,$$

где:

y – коэффициент для дальнейшего расчета корректировки на площадь;

x – площадь объекта, кв. м.

Площадь земельного участка

Объекты промышленной недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога.

Корректировка на площадь земельного участка вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади участков, так как меньшие участки являются более ликвидными объектами.

Для расчета корректировки на площадь земельного участка может использоваться эмпирическая формула⁷:

$$K = 1 - \ln(S_{oo}) / \ln(S_{oa}),$$

где:

$\ln(S_{oo})$ – натуральный логарифм площади оцениваемого земельного участка;

$\ln(S_{oa})$ – натуральный логарифм площади объекта-аналога.

Наличие/отсутствие отделки

Оценщик провел интервьюирование специалистов, занимающихся отделкой коммерческих помещений, в результате чего Оценщик определил среднюю стоимость ремонтных работ для помещений производственного назначения:

Табл. 7.6

Средняя стоимость ремонтных работ для помещений производственного назначения

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт производственно-складских помещений	Косметический ремонт производственно-складских помещений
		Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
Компания «СОВСТРОЙ»	http://www.sovstroy.ru/remont/sklady/	8 000	3200
Компания «СТРОЙКООПРАТИВ»	http://skooperativ.ru/nashi-uslugi/remont-proizvodstvennyh-pomeshhenij/	9 500	3000
ООО «Эстетик Групп»	http://estetik-stroy.ru/services/proizvodstvo-i-sklady	6 200	4500
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		7 900	3 567

Оцениваемые объекты формально расположены на территории г. Москвы, однако, учитывая относительно позднее присоединение новых территорий к Москве (при образовании "Новой Москвы"), в рамках данного отчета Оценщик использовал формулу для Московской области

Материалы статьи к.э.н. А. Д. Власова, опубликованной в журнале "Имущественные отношения в Российской Федерации", № 1 (40), 2005 г.

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт производственно-складских помещений	Косметический ремонт производственно-складских помещений
		Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
Средняя стоимость работ и материалов без учета НДС, руб./кв. м		6 695	3 023

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Наличие/отсутствие отопления

Цена на объекты производственно-складского назначения зависит от наличия/отсутствия отопления. От данной характеристики зависит состав товаров, которые возможно складировать (хранить) в здании склада. Для типичного покупателя отапливаемый склад будет более коммерчески привлекателен, чем неотапливаемый склад.

По данным ООО "Интегрированные Консалтинговые Системы"⁸, стоимость отапливаемых объектов производственно-складского назначения на 17,16% выше стоимости сопоставимых объектов без отопления.

Операционные расходы и коммунальные платежи

В результате анализа рынка, было выяснено, что в величину арендной платы могут быть особые условия по оплате операционных расходов и коммунальных платежей. Величина операционных расходов и коммунальных платежей была представлена в аналитическом бюллетене RWAY 246, сентябрь 2015 г.

Табл. 7.7

Определение величины операционных расходов, а также коммунальных платежей

Наименование	Значение	
	Диапазон	среднее
Операционные расходы, без учета НДС, руб./кв. м/в год	1000-1500	1 250
Диапазон запрашиваемых ставок аренды, без учета НДС и операционных расходов, руб. /кв. м / в год	3000 - 6000	4 700
Диапазон запрашиваемых ставок аренды, без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб. /кв. м / в год	4000 - 7500	5 950
Величина операционных расходов, %	20%-25%	21%
Величина коммунальных расходов в денежном выражении, руб.	250-450	350
Величина коммунальных расходов в денежном выражении, %.		6%

Источник информации: аналитический бюллетень RWAY 246, сентябрь 2015 г., расчеты Оценщика

7.2.3. Ценообразующие факторы для земельного участка производственно-складского назначения

Вид передаваемых прав

Вид права на земельный участок оказывает влияние на стоимость. Для Московского региона корректировка между правом собственности и правом аренды составляет от 12 % до 28 % в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (определена на основании Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков, ООО "РусБизнесПрайсИнформ", 2012 г., табл. 36, стр. 43). Для объектов производственно-складского назначения коэффициент составляет 1,20 (Обратная величина 0,84).

⁸ <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/79-korrektirovka-na-nalichie-otopleniya-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-bez-k-cenam-obektov-s-otopleniem-pomeshenij-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание была определена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 16 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")⁹. Расширенный диапазон величины скидки на уторговывание для земельных участков составляет 8 - 20 %.

Месторасположение

Цена предложения недвижимости зависит от места ее расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения объектов недвижимости. При анализе объектов в "Новой Москве", Оценщику удалось выяснить, что стоимость участков на территории "Новой Москвы", сопоставима стоимости участков вблизи границы г. Москвы (в пределах Московской области) при прочих равных условиях.

Для объектов промышленного назначения существенным с точки зрения местоположения является наличие прямого доступа к крупным автомагистралям. Согласно Справочнику оценщика (Лейфер Л. А., 2014 г., Том № 3), стоимость объектов, примыкающих к крупным автомагистралям (регионального значения, федеральным трассам) выше стоимости аналогичных участков вблизи дорог местного значения на 29% (обратное соотношение составляет -22 %).

7.3. Основные выводы

- стоимость 1 кв. м объекта производственно-складского назначения находится в диапазоне от 4,6 тыс. руб./кв. м до 51 тыс. руб./кв. м;
- годовая ставка аренды находится в диапазоне от 1,5 до 5,5 тыс. руб./кв. м в год без учета НДС;
- уровень вакантности для объектов производственно-складского назначения Московского региона 11,8 %;
- ставка капитализации на складскую недвижимость заявленная девелоперами в III квартале составляет 12-12,5%, реальные сделки происходят ближе к 14%.

⁹ Все данные сборника определялись по информации за 2015 г.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

В наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости применяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям градостроительного законодательства.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение этого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

В данном случае объектом оценки являются здания и сооружения, расположенные на двух земельных участках в "Новой Москве". Оцениваемые улучшения принадлежат на праве хозяйственного ведения ФГУП ППЗ "Птичное". Земельные участки, на которых расположены данные улучшения, принадлежат на праве постоянного бессрочного пользования ФГУП ППЗ "Птичное".

Согласно сделанным допущениям (см. раздел 3) в рамках настоящей оценки будет оцениваться право собственности на здания, земельный участок будет принадлежать покупателю либо на праве аренды, либо (в случае выкупа) на праве собственности. Так как ранее участок принадлежал г. Москве, а ФГУП ППЗ "Птичное" являлось пользователем земельного участка, оценщик делает допущение, что при реализации улучшений на земельный участок под ним будет оформлено право аренды. Также в рамках принятых допущений был сделан вывод, о том

Для земельного участка будет необходимо провести процедуру межевания участка необходимого для эксплуатации улучшений.

Процедура межевания земельных участков будет производиться, с целью выделения эффективной площади, необходимой эксплуатации объектов недвижимого имущества. Эффективная площадь в разы ниже общей площади земельных участков.

Оцениваемые земельные участки можно условно выделить в три группы по локальному местоположению:

- группа I - гараж на 24 с/х машины, кузница, мастерская для тех ухода за тракторами;
- группа II - инкубаторий на 8 млн голов, котельная;
- группа III - птичник №15.

Оценщик выделил площадь, необходимую для эксплуатации улучшений. Определение границ при предполагаемом межевании производилось с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), а также естественных границ земельного участка.

Рисунок 8.1

Выделение эффективной площади для гаража на 24 с/х машины, кузницы, мастерская для тех ухода за тракторами

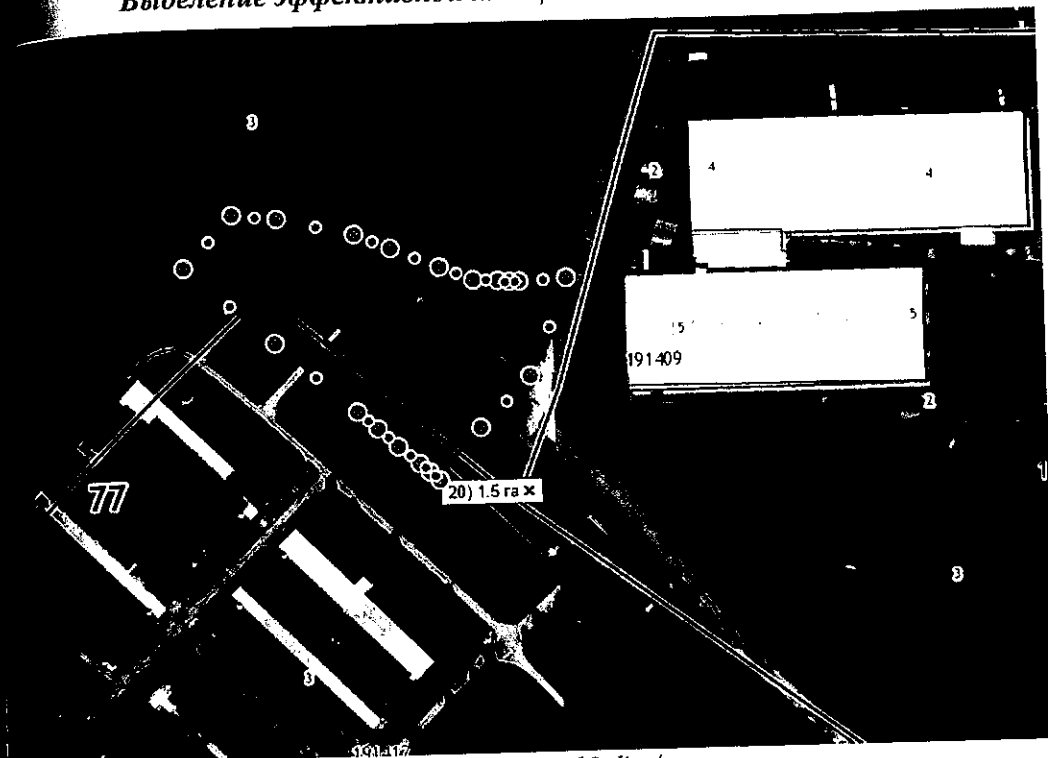


Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Эффективная площадь для земельного участка с кадастровым номером 50:26:191412:3 составляет 13 000 кв. м.

Рисунок 8.2

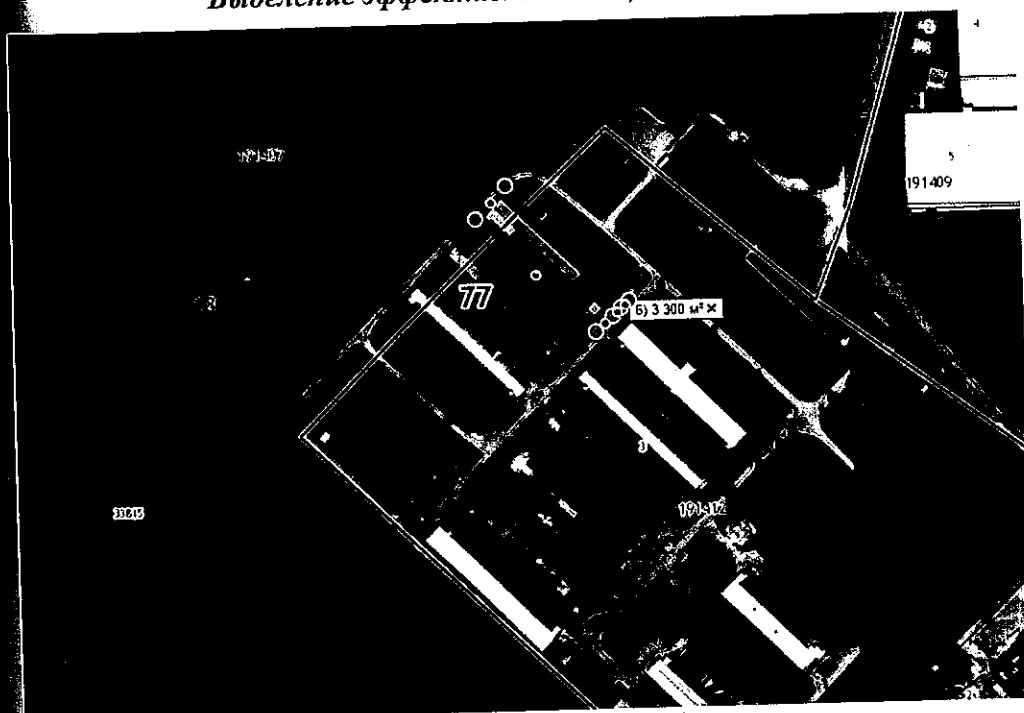
Выделение эффективной площади для здания инкубатора и котельной



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 8.3

Выделение эффективной площади для здания птичника № 15



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Оцениваемые объекты находятся на присоединенной территории г. Москвы (в "Новой Москве"). Вид разрешенного использования земельных участков - для сельскохозяйственного производства. Ближайшее окружение представлено преимущественно

производственно-складского застройкой. Отделка, планировка, а также конструктивные элементы оцениваемых зданий соответствуют производственно-складскому назначению. Учитывая отсутствие в ближайшем окружении офисных и торговых объектов, а также удаление от крупных населенных пунктов и деловых центров, использование улучшений в качестве офисных и торговых объектов не будет являться наиболее эффективным.

Учитывая ближайшее окружение, а также особенности конструктивных элементов и состояние отделки зданий наиболее эффективным использованием будет являться эксплуатация в качестве производственно-складского комплекса.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является эксплуатация объекта производственно-складского комплекса.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

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 совершаемых 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.

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.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁰.

- Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
- Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в таблице ниже.

¹⁰ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Табл. 9.1

№ п/п	Элементы сравнения
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения
2	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения земельного участка
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
4	Отличие цены предложения от цены сделки
5	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
6	Адрес расположения
7	Направление (шоссе)
8	Удаленность от МКАД
9	Наличие подъездных путей
10	Наличие ж/д ветки
11	Ближайшее окружение
12	Площадь улучшений, кв. м
13	Площадь земельного участка, кв. м
14	Плотность застройки
15	Материал стен
16	Состояние
17	Наличие отопления
18	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате анализа НЭИ оцениваемые объекты были условно разделены на три группы. При формировании репрезентативной выборки одни и те же объекты-аналоги использовались для всех групп.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Табл. 9.2

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены"	www.avito.ru
"Земельный участок в руки" и др.	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Информация в таблицах уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет-ресурсов.

Табл. 9.3

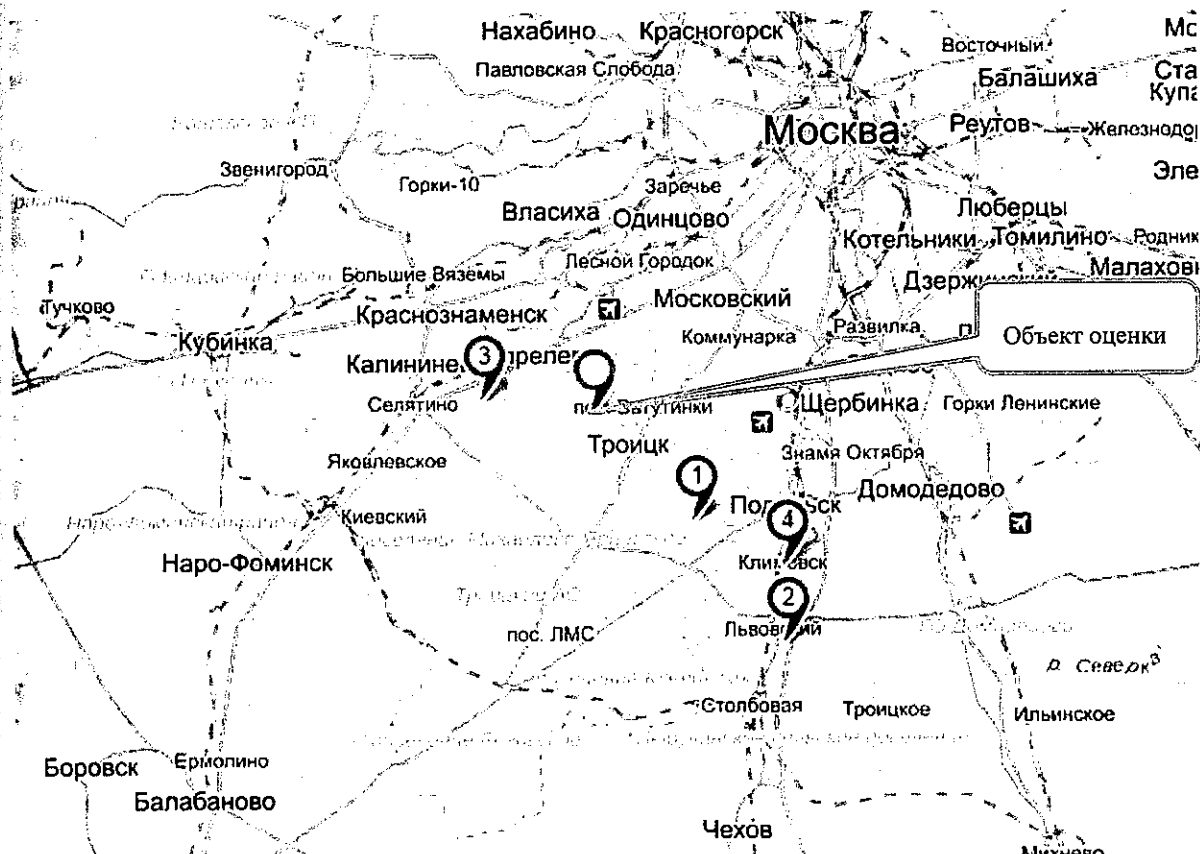
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Улучшения	Право хозяйственного ведения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Земельный участок	Право постоянного бессрочного пользования	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Условия финансирования или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
	Адрес расположения	г. Москва, пос. Первомайское, г. Москва, пос. Шапово	Московская область, пгт. Львовский	г. Москва, п. Апрелевка	Московская область, г. Климовск, Заводская улица
	Направление (шоссе)	Калужское ш.	Варшавское ш.	Симферопольское ш.	Симферопольское ш.
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от МКАД	27	30	25	26
	Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, дорога местного значения	Объекты производственно-складского назначения, дорога местного значения	Объекты производственно-складского назначения, дорога местного значения	Объекты производственно-складского назначения, дорога местного значения
Физические характеристики	Площадь улучшений, кв. м	919,2 - 3 846,6	750	1 371	3 900
	Площадь земельного участка, кв. м	3 300 - 15 000	1 000	4 000	13 000
	Плотность застройки	-	2,5	3,4	3,0
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние	Требуется проведения капитального ремонта / Требуется проведения косметического ремонта / Стандарт	Требуется проведения капитального ремонта / Требуется проведения косметического ремонта / Стандарт	Требуется проведения капитального ремонта	Требуется проведения капитального ремонта	Стандарт
	Наличие отопления	Отсутствует/есть	Отсутствует	Есть	Есть
	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	53 592 800	19 500 000	70 000 000	130 000 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	25 205	26 000	51 058	33 333
	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/sale/comm-onmmercheskaya_nedvizhimost/s-tercial/10048865/	https://www.avito.ru/vovskiy/klad-ovoschehranilische_252464639	http://www.cian.ru/sale/comm-onmmercheskaya_nedvizhimost/s-tercial/10048865/	http://www.cian.ru/sale/comm-onmmercheskaya_nedvizhimost/s-tercial/10048865/
	Контактные данные	+7 906 740-71-11, +7 905 777-81-11	+7 (926) 238-84-72	+7 (495) 374-55-24	+7 916 037-10-60

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Месторасположение объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

9.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым корректирование объектов-аналогов не производилось

№ п/п	Элементы сравнения	Обоснование
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	В соответствии с принятыми допущениями (см. раздел 3), в рамках настоящего отчета определяется право собственности на улучшения, в связи с чем корректировка не вносится
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
3	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	
4	Адрес расположения	Для объектов производственно-складского назначения наиболее значимыми с точки зрения
5	Направление (шоссе)	местоположения является:
6	Удаленность от МКАД	➢ ближайшее окружение, в том числе наличие крупных трасс по близости, что будет обеспечивать более удобные логистические условия; ➢ удаленность от МКАД.
7	Ближайшее окружение	Подобранные объекты-аналоги расположены сопоставимом оцениваемому направлению и расстоянию от г. Москвы. Часть объектов находится вне территории "Новой Москвы", однако, согласно проведенному анализу рынка (см. п. 7.2.2) на стоимость объекта промышленного назначения данный факт не оказывает влияние.
8	Наличие подъездных путей	Оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Обоснование
9	Наличие ж/д ветки	
10	Материал стен	
11	Назначение объекта	На дату оценки оцениваемые улучшения не используются, ранее данные здания использовались, как объекты сельскохозяйственного назначения. В рамках анализа НЭИ Оценщик установил, что данные здания возможно использовать в качестве производственно-складских. Поправка на изменение вида разрешенного использования земли учитывалась при применении корректировки на плотность застройки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым производилось корректирование объектов-аналогов.

Табл. 9.5

Элементы сравнения, по которым производилось корректирование объектов-аналогов

№ п/п	Элементы сравнения
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения земельный участок
2	Отличие цены предложения от цены сделки
3	Площадь улучшений, кв. м
4	Площадь земельного участка, кв. м
5	Состояние
6	Наличие отопления

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ состава передаваемых прав на объект

В соответствии проведенным анализом земельного рынка (см. п. 7.2.3), стоимость права аренды на земельный участок промышленного назначения ниже стоимости права собственности на 16 % (0,78-1=22 %). Корректировка на передаваемые права была применена ко всем подобранным объектам-аналогам.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

В соответствии проведенным анализом рынка недвижимости (см. п. 7.2.3), корректировка на торг находится в диапазоне от 12 до 14%. Учитывая нюансы, связанные с оформлением прав на земельный участок при реализации (подробнее см. п. 8), корректировка на торг была принята по максимальному значению диапазона в размере 14 %.

Анализ физических характеристик

Ниже приводится обоснование корректировок, учитывающих различие между объектами-аналогами и объектом оценки.

Корректировка на общую площадь

Согласно проведенному анализу рынка (раздел 7.2.2 настоящего отчета), расчеты для производственно-складской недвижимости производились по формуле:

$$y = -0,224 \cdot \ln(x) + 2,9103,$$

где:

y – коэффициент для дальнейшего расчета корректировки на площадь;

x – площадь объекта, кв. м.

Табл. 9.6

Расчет корректировки на площадь для имущественного комплекса, состоящего из зданий гаража на 24 с/х машины, кузницы, мастерской для тех. ухода за тракторами

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв. м	2 274,30	2 126,30	750,00	1 371,00	3 900,00
Коэффициент зависимости	1,11	1,11	1,25	1,17	1,04

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка		-0,79%	-11,62%	-5,66%	6,83%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.7

**Расчет корректировки на площадь для имущественного комплекса, состоящего из зданий
инкубатория на 8 млн голов и котельной**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв. м	3 846,60	2 126,30	750,00	1 371,00	3 900,00
Коэффициент зависимости	1,04	1,11	1,25	1,17	1,04
Корректировка		-6,97%	-17,12%	-11,53%	0,17%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.8

**Расчет корректировки на площадь для имущественного комплекса, состоящего из здания
птичника № 15**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв. м	919,20	2 126,30	750,00	1 371,00	3 900,00
Коэффициент зависимости	1,22	1,11	1,25	1,17	1,04
Корректировка		9,86%	-2,13%	4,47%	18,29%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, Оценщиком была введена корректировка на размер общей площади в рамках настоящего отчета для каждого объекта-аналога соответственно.

Корректировка на плотность застройки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу} / S_{зд}$$

где: $S_{зу}$ - площадь земельного участка, кв. м;

$S_{зд}$ - площадь улучшений, кв. м;

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м./кв. м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади улучшений для i -того аналога, кв. м./кв. м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: $C_{зу}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.

Расчет значений корректировки для каждого из объектов представлен в таблицах ниже. Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков произведен в Приложении № 1 к настоящему отчету и составляет 1 498 руб./кв. м (с учетом НДС).

Табл. 9.9

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком для имущественного комплекса, состоящего из зданий гаража на 24 с/х машины, кузницы, мастерской для тех. ухода за тракторами

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв. м	13 000	8 644	1 000	4 000	13 000
Площадь здания, кв. м	2 274	2 126	750	1 371	3 900
Плотность застройки	0,17	0,25	0,75	0,34	0,30
Необходимая площадь земельного участка для равной плотности застройки, сот.	-	12 154	4 287	7 837	22 293
Недостающая площадь земельного участка, кв. м	-	3 510	3 287	3 837	9 293
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	-	1 498	1 498	1 498	1 498
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	-	5 258 508	4 924 435	5 747 908	13 921 572
Соотношение Стоимость недостающего участка/Площадь здания	-	2 473	6 566	4 192	3 570
Стоимость 1 кв. м здания до введения корректировки	-	18 208	18 782	36 884	28 667
Размер корректировки, %	-	13,58%	34,96%	11,37%	12,45%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.10

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком для имущественного комплекса, состоящего из зданий инкубатория на 8 млн голов и котельной

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв. м	15 000,00	8 644,00	1 000,00	4 000,00	13 000,00
Площадь здания, кв. м	3 846,60	2 126,30	750,00	1 371,00	3 900,00
Плотность застройки	0,26	0,25	0,75	0,34	0,30
Необходимая площадь земельного участка для равной плотности застройки, сот.	-	8 291,61	2 924,66	5 346,28	15 208,24
Недостающая площадь земельного участка, кв. м	-	-352,39	1 924,66	1 346,28	2 208,24
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	-	1 498,14	1 498,14	1 498,14	1 498,14
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	-	-527 932	2 883 410	2 016 915	3 308 245
Соотношение Стоимость недостающего участка/Площадь здания	-	-248	3 845	1 471	848
Стоимость 1 кв. м здания до введения корректировки	-	18 208	18 782	36 884	28 667
Размер корректировки, %	-	-1,36%	20,47%	3,99%	2,96%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Табл. 9.11

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком для имущественного комплекса, состоящего из здания птичника № 15

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв. м	2 790,00	8 644,00	1 000,00	4 000,00	13 000,00
Площадь здания, кв. м	919,20	2 126,30	750,00	1 371,00	3 900,00
Плотность застройки	0,33	0,25	0,75	0,34	0,30
Необходимая площадь земельного участка для равной плотности застройки, сот.	-	6 453,85	2 276,44	4 161,33	11 837,47
Недостающая площадь земельного участка, кв. м	-	-2 190,15	1 276,44	161,33	-1 162,53
Стоимость 1 кв. м земельного участка промышленного назначения, руб.	-	1 498,14	1 498,14	1 498,14	1 498,14
Стоимость недостающего земельного участка, руб.	-	-3 281 154	1 912 279	241 687	-1 741 636
Соотношение Стоимость недостающего участка/Площадь здания	-	-1 543	2 550	176	-447
Стоимость 1 кв. м здания до введения корректировки	-	18 208	18 782	36 884	28 667
Размер корректировки, %	-	-8,48%	13,57%	0,48%	-1,56%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Корректировка на отделку помещений

Проведя анализ рынка, Оценщик определил среднюю стоимость ремонтных работ для помещений производственного назначения:

Табл. 9.12

Средняя стоимость ремонтных работ для помещений производственного назначения

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт производственно-складских помещений	Косметический ремонт производственно-складских помещений
		Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м	Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
Компания «СОВСТРОЙ»	http://www.sovstroy.ru/remont/sklady/	8 000	3200
Компания «СТРОЙКООПРАТИВ»	http://skooperativ.ru/nashi-uslugi/remont-proizvodstvennyh-pomeshhenij/	9 500	3000
ООО «Эстетик Групп»	http://estetik-stroy.ru/services/proizvodstvo-i-sklady	6 200	4500
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		7 900	3 567
Средняя стоимость работ и материалов без учета НДС, руб./кв. м		6 695	3 023

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

В случае, если оцениваемый комплекс требует проведения косметического ремонта, а объект-аналог требует проведения капитальных работ, корректировка рассчитывалась как разница в стоимости капитального и косметического ремонта: $7\,900 - 3\,567 = 4\,333$ руб./кв. м.

Корректировка на отопление

Подобранные объекты-аналоги №№ 1 и 2 не отапливаются, а объекты-аналоги №№ 3 и 4 имеют отопление. Оцениваемые имущественные комплексы №№ I (здание гаража на 24 с/х машины, кузница, мастерская для тех. ухода за тракторами) и III (птичник № 15) не имеют отопление, в то время как имущественный комплекс № II (здание инкубатория на 8 млн голов и котельная) отапливаемый. В соответствии с проведенным анализом рынка (см. п. 7.2.2) корректировка на отопление составляет 17,16 %.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(\sum S_{1..n})}{1/(\sum S_1) + 1/(\sum S_2) + \dots + 1/(\sum S_n)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$\sum_{i=1}^n$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

$\sum_1$ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

$\sum_2$ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

$\sum_n$ – сумма абсолютных значений корректировок n -го аналога;

$1/\sum_n$ – коэффициент соответствия n -го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений)

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

из состоящего из

и мушкетерами

[illegible]

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка, %	Корректировка, %	Отсутствует	0,00%	0,00%	-21,42%	-27,56%
Наличие отопления	Наличие отопления	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть
Корректировка	Корректировка	-	12,79%	23,34%	-33,31%	-25,88%
Корректировка	Корректировка	-	20,537	23,167	24,598	21,248
Корректировка	Корректировка	-	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Скорректированная ставка аренды	Скорректированная ставка аренды	Производственно-складское	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики	Назначение объекта	Производственно-складское	0,00%	24,598	21,248	21,248
Корректировка	Корректировка	-	20,537	23,167	24,598	21,248
Корректировка	Корректировка	-	3,47	2,54	2,03	3,86
Корректировка	Корректировка	-	29%	21%	17%	32%
Корректировка	Корректировка	-	5,991	4,945	4,190	6,895
Корректировка	Корректировка	-	22,021	22,021	22,021	22,021
Корректировка	Корректировка	-	18,662	18,662	18,662	18,662
Корректировка	Корректировка	-	42,442 015	42,442 015	42,442 015	42,442 015

Табл. 9.14

Источники информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет удельного показателя стоимости объекта в рамках сравнительного подхода для имущества комплекса, состоящего из зданий инкубатория на 8 млн голов и котельной

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	Величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	Право хозяйственного ведения	25 205	26 000	51 058	33 333
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для улучшений	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для улучшений	Право постоянного пользования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, для земельного участка	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, для земельного участка	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	Корректировка	-	-16,00%	-16,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	Скорректированная цена предложения	-	21 172	21 840	42 888	33 333
Условия финансирования составляющей или предполагаемой сделки	Условия финансирования составляющей или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	Скорректированная цена предложения	-	21 172	21 840	42 888	33 333
Корректировка	Корректировка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скорректированная цена предложения	Скорректированная цена предложения	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка	Корректировка	Корректировка	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка	Корректировка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделок)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	Корректировка	Корректировка	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения		Объекты-аналоги	
	ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2
Скорректированная цена объекта	[руб./кв. м/год]		18 208	18 782
		г. Москва, пос. Первомайское, вблизи д. Ботакново, уч. 64	г. Москва, пос. Щапово	Московская область, г. Климовск, Заводская улица
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения		0,00%	0,00%
	Корректировка		0,00%	0,00%
	Направление (поссе)	Калужское ш.	Варшавское ш.	Симферопольское ш.
	Корректировка	-	0,00%	0,00%
	Удаленность от МКАД	25	30	25
	Корректировка	-	0,00%	0,00%
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка	-	0,00%	0,00%
	[%]		0,00%	0,00%
	[руб./кв. м/год]		18 208	18 782
Физические характеристики	Скорректированная цена объекта	3 846,6	2 126,3	36 884
	Площадь улучшений, кв. м	-	750,0	1 371,0
	Корректировка	-	-6,97%	-11,53%
	Площадь земельного участка, кв. м	15 000,0	1 000,0	4 000,0
	Корректировка	-1,36%	20,47%	3,99%
	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Корректировка	-	0,00%	0,00%
	Состояние	Стандарт	Требуется проведения капитального ремонта	Стандарт
	Корректировка, руб.	7 900	7 900	0
	Корректировка, %	43,39%	42,06%	0,00%
Экономические характеристики	Наличие отопления	Есть	Отсутствует	Есть
	Корректировка	-	17,60%	0,00%
	[%]		52,66%	3,13%
	[руб./кв. м/год]		27 796	30 617
	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Корректировка	-	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения	1,46	1,27	4,25
	Корректировка	-		31,91
	Взвешенный удельный показатель	4%	3%	11%
	Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)	1 041	997	3 725
Сравнительного подхода (без НДС)	Взвешенная цена предложения (без учета НДС)	30 029		24 265
	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	25 448		
	[руб.]	97 888 114		

Источники информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет удельного показателя стоимости объекта в рамках сравнительного подхода для имущественного комплекса, состоящего из здания птичника № 15

Расчет удельного показателя стоимости объекта в рамках сравнительного метода					
Здания типичника № 15					
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [сд. изм.]	Объекты-аналоги			
		Оцениваемый объект № 1 25 205	№ 2 26 000	№ 3 51 058	№ 4 33 333
Величина рыночной стоимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]	Право хозяйственного владения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для улучшений	-	Право постоянного пользования	Право собственности	Право собственности	Право догосорочной аренды
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, для земельного участка	%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	0,00%
Корректировка	[руб./кв. м/год]	21 172	21 840	42 888	33 333
Скорректированная цена предложения		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	%	21 172	21 840	42 888	33 333
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м/год]	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка	Корректировка	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Скорректированная цена объекта	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
	%	18 208	18 782	36 884	28 667
	[руб./кв. м/год]	Московская область, г. Москва, п. Климовск, Заводская улица	Московская область, г. Москва, пос. Шапово пгт. Львовский	Московская область, г. Москва, п. Апрелька	Симферопольское ш.
Адрес расположения	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Характеристики месторасположения объекта	Корректировка	Варшавское ш.	Симферопольское ш.	Киевское ш.	ш.
	Направление (шоссе)	Калужское ш.	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка	30	30	25	26
	Удаленность от МКАД	25	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие ж/д ветки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	%	18 208	18 782	36 884	28 667
Корректировка	[руб./кв. м/год]	2 126,3	750,0	1 371,0	3 900,0
Скорректированная цена объекта	Площадь улучшений, кв. м	919,2	-2,13%	4,47%	18,29%
	Корректировка	8 644,0	1 000,0	4 000,0	13 000,0
	Площадь земельного участка, кв. м	2 790,0	0,48%	0,48%	-1,56%
Физические характеристики	Корректировка	Кирилл	Кирилл	Кирилл	Кирилл
	Материал стен	Блоки	Кирилл	Кирилл	Кирилл

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние		Требуется проведение капитального ремонта	Требуется проведения капитального ремонта	Требуется проведения капитального ремонта	Стандарт	Стандарт
Корректировка, руб.			4 333	4 333	-3 567	-3 567
Корректировка, %			23,80%	23,07%	-9,67%	-12,44%
Наличие отопления		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть
Корректировка		-	0,00%	0,00%	-17,60%	-17,60%
Корректировка		-	25,18%	34,52%	-22,32%	-13,31%
Корректировка		-	22 793	25 265	28 650	24 851
Скорректированная цена предложения		-	22 793	25 265	28 650	24 851
Экономические характеристики		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения		-	22 793	25 265	28 650	24 851
Коэффициент соответствия аналогу объекта оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		-	2,43	1,98	2,61	7,51
Весовой коэффициент		-	17%	14%	18%	52%
Взвешенный удельный показатель		-	3 809	3 442	5 145	12 850
Взвешенная цена предложения (с учетом НДС)		-	25 246			
Взвешенная цена предложения (без учета НДС)		-	21 395			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)		-	19 666 159			

Источники информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

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.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод 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.

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 (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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.

Наиболее эффективное использование оцениваемых улучшений – производственно-складское. Подобные объекты представляют собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

9.2.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД);
- определение арендопригодной площади;
- определение среднерыночной арендной ставки;

- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

9.2.2. Расчет величины доходов

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

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

Оценщик проанализировал объемно-планировочные решения оцениваемых объектов недвижимости, в результате чего было установлено, что в качестве арендопригодной площади будет являться общая площадь.

9.2.3. Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений). Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом (раздел 9.1).

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

Табл. 9.16

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.17

Элементы сравнения для арендной ставки

№ п/п	Характеристики объектов-аналогов
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3	Отличие цены предложения от цены сделки
4	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
5	Адрес расположения
6	Направление (шоссе)
7	Удаленность от МКАД
8	Ближайшее окружение
9	Арендопригодная площадь, кв. м
10	Наличие отопления
11	Материал стен
12	Техническое состояние помещения
13	Назначение объекта
14	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в табл. ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе ресурсов Интернет.

Табл. 9.18

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

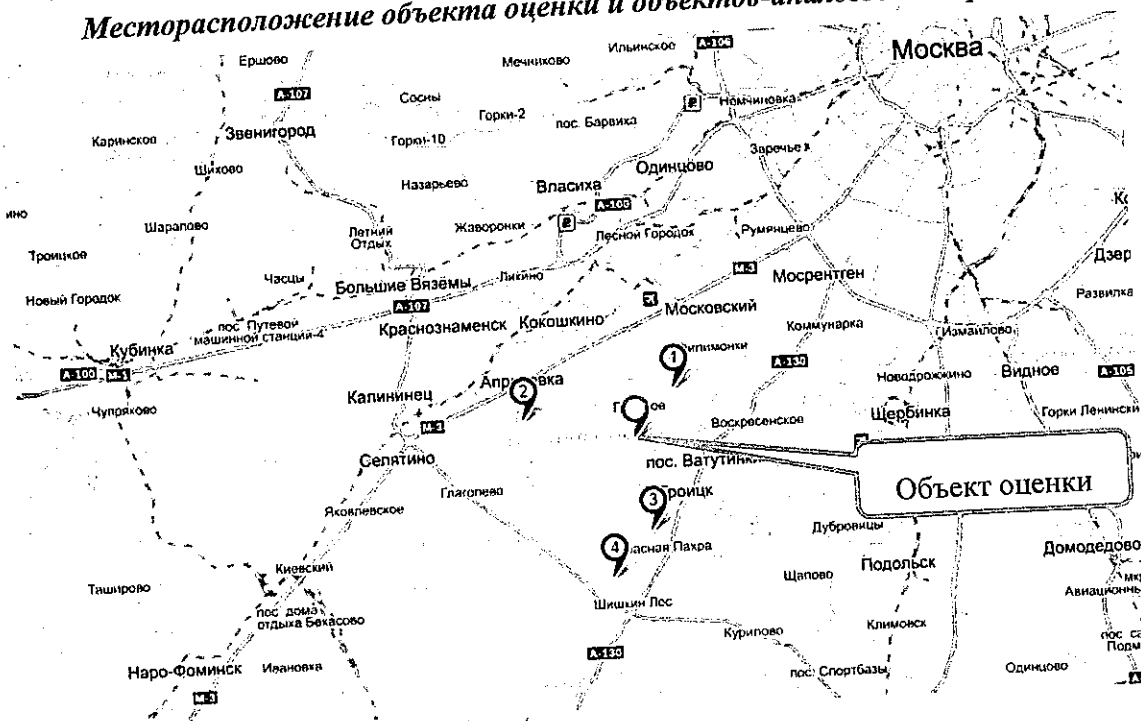
Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, пос. Первомайское, вблизи д. Губцево, уч. 22, д. Ботаково, уч. 64	г. Москва, пос. Марьино	г. Москва, д. Мартымяново	г. Москва, с. Красная Пахра	г. Москва, вблизи д. Терехово
	Направление (шоссе)	Калужское ш.	Калужское ш.	Киевское ш.	Киевское ш.	Калужское ш.
	Удаленность от МКАД	27	22	25	27	30
	Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского назначения, дорога местного значения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты производственно-складского назначения
Физические характеристики	Арендопригодная площадь, кв. м	Блоки различной площади	500,0	1 000,0	1 019,0	520,0

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Экономические характеристики	Наличие отопления	Отсутствует	Есть	Есть	Есть	Отсутствует
	Материал стен	Кирпич	Кирпич/ железобетон	Кирпич/ железобетон	Кирпич/ железобетон	Кирпич/ железобетон
	Техническое состояние помещения	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта	Требуется проведение косметического ремонта
	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. в год		3 480	3 600	3 500	2 769
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год		2 949	3 051	2 966	2 347
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_i_proizvodstva_v_arendu_moskva_ie_vnukovo_646553196	https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_638740434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1019_m_troitsk_641602730	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ot_sobstvennika_v_novo_y_moskve_520_m_451581639
		Контактные данные	+7(921) 940-64-89	+7(925) 016-01-08	+7(926) 911-71-54	+7(985) 991-60-77

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.2

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.19

Элементы сравнения, по которым корректировка не применялась

№ п/п	Характеристики объектов-аналогов	Обоснование
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
3	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	
4	Адрес расположения	Для объектов производственно-складского назначения наиболее значимыми с точки зрения местоположения является: ➤ ближайшее окружение, в том числе наличие крупных трасс по близости, что будет обеспечивать более удобные логистические условия; ➤ удаленность от МКАД.
5	Направление (шоссе)	
6	Удаленность от МКАД	
7	Ближайшее окружение	Подобранные объекты-аналоги расположены сопоставимом оцениваемому направлению и расстоянию от г. Москвы.
8	Арендопригодная площадь, кв. м	Оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
9	Материал стен	
10	Техническое состояние помещения	
11	Назначение объекта	Оцениваемые объекты сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.20

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

№ п/п	Характеристики объектов-аналогов
1	Отличие цены предложения от цены сделки
2	Наличие отопления
3	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

В соответствии проведенным анализом рынка недвижимости (см. п. 7.2.3), корректировка на торг находится в диапазоне от 8 до 12%. Учитывая нюансы, связанные с оформлением прав на земельный участок при реализации (подробнее см. п. 8), корректировка на торг была принята по максимальному значению диапазона в размере 12 %.

Анализ физических характеристик объекта

Наличие отопления

В соответствии проведенным анализом рынка недвижимости (см. п. 7.2.3), корректировка на наличие отопления составляет 17,16 %.

Экономические характеристики

Коммунальные платежи

В состав арендной ставки, подобранных объектов-аналогов не входят коммунальные платежи. Величина коммунальных платежей была определена при анализе рынка недвижимости (см. п. 7.2.3). Величина коммунальных платежей составляет 6 % от величины ставки аренды. Данная корректировка была применена для всех объектов-аналогов.

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 9.1.5.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Оценочная № 306-AA-AA/15-2



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Экономические характеристики	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	
	Корректировка	С учетом операционных расходов и коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	
	Структура арендной ставки	6%	6%	6%	6%	
	Корректировка, руб.	2 276	2 355	2 289	2 187	
	Скорректированная ставка [руб./кв. м/год]	23,04%	23,04%	23,04%	5,88%	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	Сумма абсолютных значений корректировок аналога	-	23,04%	4,34	17,00	
	Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	-	4,34	4,34	17,00	
	Взвешенный удельный показатель	-	14%	14%	57%	
	Величина арендной ставки (без учета НДС)	-	329,09	340,44	1 238,31	
	Величина арендной ставки (без учета НДС)	-	2 238,82	330,98	1 238,31	

Табл. 9.22
из зданий инкубатория

Табл. 9.22

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для имущества комплекса, состоящего из зданий инкубатория на 8 млн голов и котельной

Группы элементов сравнения		Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
				№ 1	№ 2	№ 3	
Группы элементов сравнения				2 949	3 051	2 966	2 347
Величина арендной ставки (без учета НДС)		[руб./кв. м/год]	-		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Передаваемые имущественные права, ограничения		-	Право пользования на условиях аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(обременения) этих прав		0,00%	0,00%	2 966	2 347		
Корректировка		[%]	-	2 949	3 051		Типичные для данного сегмента рынка
Скорректированная ставка аренды		[руб./кв. м/год]	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия финансирования		-	Типичные для данного сегмента рынка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования		-	Типичные для данного сегмента рынка	0,00%	0,00%	2 966	2 347
предполагаемой сделки		[%]	-	2 949	3 051	Предложение	Предложение
Корректировка		[руб./кв. м/год]	-	Предложение	Предложение	-12,00%	-12,00%
Скорректированная ставка аренды		Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	-12,00%	-12,00%	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка		-	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015		
Условия рынка		Изменение цен во времени (дата)	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015		65



Элементы группы сравнения		Объекты-аналоги		№ 2		№ 3		№ 4	
Группы элементов сравнения		Оцениваемый объект		№ 1		№ 2		№ 3	
[ед. изм.]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]	
предложения, сделки)		г. Москва, пос. Марьино		г. Москва, с. Красная Пахра, Терехово		г. Москва, с. Красная Пахра, Терехово		г. Москва, с. Красная Пахра, Терехово	
Корректировка		Ботакново, уч. 64		Киевское ш.		Киевское ш.		Калужское ш.	
[%]		2 595		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		Калужское ш.		0,00%		0,00%		0,00%	
[руб./кв. м/год]		2 595		0,00%		0,00%		0,00%	
Адрес расположения		Калужское ш.		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		Калужское ш.		0,00%		0,00%		0,00%	
Направление (шоссе)		25		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		22		0,00%		0,00%		0,00%	
Характеристики месторасположения объекта		27		0,00%		0,00%		0,00%	
Удаленность от МКАД		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
[%]		2 595		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		2 595		0,00%		0,00%		0,00%	
Скорректированная ставка		[руб./кв. м/год]		1 000,0		1 019,0		520,0	
Арендаторная площадь, кв. м		Блоки различной площади		0,00%		0,00%		0,00%	
Корректировка		Есть		Есть		Есть		Отсутствует	
Физические характеристики		Есть		0,00%		0,00%		17,16%	
Корректировка		0,00%		0,00%		0,00%		17,16%	
[%]		2 595		0,00%		0,00%		2 420	
Корректировка		2 595		0,00%		0,00%		2 420	
Скорректированная ставка		[руб./кв. м/год]		1 000,0		1 019,0		520,0	
Арендаторная ставка		[руб./кв. м/год]		0,00%		0,00%		0,00%	
Экономические характеристики		Производственно-складское		Производственно-складское		Производственно-складское		Производственно-складское	
Корректировка		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Скорректированная ставка		С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей		С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей		С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей		С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	
Назначение объекта		6%		6%		6%		6%	
Корректировка		2 748		2 843		2 764		2 562	
Структура арендной ставки		5,88%		5,88%		5,88%		23,04%	
Корректировка		17,00		17,00		17,00		4,34	
Скорректированная ставка		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога		[%]		[%]		[%]		[%]	
Корректировка		17,00		17,00		17,00		8%	
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		31%		31%		31%		200,91	
Взвешенный коэффициент		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]	
Взвешенный удельный показатель		844,15		844,15		844,15		844,15	
Величина арендной ставки (без учета НДС)		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]		[руб./кв. м/год]	
Величина арендной ставки		2 767,31		2 767,31		2 767,31		2 767,31	

Источники информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет величины расходов

Определение коэффициента недоиспользования

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

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)},$$

где:

$K_{нд}$ — коэффициент недоиспользования;

T_c — средний период, в течение которого объект недвижимости свободен;

N_a — период, на который заключается договор аренды.

Согласно проведенному анализу рынка недвижимости средний уровень вакантных площадей в производственно-складском сегменте составляет 11,8 %.

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

Определение операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные — расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) — расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы с учетом эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно.

Величина операционных расходов была определена при анализе рынка недвижимости (см. п. 7.2.2). Их величина составляет 21 % от величины ставки аренды. Расчет представлен в таблице ниже:

Табл. 9.23

Расчет величины операционных расходов

Наименование	Значение Диапазон	среднее
Операционные расходы, без учета НДС, руб./кв. м/в год	1000-1500	1 250
Диапазон запрашиваемых ставок аренды, без учета НДС и операционных расходов, руб. /кв. м / в год	3000 - 6000	4 700
Диапазон запрашиваемых ставок аренды, без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб. /кв. м / в год	4000 - 7500	5 950
Величина операционных расходов, %	20%-25%	21%

Источник информации: аналитический бюллетень RWAY 246, сентябрь 2015 г., расчеты Оценщика

Определение величины расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$P_{\text{зам}}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения,

$C_{\text{рем}}$ – стоимость капитального ремонта.

i – процентная ставка (средняя ставка для вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 10,25 % (ББС 10 (269))¹¹;

n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет 20 лет на основании консультаций со специалистами строительных компаний¹², а также по данным справочника строителя¹³).

Обоснование стоимости затрат на капитальный ремонт помещений рассчитано на основе рыночных данных о стоимости ремонта и приведено в таблице ниже.

Табл. 9.24

Расчет стоимости капитального ремонта зданий производственно-складского назначения

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт производственно-складских помещений Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м	Косметический ремонт производственно-складских помещений Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
Компания «СОВСТРОЙ»	http://www.sovstroy.ru/remont/sklady/	8 000	3200
Компания «СТРОЙКООРПОРАТИВ»	http://skooperativ.ru/nashi-uslugi/remont-proizvodstvennyh-pomeshhenij/	9 500	3000
ООО «Эстетик Групп»	http://estetik-stroy.ru/services/proizvodstvo-i-	6 200	4500

¹¹ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1510r.pdf>

¹² Перечень компаний приведен в табл. 7.14

¹³ http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт производственно-складских помещений Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м	Косметический ремонт производственно-складских помещений Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м
sklady			
Стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		7 900	3 567
Стоимость работ и материалов без учета НДС, руб./кв. м		6 695	3 023

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет величины резерва на замещение приведен далее в таблице.

Табл. 9.25

Расчет резерва на замещение

Наименование	Здание кузницы, гаража на 24 с/х машины, тех. Мастерская	Здание инкубатория и котельная	Птичник № 15
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м	6 694,92	6 694,92	6 694,92
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	20	20	20
Позитивная ставка			
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитным организациям (депозитам) финансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	10,25%	10,25%	10,25%
Резерв на замещение, руб./кв. м	113,61	113,61	113,61
Общая площадь, кв. м	2 274,30	3 846,60	919,20
Резерв на замещение, руб.	258 393	437 029	104 434

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.5. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета при определении ставки капитализации Оценщик использовал информацию, полученную при анализе рынка недвижимости Московского региона, в соответствии с которыми уровень ставки капитализации для недвижимости рассматриваемого сегмента составляет 14 %.

9.2.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Так как ставка аренда определялась для помещений производственно-складского назначения, требующих проведения косметического ремонта, к полученным величинам была применена корректировка на ремонт.

Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен в табл. ниже.

Табл. 9.26

Определение стоимости методом прямой капитализации

Наименование	Ед. изм.	Здание кузницы, гаража на 24 с/х машины, тех. Мастерская	Здание инкубатория и котельная	Птичник № 15
Арендаторная площадь помещений	кв. м	2 274,30	3 846,60	919,20
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без учета НДС)	руб./кв. м/год	2 238,82	2 767,31	2 238,82
Потенциальный валовый доход	руб.	5 091 748	10 644 735	2 057 923
Коэффициент экономического недовоспользования	%	11,8%	11,8%	11,8%
Потери от недовоспользования помещений	руб.	601 590	1 257 675	243 144
Действительный валовый доход	руб.	4 490 158	9 387 059	1 814 780
Операционные расходы	%	21%	21%	21%
Величина операционных расходов	руб.	943 311	1 972 071	381 256

Описание	Ед. изм.	Здание кухни, гаража на 24 с/х машины, тех. Мастерская	Здание инкубатория и котельная	Птичник № 15
Затраты на замещение	руб.	258 393	437 029	104 434
Затраты на операционный доход	руб.	3 288 455	6 977 959	1 329 089
Затраты на капитализацию	%	14,00%	14,00%	14,00%
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	23 488 963	49 842 567	9 493 495
Физическое состояние оцениваемых помещений		Требуется проведения капитального ремонта	Рабочее состояние (стандарт)	Требуется проведения косметического ремонта
Стоимость проведения ремонтных работ, без учета НДС	руб.	-8 351 949	11 626 729	0
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)		15 137 014	61 469 296	9 493 495

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3. Определение рыночной стоимости сооружений и здания котельной

Расчет затрат на замещение объектов по справочникам Ко-Инвест

Согласно ФСО № 1 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 данной оценки с помощью затратного подхода определялась рыночная стоимость сооружений, а также здания котельной.

Расчет стоимости замещения производился с использованием Справочников оценщика, издаваемых ООО "Ко-Инвест" - "Сооружения городской инфраструктуры. 2014". Расчет стоимости замещения без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рз} \times K_p \times K_u \times \Pi$$

где:

$C_{стр}$ – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

$K_{рз}$ – регионально-экономический коэффициент;

K_p – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

K_u – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;

Π – прибыль предпринимателя.

Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправка на разницу в объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов.

Табл. 9.27

Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,20
0,30 - 0,49	1,20	0,50 - 0,85	1,10
0,50 - 0,71	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник информации: справочники Ко-Инвест

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборников Ко-Инвест.

В данном случае, объекты расположены в г. Москва, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитан путем перемножения двух индексов:

- i_1 : для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2014 индекс перехода от цен на 01.01.2014 к ценам на 01.07.2015 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г., Табл. 2.2.2);
- i_2 – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – прогноз индексов на СМР (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г., стр. 72).

Табл. 9.28

Определение индекса изменения цен с 01.07.2015 на дату оценки

Месяц	Индекс цен
июнь	107,37
июль	108,36
август	109,03
сентябрь	110,39
23 октября 2015 г.	110,82
октябрь	110,98
декабрь	112,18

Источник информации: расчеты Оценщика, данные справочника Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Класс конструктивной системы	Индекс перехода цен с 01.01.2014 на 01.07.2015 (и1)	Индекс перехода цен с 01.07.2015 на дату оценки (и2)	Индекс пересчета на дату оценки (и3)
КС1	1,194	1,0322	1,232

Источник информации: расчеты Оценщика, данные справочника Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г.

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск вложения денежных средств в строительство улучшений и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя может быть определена, как разность будущей стоимости произведенных инвестиций (в покупку прав на земельный участок и в строительство улучшений) и суммы инвестиций, определенной без учета стоимости денег во времени.

В данном случае оценивается здание котельной, неспособное генерировать поток доходов отдельно от основного имущественного комплекса, следовательно, прибыль предпринимателя в рамках данного расчета равна 0.

Табл. 9.30

Выбор укрупненных показателей стоимости строительства сооружения

№ Инвентарный или номер	Наименование предмета залога	Площадь объекта, кв. м	Объем, куб. м	Год постройки сборника	Наименование сборника	Дата выхода сборника	Код объекта- аналога	Описание аналога	Класс конструктивной системы	Единица измерения	Количество единиц сравнения объекта-аналога	Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.
1	5203	Котельная	264	1988	1971	Сооружения городской инфраструктуры	ИЗ.17.000.271	Котельная	КС-1	куб. м	1 988	2 920

Табл. 9.31

Расчет затрат на замещение сооружения без учета износа

Источник: расчеты Оценщика

№ Инвентарный или номер	Наименование предмета залога	Площадь объекта, кв. м	Единица измерения объекта- аналога	Стоимость единицы измерения базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	Коэффициент для экономического коэффициент	Регionalно- экономический коэффициент	Корректирующий коэффициент на разницу в объеме или площади строительства на дату оценки	Корректирующий коэффициент на разницу в объеме или площади строительства на дату оценки	Корректирующий коэффициент на различия в конструктивных особенностях	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве	Затраты на замещение 1 ед. учета износа, без учета НДС, руб.	Затраты на замещение без учета НДС, руб.
1	5203	Котельная	264	куб. м	1 988	2 920	1	1,232	1	1	3 599	7 154 041

Источник: расчеты Оценщика



Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

Оцениваемые объекты являются сооружения. Заказчиком не были предоставлены количественные и качественные характеристики, такие как, площадь, протяженность, в связи с чем оценщик использовал метод индексации балансовой стоимости.

Расчет затрат на воспроизводство части рассматриваемого недвижимого имущества был выполнен методом индексации балансовой стоимости вследствие отсутствия информации из других источников о продаже аналогичного имущества на первичном, а также вторичном рынке.

Затраты на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости без износа определяются методом трендов, путем индексации балансовой стоимости по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I,$$

где C_0 – первоначальная стоимость объекта (по данным, предоставленным Заказчиком);

I – индексы изменения цен.

В связи с тем, что в 1998 году была произведена переоценка основных фондов предприятий, в связи с чем расчет итогового индекса изменения цен для объектов с датой ввода в эксплуатацию ранее 1998 г., производился путем перемножения индекса потребительских цен с 1998 до 2000 года и индекса изменения цен на СМР (с 2000 года до даты оценки).

- i_1 – индекс потребительских цен с 1998 по 2000 г. составляет 2,796.¹⁴
- i_2 : индекс перехода от цен на 01.01.2000 к ценам на 01.07.2015 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г., Табл. 2.2.2);
- i_3 – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – прогноз индексов на СМР (источник – Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 92, июль 2015 г., стр. 72).

В таблице ниже произведен расчет индекса изменения цен.

Табл. 9.32

Определение индекса изменения цен для оцениваемых сооружений с датой ввода в эксплуатацию ранее 1998 г.

Класс конструктивной системы	Индекс перехода цен с 01.01.1997 на 01.01.2000 (i_1)	Индекс перехода цен с 01.01.2000 на 01.07.2015 (i_2)	Индекс перехода цен с 01.07.2015 на дату оценки (i_3)	Индекс пересчета на дату оценки (i_3)
КС-10	2,796	9,965	1,032	28,763

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 9.33

Определение индекса изменения цен для оцениваемых сооружений с датой ввода в эксплуатацию позднее 1998 г.

Класс конструктивной системы	Индекс перехода цен с 31.10.2007 на 01.07.2015 (i_2)	Индекс перехода цен с 01.07.2015 на дату оценки (i_3)	Индекс пересчета на дату оценки (i_3)
КС-15	2,472	1,032	2,552

Источник: расчеты Оценщика

¹⁴ <http://economy.gov.ru/minec/main>

Таким образом, индекс изменения цен производителей по состоянию на дату оценки по сравнению с датой приобретения оцениваемого объекта составляет 28,763.

Расчет затрат на замещение оцениваемых сооружений приведен в таблице ниже.

Расчет затрат на замещение оцениваемых сооружений методом индексации балансовой стоимости

№ Инвентарный п/п номер	Наименование предмета залога	Количественная характеристика (площадь, протяженность, объем)	Единица измерения	Основная характеристика (протяженность, количество)	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Класс конструктивной системы	Индекс изменения цен	Затраты на замещение без учета износа, без учета НДС, руб.
1	54741	Объездная дорога цеха выраживания	п. м	н/д	01.12.1996	96 157	5 847	КС-15	28,7632	2 765 785
2	54751	Асфальтовые дороги цеха выраживания	п. м	н/д	31.10.2007	2 260 343	1 307 821	КС-10	2,5516	5 767 489
3	5178	Ограждение цеха выраживания	п. м	н/д	01.01.1991	389 415	0	КС-10	28,7632	11 200 829
4	1183	Ограждение цеха выраживания	п. м	н/д	01.12.1992	439 933	0	КС-15	28,7632	12 653 889
5	5214	Подъездная дорога к цеху выраживания	п. м	н/д	01.01.1972	1 102 080	0	КС-15	28,7632	31 699 368

Источник: расчеты Оценщика

Метод величины физического износа

Фактический износ измеряется при помощи метода, называемого "метод анализа эффективного возраста", и выражается обычно величиной в процентах от стоимости замещения. Этот метод может быть проиллюстрирован следующей формулой:

$$K_{\text{износа}} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Нормативный срок службы}}$$

Эффективный возраст объектов принят равным фактическому возрасту от даты ввода в эксплуатацию (постройки) до даты оценки.

Табл. 9.35

Средние нормативные сроки службы по классам конструктивных систем

Конструктивная система	Нормативный возраст
1	80
2	60
3	80
4	80
5	80
6	50
7	40
8	40
9	30
10	25
11	30
12	30
13	25
14	25
15	25

Источник информации: "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, находящихся на государственном бюджете" (утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, постановлением от 28 февраля 1972 г. № 9.17.ув)

Срок остаточной полезной жизни объекта определялся на основании его хронологического возраста, а также с учетом результатов визуального осмотра.

Также представлена экспертная шкала определения физического износа.

Табл. 9.36

Экспертная шкала определения физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 30
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	30 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Плохое	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Для объектов с показателем физического износа выше 60 %, начисленного согласно вышеизложенной методике, физический износ принят в соответствии со шкалой оценки состояния имущества равным 60 %, поскольку даже по истечении эффективного срока службы имущества оно будет сохранять свои потребительские свойства (источник информации: "Методика определения физического износа гражданских зданий", утверждена приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 № 404).



функционального устаревания

функциональное устаревание — потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, стандартов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

По мнению Оценщиков, функциональное устаревание для оцениваемых объектов недвижимого имущества отсутствует.

внешнего устаревания

Устаревание объекта, обусловленное негативным по отношению к оцениваемому объекту влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных изменений в области налогообложения и т.п. Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может "самоустраниться" из-за позитивного влияния окружающей рыночной среды.

По мнению Оценщиков, внешнее устаревание для оцениваемых объектов недвижимого имущества отсутствует.

деление совокупного износа

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E)$$

V_0 и E — выраженная в долях степень соответствующего частичного обесценения — физического, функционального и внешнего.

затрат на замещение объектов с учетом износа

Сумма затрат на замещение с учетом износа определяется по формуле

$$C_z \text{ с износом} = C_z * S$$

где:

— стоимость затрат на замещение;

— суммарный накопленный износ.

Табл. 9.37

Расчет стоимости замещения сооружений, а также здания котельной с учетом износа

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование предмета залога	Дата ввода в эксплуатацию	Класс конструктивных систем	Затраты на замещение без учета НДС, руб.	Нормативный срок службы	Фактический срок службы	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Неустранимое устаревание, %	Советский износ, %	Рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.
1	54741	Объездная дорога цеха выращивания	01.12.1996	КС-15	2 765 785	25	19	60%	0%	0%	60%	1 106 314
2	54751	Асфальтовые дороги цеха выращивания	31.10.2007	КС-10	5 767 489	25	8	32%	0%	0%	32%	3 921 892
3	5178	Отражение цеха выращивания	01.01.1991	КС-10	11 200 829	25	24	60%	0%	0%	60%	4 480 331
4	1183	Отражение цеха выращивания	01.12.1992	КС-15	12 653 889	25	23	60%	0%	0%	60%	5 061 556
5	5214	Подъездная дорога к цеху выращивания	01.01.1972	КС-15	31 699 368	25	43	60%	0%	0%	60%	12 679 747
6	5203	Котельная	01.01.1971	КС-1	7 154 041	80	44	55%	0%	0%	55%	3 219 318
Итого												30 469 158

Источник: расчеты Оценщика

наим образом, рыночная стоимость здания котельной, а также сооружений в рамках
рыночного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

30 469 158

(тридцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч сто пятьдесят восемь) руб.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Объект оценки рассчитывался тремя подходами: сравнительным, доходным и затратным.

В рамках сравнительного и доходного подходов определялась рыночная стоимость оцениваемых зданий, в рамках затратного подхода определялась рыночная стоимость сооружений, а также здания котельной. Здание котельной выделялось из стоимости имущественного комплекса (котельная и инкубаторий) рассчитанных в рамках сравнительного и доходного подходов, рыночная стоимость данного улучшения была определена по результатам затратного подхода.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.
- к недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Ставки аренды быстрее реагируют на соотношение спроса и предложения, складывающееся на рынке в кризисной ситуации. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

В рамках настоящего отчета использовался как сравнительный, так и доходный подходы. В связи с кризисной ситуацией возникшей в результате обострения геополитической обстановки в мире, на рынке недвижимости типичные продавцы стремятся завысить стоимость продаваемого имущества. В то же время арендодатели снижают арендные ставки на недвижимость, с целью удержания арендаторов и уменьшения количества пустующих помещений. Как правило, ставки аренды реагируют быстрее на изменения в сегменте коммерческой недвижимости, чем предложения по продаже. Таким образом, степень доверия к результату доходного подхода выше, чем к сравнительному. В связи с вышесказанным использование результатов сравнительного подхода не применимо в текущих условиях. Оценщик при взвешивании принял 100 % результата в рамках доходного подхода.

Табл. 10.1

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий гаража на 24 с/х машины, кузницы, мастерской для тех. ухода за тракторами

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	42 442 015	0	15 137 014
Доходный	15 137 014	1	
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.2

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий инкубатория на 8 млн голов и котельной

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	97 888 114	0	61 469 296
Доходный	61 469 296	1	
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.3

Результаты расчета рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из здания птичника № 15

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	19 666 159	0	9 493 495
Доходный	9 493 495	1	
Затратный	Не применялся	-	

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.4

Результаты расчета рыночной стоимости сооружений

Подходы	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Сравнительный	Не применялся	-	27 249 840
Доходный	Не применялся	-	
Затратный	27 249 840	1	

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС округленно:

113 350 000

(Сто тринадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) руб.

В том числе:

№ п/п	Наименование ОС	Инв. Номер	Год постройки	Адрес объекта недвижимости (улица, № здания)	Дата постановки на баланс предприятия	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Гараж на 24 с/х машины	5293	1967	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1967	88 183,00	0,00	8 213 110	9 691 469,80
2	Кузница	5269	1950	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1950	4 861,00	0,00	2 145 126	2 531 248,68
3	Мастерская для технического ухода	5268	1960	Московская обл. Наро-Фоминский р-н, д. Губцево	01.01.1960	57 170,00	0,00	4 778 779	5 638 959,22
4	Птичник № 15	4400308	2007	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.06.2007	13 764 399,50	10 953 860,74	9 493 495	11 202 324,10
5	Инкубаторий на 8 млн. гол.	70041	1994	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1994, рек. 31.03.2003	3 363 344,84	2 425 421,14	58 249 978	68 734 974,04
6	Котельная	5203	1971	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1971	2 823 371,00	1 639 760,69	3 219 318	3 798 795,24
7	Объездная дорога цеха выращивания	54741	1996	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1996	96 157,00	5 846,73	1 106 314	1 305 450,52
8	Асфальтовые	54751	1996	Московская область, Наро-	01.12.1996,	2 260 343,26	1 307 821,02	3 921 892	4 627 832,56

Наименование	Инв. Номер	Год постройки	Адрес объекта недвижимости (улица, № здания)	Дата постановки на баланс предприятия	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость. Руб.	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
Земельный участок			Фоминский р-н, д. Ботаково	31.10.2007				
Земельный участок	5178	1991	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1991	389 415,00	0,00	4 480 331	5 286 790,58
Земельный участок	1183	1992	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.12.1992	439 933,00	0,00	5 061 556	5 972 636,08
Земельный участок	5214	1972	Московская область, Наро-Фоминский р-н, д. Ботаково	01.01.1972	1 102 080,00	0,00	12 679 747	14 962 101,46
Итого					24 389 257,60	16 332 710,32	113 349 646	133 752 582,28

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, основанной на субъективных суждениях Оценщика, использованных им методов, допущениях и объеме доступной для анализа информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЭФФЕКТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОЦЕНИВАЕМЫМИ ЗДАНИЯМИ

1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости осуществляется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁵.

- Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
- Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

1.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости земельных участков, предлагаемых к продаже,

¹⁵ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

11.3. Обоснование выбора элементов сравнения

Элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые вызывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в таблице ниже.

Табл. 11.1

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода для земельных участков производственно-складского назначения

Характеристики сравнения	Элементы сравнения
Вид передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости
	Обременения
	Категория земельного участка
	Вид разрешенного использования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Отличие от рыночных условий
	Дата предложения/оценки
	Тип цены
Условия времени продажи (даты предложения)	Адрес местоположения
	Транспортная доступность
	Направление, удаленность от МКАД
	Ближайшее окружение
Местоположение	Общая площадь, кв. м
	Инженерные коммуникации
	Наличие ж/д путей
	Объекты недвижимости, расположенные на участке

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

11.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 11.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	www.avito.ru
	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

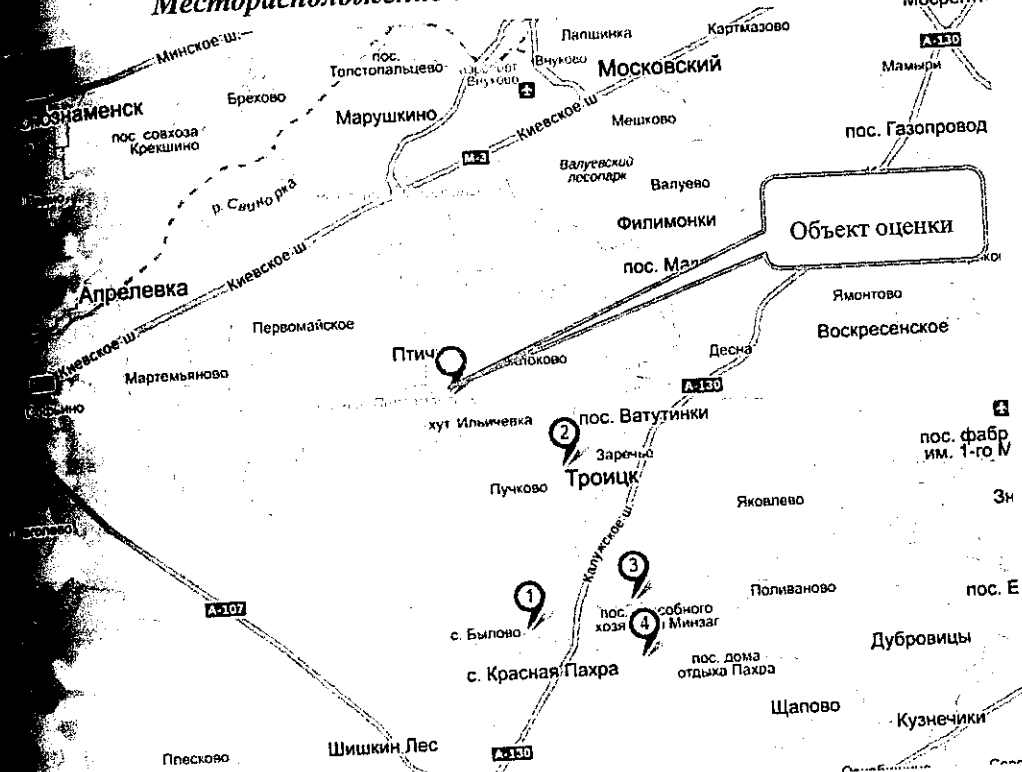
Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов.

Объект - анализ № 4

Номер телефона

Рисунок 11.1

Месторасположение объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

11.1.5. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) для группы IV

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 11.4

Элементы сравнения, по которым корректирование объектов-аналогов не производилось

Характеристики сравнения	Элементы сравнения	Обоснование
Состав передаваемых прав на объект	Обременения	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков - для сельскохозяйственного производства. Вид разрешенного использования будет при проведении процедуры межевания земельного участка. Корректировка по данному параметру не применялась
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
	Отличие от рыночных условий	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	Дата предложения/оценки	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
	Адрес местоположения	
Условия времени продажи (даты предложения)	Транспортная доступность	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
	Направление, удаленность от МКАД	
Местоположение	Общая площадь, кв. м	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения
	Инженерные коммуникации	
Физические характеристики объекта	Наличие ж/д путей	Оцениваемые земельные участки сопоставимы с объектами-аналогами по данному элементу сравнения

Характеристики сравнения	Элементы сравнения	Обоснование
	Объекты недвижимости, расположенные на участке	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым производилось корректирование объектов-аналогов.

Табл. 11.5

Элементы сравнения, по которым производилось корректирование объектов-аналогов

Характеристики сравнения	Элементы сравнения
Прав на объект	Вид права на объект недвижимости
Время продажи (даты предложения)	Тип цены
Местоположение	Ближайшее окружение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ состава передаваемых прав на объект

В соответствии с проведенным анализом земельного рынка (см. п. 7.2.3), стоимость права аренды земельного участка промышленного назначения ниже стоимости права собственности на 16 % ($0,84 - 1 = -16\%$). Корректировка на передаваемые права была применена ко всем подобранным объектам аналогам.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

В соответствии с проведенным анализом земельного рынка (см. п. 7.2.3), корректировка на торг находится в диапазоне от 8 до 20%. Корректировки на торг в размере 20 % (обоснование см. п. 9.1.5).

Анализ местоположения

Ближайшее окружение

Оцениваемый участок, также как и подобранные объекты-аналоги №№ 2, 3 и 4 расположены у торг местного значения. Объект-аналог № 1 граничит автотрассой регионального значения, необходимо внесение корректировки. В соответствии с проведенным анализом земельного рынка (см. п. 7.2.3), величина корректировки составляет -22 %.

Внесение весовых коэффициентов

Методология присвоения весовых коэффициентов была описана ранее в п. 9.1.5.

III.1.6. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений)

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Табл. 11.6

Расчет удельного показателя стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость объекта	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		3 025	1 995	2 155	2 483
Вид права на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды					
Корректировка на вид права	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства		Под размещение объектов производственно-складского назначения	Под размещение объектов производственно-складского назначения	Под размещение объектов производственно-складского назначения	Под размещение объектов производственно-складского назначения
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на состав передаваемых прав	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 541,00	1 675,80	1 810,20	2 086,00
Условия финансирования состоявшейся или предлагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 541,00	1 675,80	1 810,20	2 086,00
Условия продаж	Рыночные		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продаж	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта	руб./кв. м		2 541,00	1 675,80	1 810,20	2 086,00
Дата предложения/оценки	Октябрь 2015		Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка на дату предложения	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип цены	Сделка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Общая корректировка на условие времени продаж (даты предложения)	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 032,80	1 340,64	1 448,16	1 668,80
Адрес местоположения	г. Москва, пос. Первомайское		д. Красная Пахра	Москва, вблизи г. Троицк	г. Москва, д. Подосинки	Москва, д. Софьино
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность	Хорошая		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Направление и расстояние от МКАД	Киевское ш., 30 км.		Калужское ш., 24 км.	Калужское ш., 22 км.	Калужское ш., 22 км.	Калужское ш., 23 км.
Корректировка на направление и расстояние от МКАД	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Р-7

Характеристика	Показатель	Объект оценки Автодорога местного значения	Объект - аналог №1 Автодорога регионального значения	Объект - аналог №2 Автодорога местного значения	Объект - аналог №3 Автодорога местного значения	Объект - аналог №4 Автодорога местного значения
Ближайшее окружение						
Корректировка на ближайшее окружение			-22%	0%	0%	0%
Общая корректировка на местоположение			-22%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м	1 585,58	1 340,64	1 448,16	1 668,80	
Площадь участка	кв. м	3 300 - 15 000	22 000,00	19 400,00	5 800,00	30 000,00
Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состав и наличие коммуникаций		По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка на состав и наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д путей		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие строений на участке		Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений	Свободен от строений
Корректировка на наличие строений			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики объекта	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	1 585,58	1 340,64	1 448,16	1 668,80	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	%		38,00%	16,00%	16,00%	16,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	2,63	6,25	6,25	6,25	6,25
Весовой коэффициент	%		12,31%	29,23%	29,23%	29,23%
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка (без учета затрат на изменение ВРИ)	руб./кв. м		1 498,14			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.
И ИСПОЛНИТЕЛЯ

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



ДОВЕРЕННОСТЬ № 56

«5» ноября 2015 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козлову Татьяну Васильевну, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
 - 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
 - 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Козловой Татьяны Васильевны

удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

Подпись

В.А. Олейников



ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Тел./факс +7 (495) 797-30-31
www.srggroup.ru

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕФР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00723
номер свидетельства

**Ковалев
Дмитрий Александрович**
ИНН 772411386830

Россия, 115551, г. Москва, Каширское шоссе, д.92, корп. 3, кв. 358
Паспорт: 4511, № 228453, выдан Отделом УФМС России
по г. Москве по району Орехово-Борисово Северное, 11.07.2011
код подразделения: 770-039

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации



Президент СРО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

«20» октября 2015 г.

Полное удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование от 20.10.2015 г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 15 сентября 2014 г. (Приложение №2) и лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «15» сентября 2014 г. (Приложение №2) (Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ковалев Дмитрий Александрович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ОБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ)	Оценка машин и оборудования; Оценка автотранспортных средств; Оценка недвижимостей юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков); Оценка предприятий; Оценка земельных участков и природных ресурсов; Оценка ценных бумаг; Оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности; Оценка инвестиционных проектов; Оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.); Оценка товаров производственного назначения (сырье, материалы)
БЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 руб.
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	3 000 000,00 руб.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,06%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 800,00 руб.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безлимитному расчету; ☐ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить лицо уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально; б) ущерб, связанный с неполучением (недополучением) дохода (упущенная выгода); в) расходы и издержки, направленные на уменьшение размера причиненных убытков, понесенных в процессе судебной защиты по предъявленным третьими лицами исковым требованиям, по случаям, признанным страховыми, а также издержки, связанные с подачей исков в суд, а также расходов на привлечение экспертов и адвокатов, в размере, не превышающем 5% от страховой суммы, установленной настоящим Полисом.

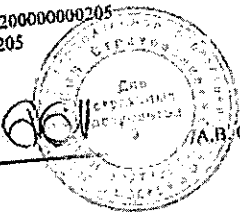


ЛОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «20» октября 2015г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «19» октября 2016г.
ДОКУМЕНТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОЛУЧЕНИЕМ ПОЛИСА:	Приложение №1: Заявление на страхование от 20.10.2015г. Приложение №2: «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от 20.11.2014 г.

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»
Адрес: 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская,
д. 3, корп. 1
ИНН: 7717115093
ОГРН: 775001001
ОКПО: 40701810600050000610 в ПАО «БИНБАНК»
г. Москва
ОКПО: 30101810200000000205
БИК 044525205

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ковалев Дмитрий Александрович
Адрес: Каширское шоссе, д.92, корп.3, кв.358
Паспорт РФ серия 4511 номер 228453 выдан отделом
УФМС России по гор. Москве по району Орехово-
Борисово Северное 11.07.2011 г.
Тел: 8-903-784-52-76

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.



Подпись _____ /Д.А. Ковалев /
и.п.

ДОГОВОР № 7/15/134/933 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва,

«22» января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина Алексея Павловича, действующего на основании Доверенности № 1856-Джк от 24.12.2013 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 22.01.2015 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления оценочной деятельности оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате нарушения таким оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при проведении оценки на основании договора на проведение оценки, заключенного со Страхователем.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.



стоимость настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Премия, руб.
для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика- Страхователя в результате предъявления требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценки, деятельности, установленных рыночной деятельностью, установленных нормами регулируемой организацией оценщиков - всем страховым случаям		520.000.000,00 руб.	0,065	338.000,00 руб.

ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
установлена

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2015 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2016 г.

2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.

4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

7. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

7.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 4 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 12.02.2015 г.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

8.3. Выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по соответствующему договору страхования ответственности оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор.

8.4. Если страховой случай, обусловленный действием (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, наступил, и этот оценщик не имел договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, либо выплата страхового возмещения по договору обязательного страхования ответственности такого оценщика при осуществлении оценочной деятельности не была произведена, то возмещение по настоящему Договору страхования выплачивается в части превышения над 300 000 (Триста тысяч) рублей.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

9.1. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134.

9.2. Заявление Страхователя с приложениями.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА
Продлеваемый.

Страховщик ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

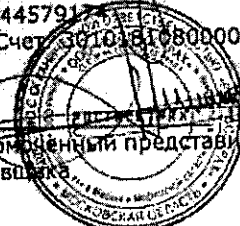
Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»
Адрес места нахождения: 140002
Московская область, г. Люберцы, ул.
Косовская, д.3
Почтовый адрес: Россия, 121059, г.
Москва, ул. Киевская, д. 7
Тел: 5027089703
Счет: 407018109000000000187
ОАО «РГС Банк» г. Москва
БИК 044579174
Счет: 30101810800000000174

Исполненный представитель
Страховщика



СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «ЭсАрджи-Оценка»
Адрес места нахождения: 105082,
Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН 2221034139
Расч. Счет: 40702810138290030034
в Стромынском ОСБ № 5281, Сбербанк
РФ ОАО г. Москва
Корр. Счет: 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый
Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☐ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



**Г Л А В А
НАРО-ФОМИНСКОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.05.2006 № 983

г Наро-Фоминск

Об утверждении границ земельных участков,
находящихся на праве постоянного (бессрочного)
пользования у ОНО (ХО) ППЗ «Птичное»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.06.2001 г №78-ФЗ «О землеустройстве», для целей переоформления права на земельные участки, образованные из земельного участка общей площадью 1499 га, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования у ОНО (ХО) ППЗ «Птичное» согласно Государственному Акту на право постоянного (бессрочного) пользования МО-26-09 № 250, выданного на основании Постановления Главы Наро-Фоминского района от 29.01.1993 года № 115, рассмотрев обращение ОНО (ХО) ППЗ «Птичное», -

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект границы земельных участков, образованных из земельного участка площадью 1499 0000 кв.м., предоставленного Организации Научного обслуживания (хозяйственное общество) «Племенной птицеводческий завод «Птичное» на основании Постановления Главы Администрации Наро-Фоминского района от 29.01.1993 года № 115 на праве постоянного (бессрочного) пользования (Государственный акт МО-26-09 № 250), из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенный вид использования «для сельскохозяйственного производства», в том числе:

- земельный участок площадью 30 600 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 12 32:0001,
- земельный участок площадью 70 220 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 14 02:0043,
- земельный участок площадью 11 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26 19 11 18:0002,
- земельный участок площадью 700 013 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 11 13:0006;
- земельный участок площадью 80 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 11 15:0071,
- земельный участок площадью 100 880 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 11 15:0079;
- земельный участок площадью 186 740 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 11 21:0001
- земельный участок площадью 20 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 14 09:0002,
- земельный участок площадью 258 600 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 14 09:0003,

- земельный участок площадью 7 080 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.14.18:0001,
- земельный участок площадью 150 351 квадратный метр с кадастровым номером 50:26.19.14.18:0002,
- земельный участок площадью 1 300 040 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0004;
- земельный участок площадью 143 661 квадратный метр с кадастровым номером 50:26.19.14.13:0005,
- земельный участок площадью 16 100 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.10.19:0001,
- земельный участок площадью 96 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.10.20:0001,
- земельный участок площадью 12 500 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.08.02:0122,
- земельный участок площадью 620 100 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.09.26:0001,
- земельный участок площадью 314 500 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.09.09:0047,
- земельный участок площадью 2 995 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:00.00.00:0097,
- земельный участок площадью 568 400 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.09.27:0001,
- земельный участок площадью 179 400 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.14.12:0003,
- земельный участок площадью 19 600 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.14.18:0003,
- земельный участок площадью 14 350 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.11.12:0015,
- земельный участок площадью 2 100 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0006;
- земельный участок площадью 495 220 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.11.22:0001,
- земельный участок площадью 68 590 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.09.17:0026,
- земельный участок площадью 1 056 890 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.10.17:0001,
- земельный участок площадью 105 900 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.09.22:0002,
- земельный участок площадью 300 900 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.11.18:0001,
- земельный участок площадью 327 900 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.11.19:0001,
- земельный участок площадью 107 231 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.11.20:0001,
- земельный участок площадью 171 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0005,
- земельный участок площадью 15 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0002,
- земельный участок площадью 15 000 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0003,
- земельный участок площадью 19 200 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.28:0001,
- земельный участок площадью 7 770 квадратных метров с кадастровым номером 50:26.19.12.19:0029;

- земельный участок площадью 30450 квадратных метров с кадастровым номером 50:26:19 12 31:0002,
- земельный участок площадью 26894 квадратных метра с кадастровым номером 50:26: 19 12 31:0003

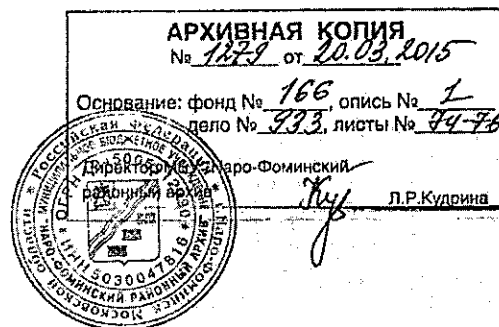
2. Рекомендовать внести соответствующие изменения в сведения Единого государственного реестра земель и Единого государственного реестра прав, в установленном порядке.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации Наро-Фоминского района В.П. Никоненко.

Глава Наро-Фоминского района

А.Н. Баранов

А.Н. Баранов



Исполнитель
Л.М. Шатчина
Шатчина
тел. 8 (49634) 3-71-60

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27 апреля 2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 145:049-25303

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Кузница

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 322,3 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: _____
количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1950

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:0191113.18

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9 Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 145:049-25303 по состоянию на 18.03.2011 г. Материал стен - кирпичные. Расхождения в площадях произошли за счет перичной инвентаризации. Ранее значился адрес: д.Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал,
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г

Руководитель комплексной производственной группы _____



Емельянова Г.И.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

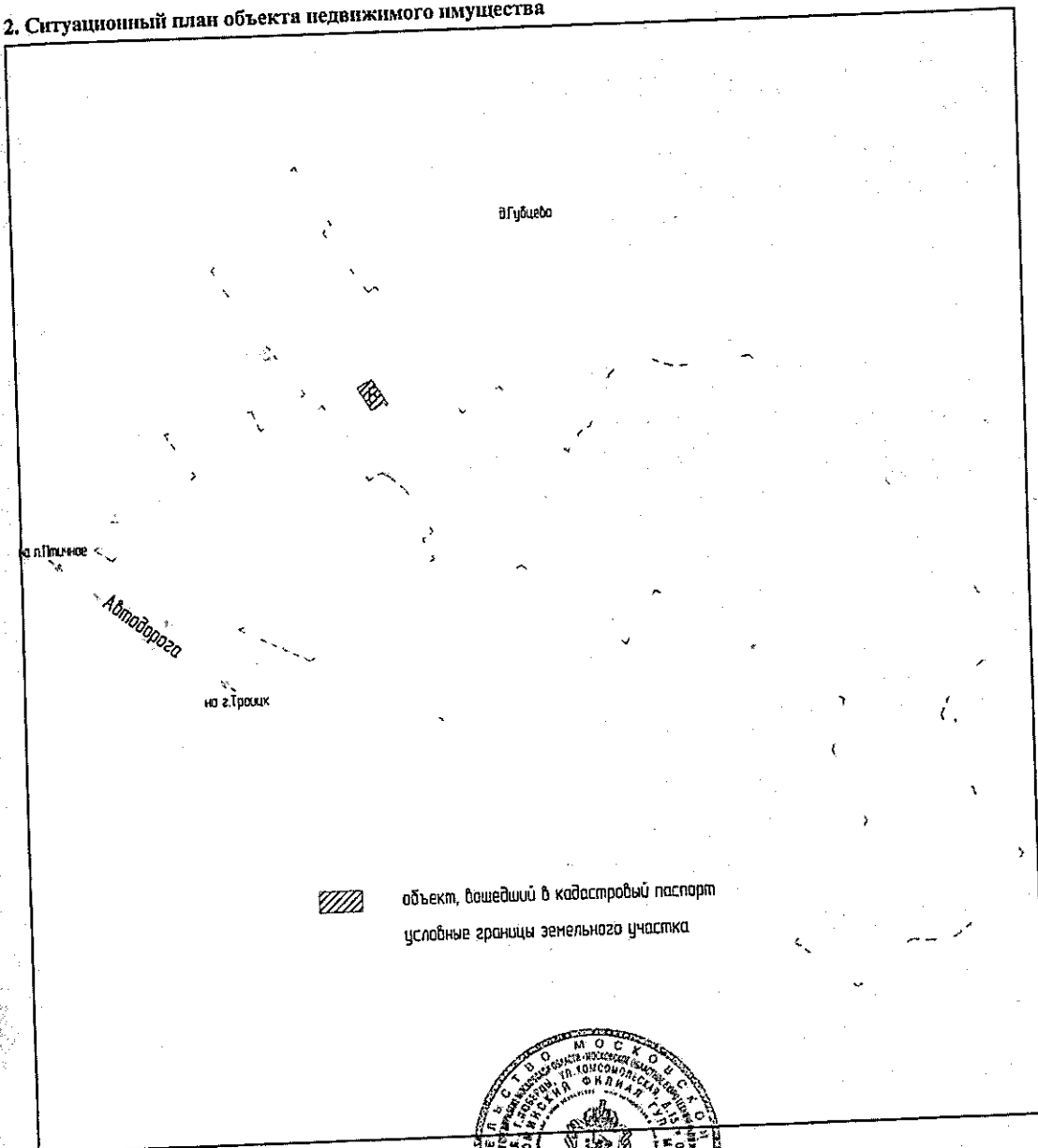
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

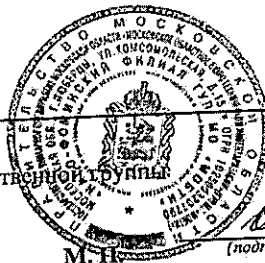
145:049-25303

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:5000

Руководитель комплексной производственной группы



М.П.

(подпись)

Емельянова Г.И.

(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"05" декабря 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор о закреплении на Государственным унитарным
предприятием "Племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии
сельскохозяйственных наук федерального имущества на праве хозяйственного ведения от
09.02.2009 №Х1.13

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие
племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных
наук, ИНН: 5030005679, ОГРН: 1035005903173, дата гос.регистрации: 01.07.1990,
наименование регистрирующего органа: ГНИ по г.Наро-Фоминску Московской области, КПП:
503001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Птичное, ул.Центральная усадьба,
д.18

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Кузница, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 322,3 кв.м, инв.№
145-049-25303, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район,
дер.Пубиево

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/056/2011-024

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/056/2011-024

Регистратор

Елаг



(подпись)

50-ABN 451666

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27 апреля 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-25303

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование

Гараж на 24 с/х машины

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1234,0 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение:

нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1967

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

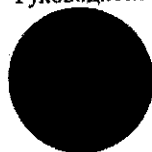
50:26.191113.18

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. №145:049-25303 по состоянию на 18.03.2011г. Материал стен- кирпич. Расхождение в площадях произошло за счет первичной инвентаризации. Ранее объекту был присвоен адрес: д. Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал, Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г

Руководитель комплексной производственной группы



(подпись)

Емельянова Г.И.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

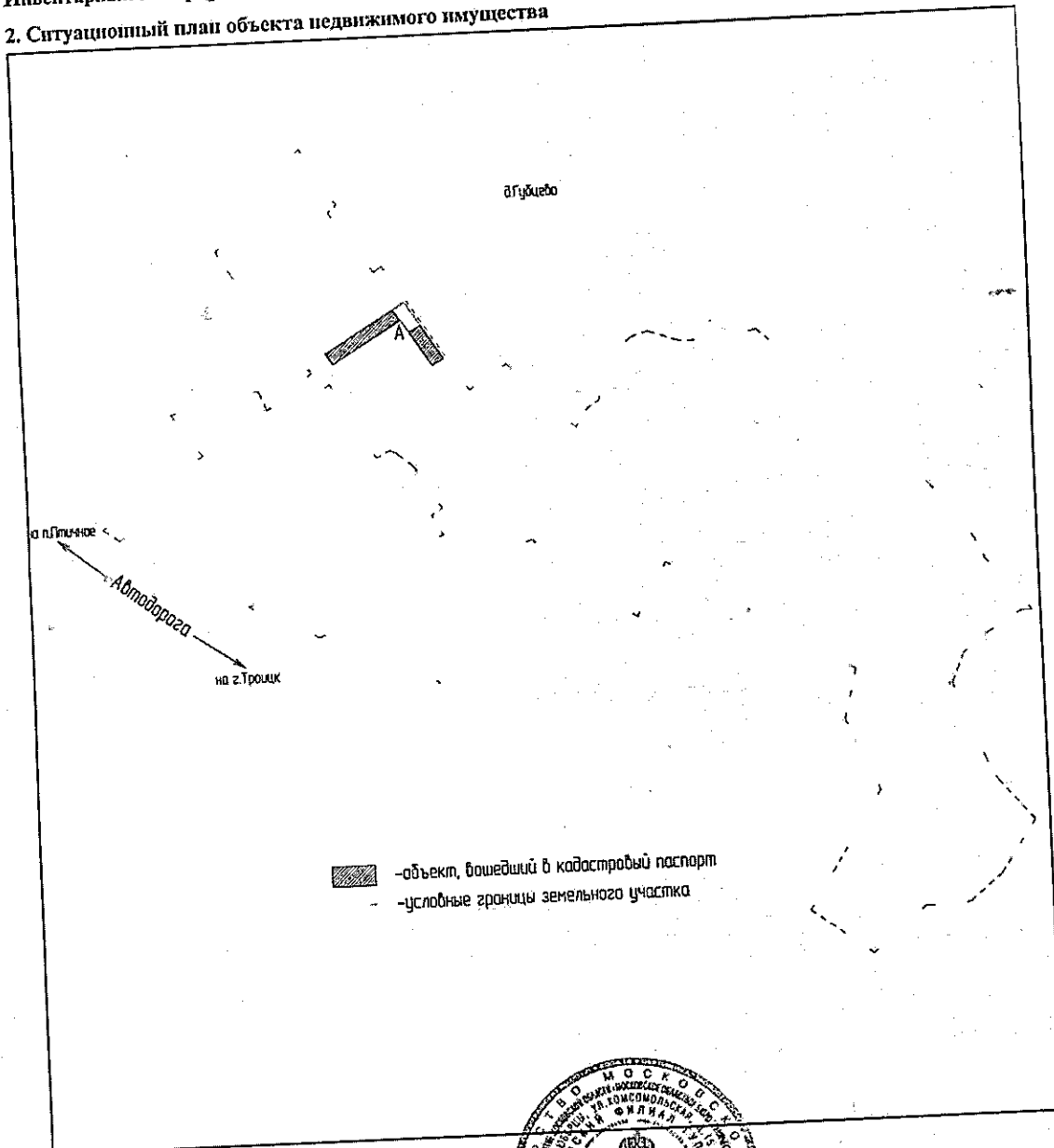
Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-25303

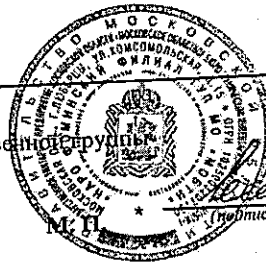
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



-  - объект, вошедший в кадастровый паспорт
- - - - - условные границы земельного участка

Масштаб 1:5000

Руководитель комплексной производственной группы



Емельянова Г.И.

(подпись, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"01" декабря 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор о закреплении на Государственным унитарным предприятием "Племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 09.02.2009 №Х1.13

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук, ИНН: 5030005679, ОГРН: 1035005903173, дата гос.регистрации: 01.07.1990, наименование регистрирующего органа: ГНИ по г.Наро-Фоминску Московской области, КПП: 503001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Птичное, ул.Центральная усадьба, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

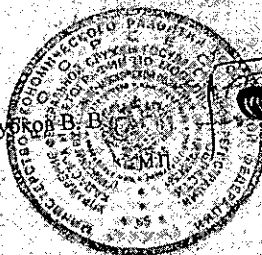
Объект права: Гараж на 24 с/х машины, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1234 кв. м, инв.№ 145:049-25303, лит. А, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Губцево, /Производственно-складской корпус с АБК/

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/052/2011-374

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/052/2011-374

Регистратор

Голубков В. В.



(подпись)

50-ABN 451287

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Гараж на 24 с/х машины

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Российской Федерации	Московская область	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Экстерьер дома		
Экстерьер корпуса		
Экстерьер строения		
Экстерьер	А	
Краткое описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	
Инвентарный номер здания		
Инвентарный номер здания	145:049-25303	

Технический паспорт составлен по состоянию на

18 марта 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:

Представитель (должность) (Ф.И.О.)		Подпись, печать	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Наро-Фоминский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1 Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:5000	6
7	7 Планы этажей здания М 1:500	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9 Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Гараж на 24 с/х машины
 Год завершения строительства 1967
 Год ввода в эксплуатацию 1967
 Материал стен кирпичные
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 4970 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 234,0 кв.м
 Площадь застройки 1325,8 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<u>д. Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.</u>
Кадастровый номер	_____
Инвентарный номер	_____
Литера	_____

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Расхождения в площадях произошли за счет первичной инвентаризации.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 18 марта 2011 г (руб.)
1	2	3	4	5
A	Гараж на 24 с/х машины	1 967	5293	0.00

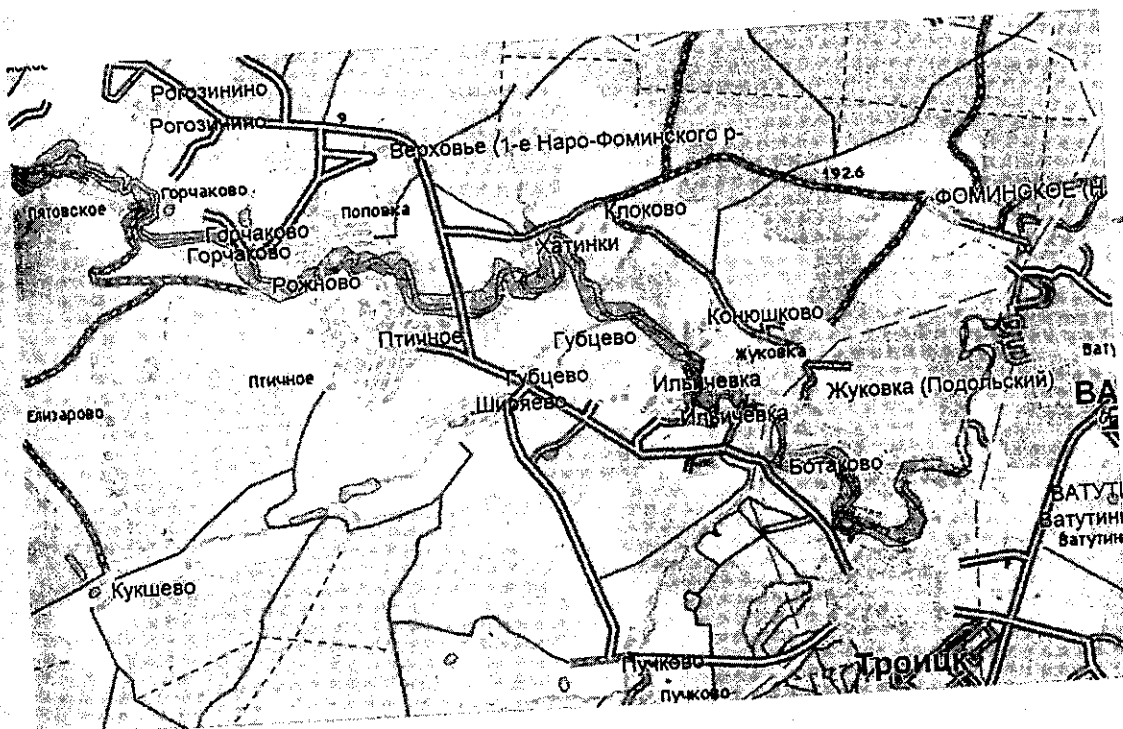
стр. 4

5. Ситуационный план

Гараж на 24 с/х машины
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М-1



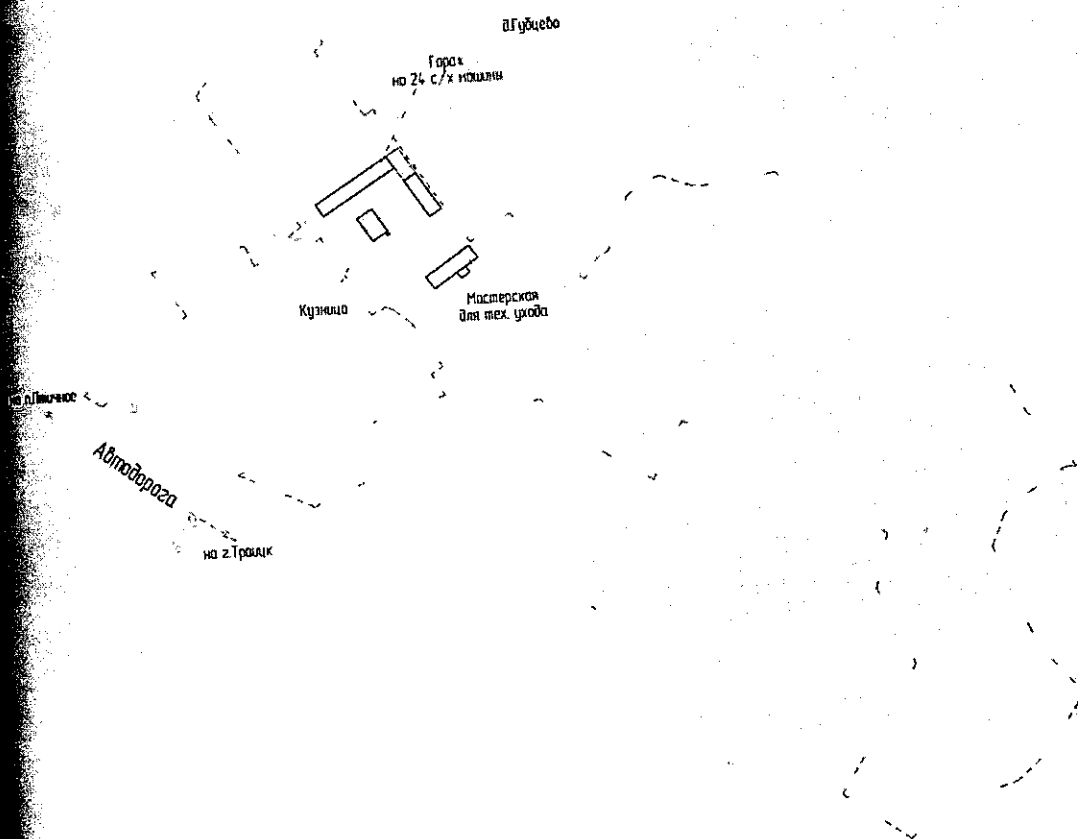
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	<i>Круглова</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

6. План объекта

Гараж на 24 с/х машины
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М 1:5000



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	Кругл.	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

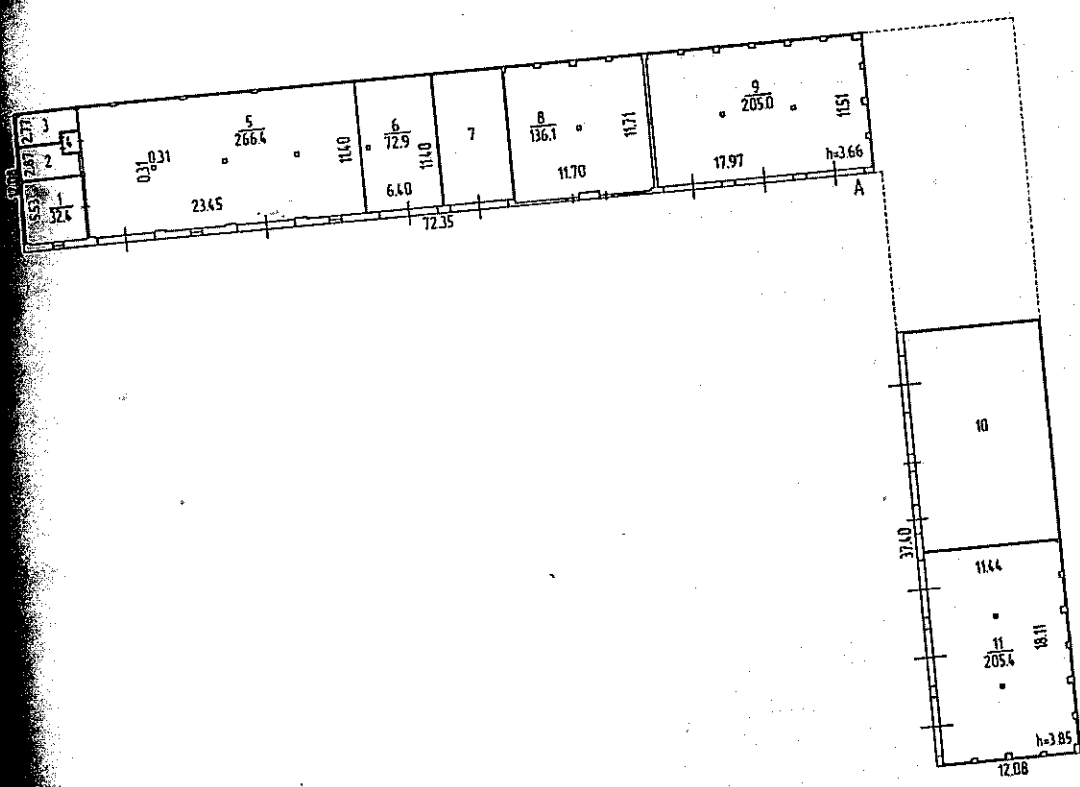


7. План этажа здания

Лист 1 Всего листов 1

МШ-500

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	<i>Кругл</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ в списке помещений	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Δ	1	1	1	бытовое помещение	32,4	3,66	
Δ			2	бытовое помещение	15,1		
Δ			3	бытовое помещение	14,8		
Δ			4	коридор	2,7		
Δ			5	гараж	266,4		
Δ			6	гараж	72,9		
Δ			7	гараж	66,6		
Δ			8	гараж	136,1		
Δ			9	гараж	205,0		
Δ			10	гараж	216,6	3,85	
Δ			11	гараж	205,4		
Всего.					1234,0		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Объект права. Физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; Юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
А.В.	<i>Круглов</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Кузница

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

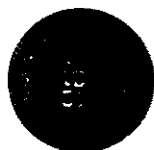
Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	145:049-25303

Технический паспорт составлен по состоянию на 18 марта 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Наро-Фоминский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
		1
1	1. Титульный лист	2
2	2. Описание (состав) технического паспорта	3
3	3. Общие сведения	4
4	4. Состав объекта	5
5	5. Ситуационный план	6
6	6. План объекта М 1:5000	7
7	7. Планы этажей здания М 1:200	8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Кузница
 Год завершения строительства 1950
 Год ввода в эксплуатацию 1950
 Материал стен кирпичные
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 1713 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 322,3 кв.м
 Площадь застройки 368,3 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<u>д. Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.</u>
Кадастровый номер	_____
Инвентарный номер	_____
Литера	_____

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Расхождения в площадях произошли за счет первичной инвентаризации.

4. Состав объекта

Числитель Дитера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 18 марта 2011 г (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Кузница	1 950	5269	0.00

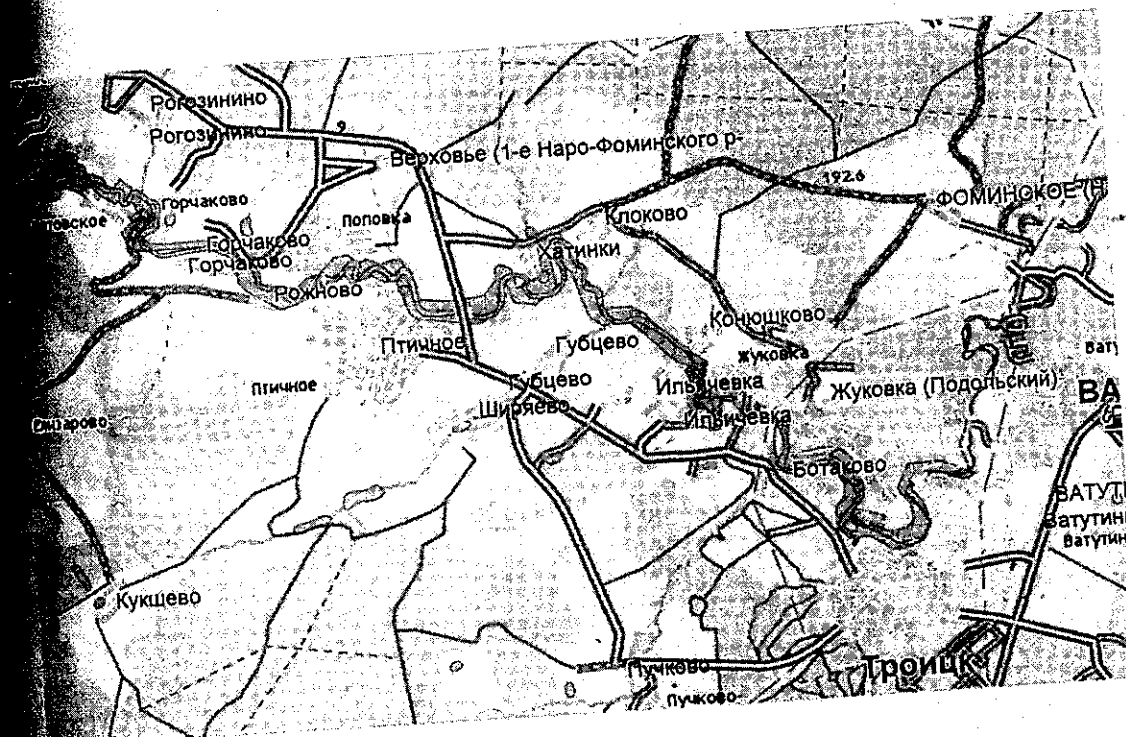
стр. 4

5. Ситуационный план

Кузница

наименование здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	<i>Круглова</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

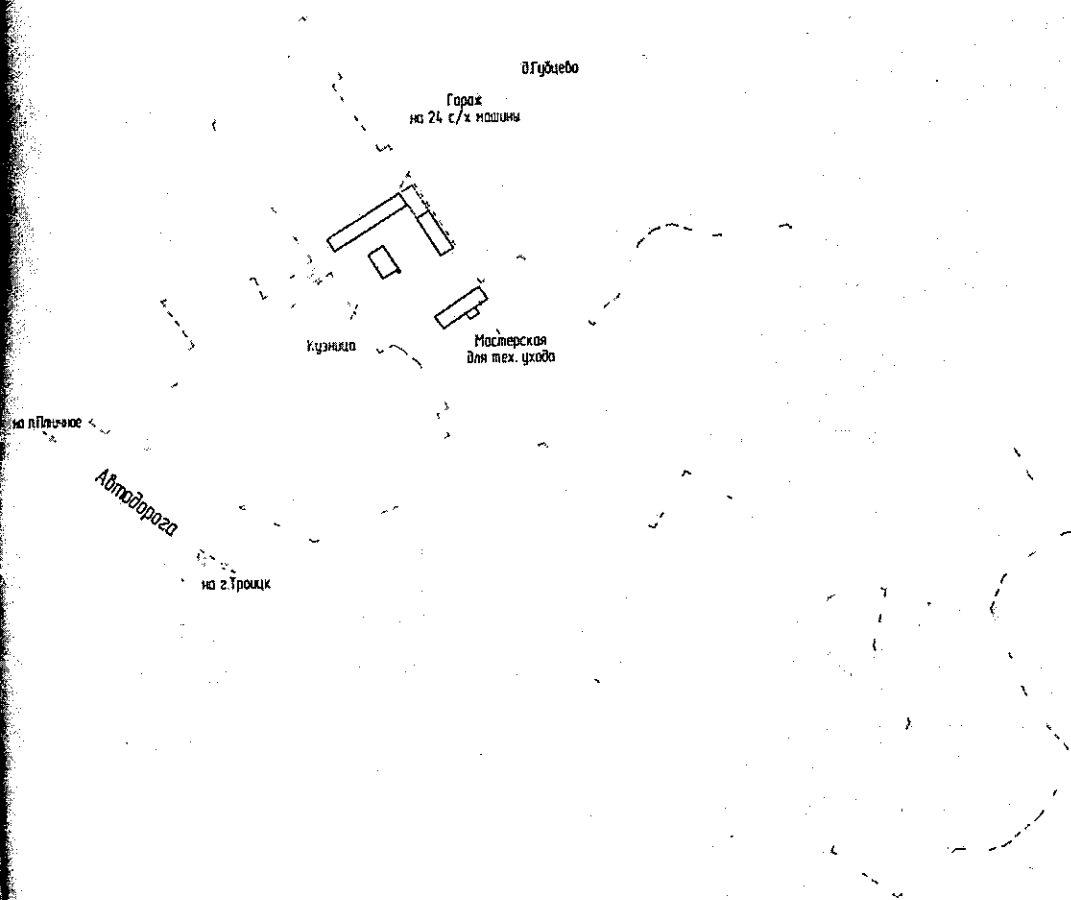
6. План объекта

Кузница

наименование здания

М 1:5000

Лист 1 Всего листов 1



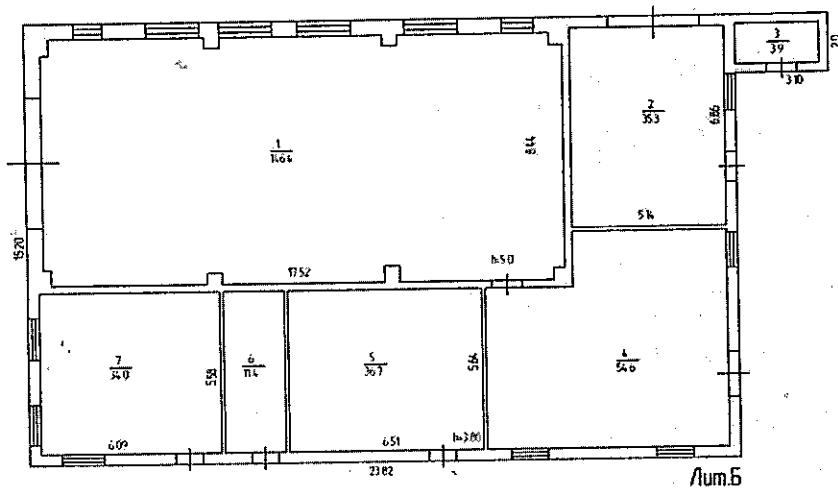
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	<i>Кругл</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Круглова А.В.	<i>Кругл</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	мастерская	146,4	5,00	
		2	кузница	35,3	3,80	
		3	подсобное помещение	3,9		
		4	мастерская	54,6		
		5	мастерская	36,7		
		6	подсобное помещение	11,4		
		7	мастерская	34,0		
			Всего.	322,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права. Фамилия, отчество, портные данные; юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
М.В.	<i>Круглов</i>	Черник Е.А.	<i>Черник</i>

стр. 9

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Город (др. нас. пункт) вблизи д. Ботаково

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ здания инкубатория на 8млн.гол.

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	145 049-8989
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 2 декабря 2008 г.
дата обследования объекта



5280303

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литеры)
1	2	3	4
1	ГППЗ "Птичное"	Регистрационное удостоверение №1251 выдано МУП Н-Фам.РБТИ от 26.12.1996г.	10

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	3833,6

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Основное строение (1этаж.)	3 833,60	5,63	21 583	железобетонные свай, железобетонные блоки	панельные	железобетонные	мягкая софитная	плитка

IV Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г
1	2	3	4
	Основное строение (1этажн.)	15	
	Итого:		

3363000,00 руб.
2709000,00 руб.

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	Масштаб 1:200
2	Поземельный план	
3	Экспликация к поземельному плану	

Особые отметки

Паспорт изготовлен 12 декабря 2008 г.

Исполнил Артемова Т.В.

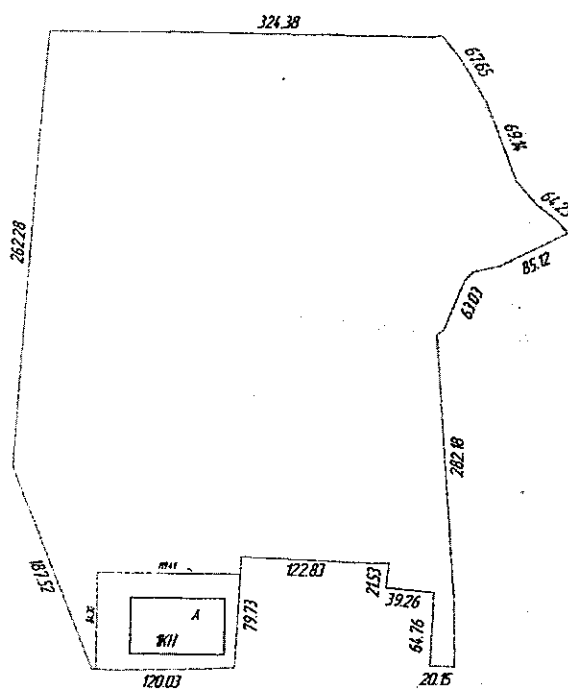
Проверил Емельянова Г.И.

Паспорт выдан " _____ " _____ 2008г

Директор филиала _____ Лега Т.Н.



Ситуационный план
земельного участка, расположенного по адресу
Московская область, Наро-Фоминский район, вблизи д. Ботаково
М 1 5000



Экспликация площади земельного участка
застроенная площадь 3 833,6 кв.м

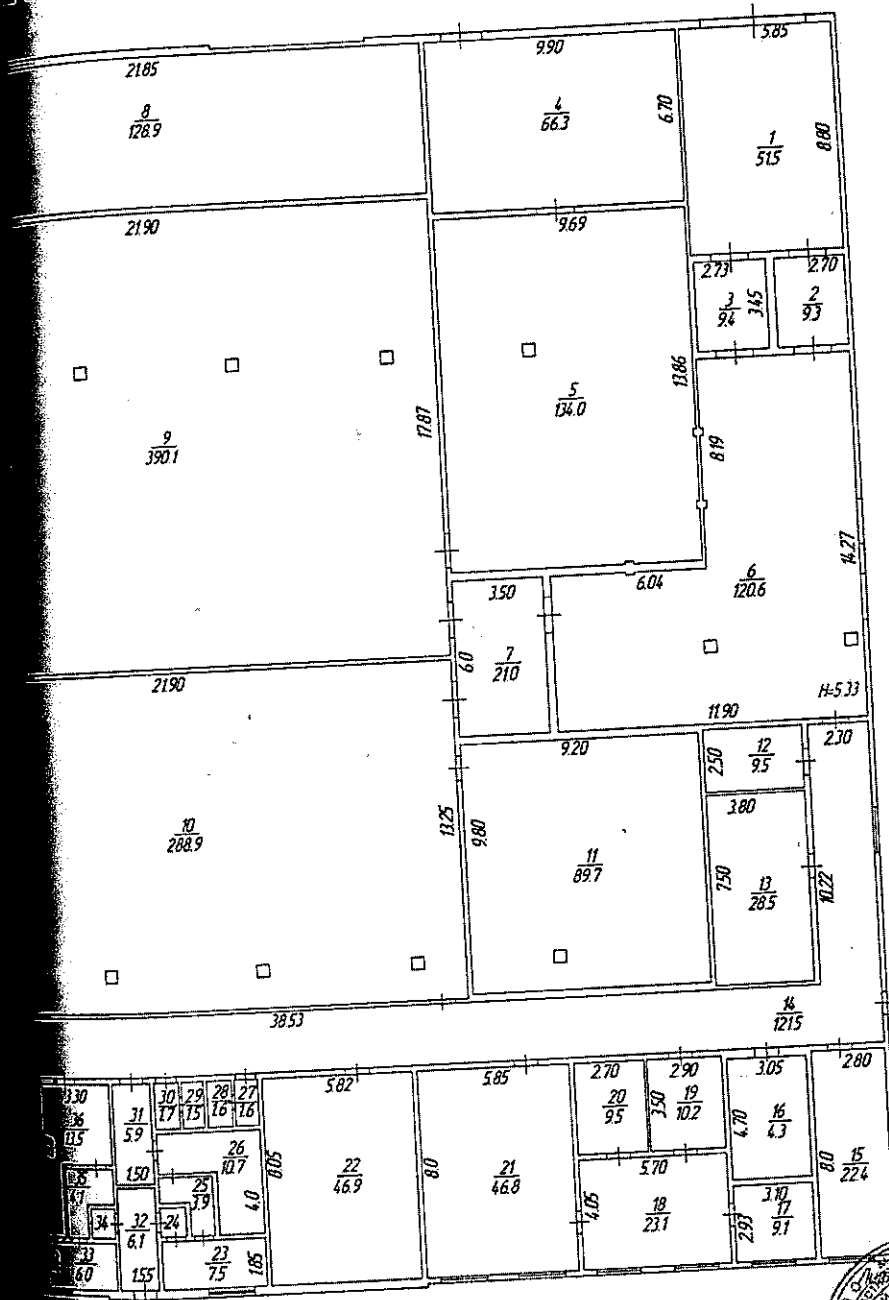
Наро-Фоминский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

По состоянию на
Изготовил Артёмов Т.А.
Проверил Емельянова Г.



пр. на 8 млн. гол.
д. Ботаково

1 этаж



По состоянию на: 02.12.2008
Изготовил: Артёмов Т. В.
Проверил: Емельянов К. В.



Экспликация
к поэтажному плану Основное строение (1этаж),

расположенного в городе (другом поселении) *вблизи д.Ботакново*
по улице (пер.)
дом №

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	транспортировочная	5.85×8.8	51,5	51,5		5,33	
А			2	дежкамера	2.7×3.45	9,3	9,3			
А			3	дежкамера	2.73×3.45	9,4	9,4			
А			4	инкубационный зал	9.9×6.7	66,3	66,3			
А			5	инкубационный зал	$9.69 \times 13.86 - 0.48 \times 0.48 - 0.3 \times 0.1 \times 3$	134,0	134,0			
А			6	склад яиц	$11.9 \times 14.3 - 6.04 \times 8.19 - 0.3 \times 0.1 \times 3$	120,6	120,6			
А			7	дежкамера	3.5×6.0	21,0	21,0			
А			8	вент. камера	21.85×5.9	128,9		128,9		
А			9	инкубационный зал	$21.9 \times 17.87 - 0.5 \times 0.5 \times 5$	390,1	390,1			
А			10	инкубационный зал	$21.9 \times 13.25 - 0.5 \times 0.5 \times 5$	288,9	288,9			
А			11	холодильная камера	$9.2 \times 9.8 - 0.5 \times 0.5$	89,9	89,9			
А			12	электрощитовая	3.8×2.5	9,5		9,5		
А			13	мастерская	3.8×7.5	28,5		28,5		
А			14	коридор	$2.3 \times 12.6 + 38.53 \times 2.4$	121,5		121,5		
А			15	кабинет	2.8×8.0	22,4	22,4			
А			16	компрессор.отделение	3.05×4.7	14,3	14,3			
А			17	кабинет	3.1×2.93	9,1	9,1			
А			18	кабинет	5.7×4.05	23,1	23,1			
А			19	дежкамера	2.9×3.5	10,2	10,2			
А			20	дежкамера	2.7×3.5	9,5	9,5			
А			21	мочная	5.85×8.0	46,8		46,8		
А			22	мочная	5.82×8.05	46,9		46,9		
А			23	комната сан.обработ.	4.05×1.85	7,5		7,5		
А			24	комната сан.обработ.	1.0×1.15	1,2		1,2		
А			25	душевая	$2.1 \times 2.57 - 1.2 \times 1.25$	3,9		3,9		
А			26	раздевалка	$4.05 \times 4.0 - 2.3 \times 2.4$	10,7		10,7		
А			27	санузел	0.9×1.8	1,6		1,6		
А			28	санузел	0.9×1.8	1,6		1,6		
А			29	санузел	0.85×1.8	1,5		1,5		
А			30	санузел	0.95×1.8	1,7		1,7		
А			31	коридор	1.5×3.95	5,9		5,9		
А			32	коридор	1.55×3.95	6,1		6,1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	33	комната сан.обработ.	3.3*1.82		6.0		6.0	5.33
A			34	комната сан.обработ.	1.0*1.15		1.2		1.2	
A			35	душевая	2.1*2.7-1.15*1.35		4.1		4.1	
A			36	раздевалка	6.0*3.3-2.2*2.85		13.5		13.5	
A			37	коридор	2.95*27.8		82.0		82.0	
A			38	дезкамера	2.95*5.45		16.1	16.1		
A			39	дезкамера	2.9*3.6		10.4	10.4		
A			40	складское помещение	3.85*3.85		14.8	14.8		
A			41	дезкамера	4.0*1.9		7.6	7.6		
A			42	выводной зал	13.0*8.0-0.5*0.5*2		103.5	103.5		
A			43	выводной зал	13.0*7.75		100.8	100.8		
A			44	выводной зал	13.0*7.85-0.5*0.5*2		101.6	101.6		
A			45	выводной зал	13.0*7.88-0.5*0.5*2		101.9	101.9		
A			46	химлаборатория	1.8*1.8		3.2	3.2		
A			47	химлаборатория	1.8*1.78		3.2	3.2		
A			48	химлаборатория	1.8*3.85		6.9	6.9		
A			49	химлаборатория	1.8*3.65		6.6	6.6		
A			50	химлаборатория	3.8*3.65		13.9	13.9		
A			51	химлаборатория	3.0*3.7		11.1	11.1		
A			52	коридор	1.36*1.87		2.5		2.5	
A			53	комната отдыха	3.16*1.88		5.9		5.9	
A			54	химлаборатория	2.8*4.6-1.0*2.8		10.1	10.1		
A			55	душевая	1.55*3.0		4.7		4.7	
A			56	комната отдыха	3.4*3.4-1.6*1.8		8.7	8.7		
A			57	тамбур	1.8*1.4		2.5		2.5	
A			58	основная	6.8*2.45-1.95*1.48		13.8	13.8		
A			59	санузел	1.8*1.8		3.2		3.2	
A			60	санузел	1.8*1.8		3.2		3.2	
A			61	химлаборатория	2.85*1.8		5.1	5.1		
A			62	химлаборатория	2.3*4.4		10.1	10.1		
A			63	септ. камера	3.25*3.2		10.4		10.4	
A			64	кабинет	2.6*4.4		11.4	11.4		
A			65	тамбур	2.17*1.55		3.4		3.4	
A			66	коридор	2.4*8.36+17.03*1.4+1.5*6.0+1.6*1.2		54.9		54.9	
A			67	коридор	2.4*15.92		38.2		38.2	
A			68	коридор	2.4*15.86		38.1		38.1	
A			69	мочения	11.3*5.9		66.7		66.7	
A			70	коридор	6.03*3.95		23.8		23.8	
A			71	основная	21.36*7.77-0.48*0.15*3		165.8	165.8		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	72	основная	21.33*6.86-0.48*0.15*3	146,1	146,1		5,33	
		73	основная	12.2*10.85-0.5*0.5*2	131,9	131,9			
		74	складское помещение	9,0*4,73	42,6	42,6			
		75	транспортный цех	9,0*6,0	54,0	54,0			
		76	складское помещение	9,0*3,88	34,9	34,9			
		77	комната отдыха	4,87*8,03	39,1		39,1		
		78	зал сортировки ципля	21,4*17,79-4,98*8,12-9,08*3,97-0,5*0,5*7	302,5	302,5			
		79	слесарная	2,6*4,0	10,4		10,4		
		80	вент. камера	12,05*4,0-9,0*1,25	37,0		37,0		
			Итого инкубаторий		3582,8	2708,2	874,6		
			Итого:		3582,8	2708,2	874,6		

Итого по этажу I	3582,8	2 708,20	874,60	
Итого по всем этажам	3582,8	2708,20	874,60	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145 049-8989

1. Описание объекта недвижимого имущества

инкубаторий на 8 млн. гол.

1.1 Наименование

1.2 Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Наро-Фоминский район
Муниципальное образование	тип наименование
Населенный пункт	тип наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименование
Номер дома	-
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литера	А
Иное описание местоположения	сельское поселение Первомайское, вблизи д. Ботакново

1.3 Основная характеристика:

общая площадь
(тип)

3 582,8
(значение)

кв.м
(единица измерения)

нежилое здание

1.4 Назначение:

1.5 Этажность

количество этажей

1, количество подземных этажей

1994

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

50.26.19-14 12-0003

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9 Примечание. Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 145-049-8989 по состоянию на 02.12.2008 г. Материал стен панельные. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2007 г.

Директор Наро-Фоминского ГУП МО "М



Лера Т.Н.

(инициалы, фамилия)

5280746

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

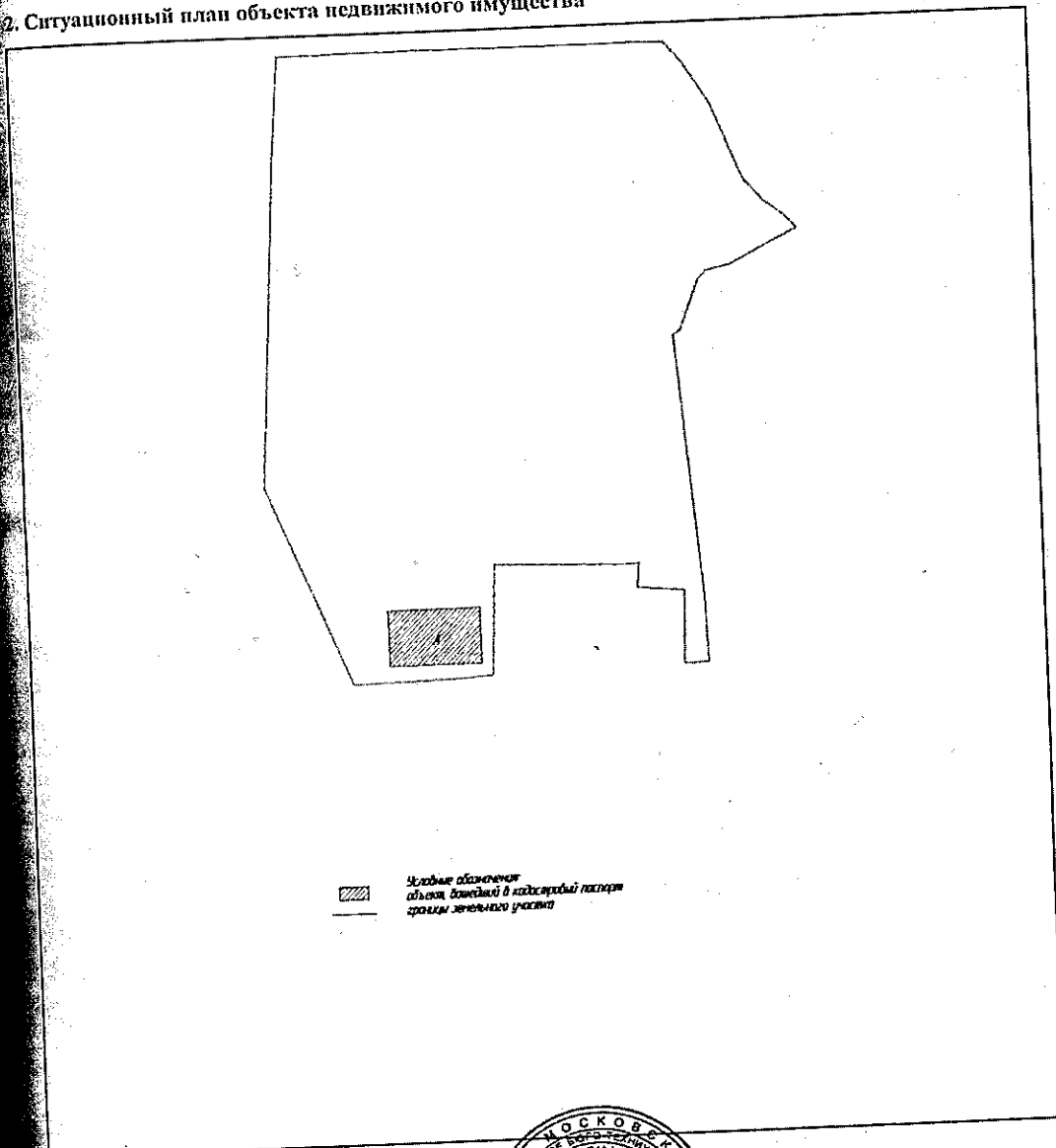
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145-049-8989

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:5000

Директор Наро-Фоминского ГУП



(подпись)

Лега Т.Н.

(инициалы, фамилия)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

котельная

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область		
Район			
Муниципальное образование	Тип		
	Наименование		
Населенный пункт	Тип		
	Наименование		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип		
	Наименование		
Номер дома			
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера	А,1		
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Ботакново		
Кадастровый номер здания			
Инвентарный номер здания	145:049-9337		

Технический паспорт составлен по состоянию на 21 августа 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Наро-Фоминский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	
Директор Лега Т.Н.	



6348603

2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование котельная

Год завершения строительства 1 971

Год ввода в эксплуатацию 1 971

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 1988 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 263,8 кв.м

Площадь застройки 294,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 852 364.00 руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение площади произошло за счет уточнений при текущей инвентаризации. Ранее значилось. котельная Ботаково.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 21 августа 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Основное строение (2 этажное)	1 971		
I	Дымовая труба	2 001		1 852 364.00

стр. 4

5. Ситуационный план

котельная

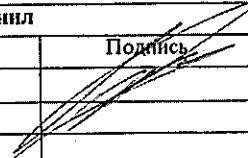
наименование здания

М

Лист 1 Всего листов 4



котельная

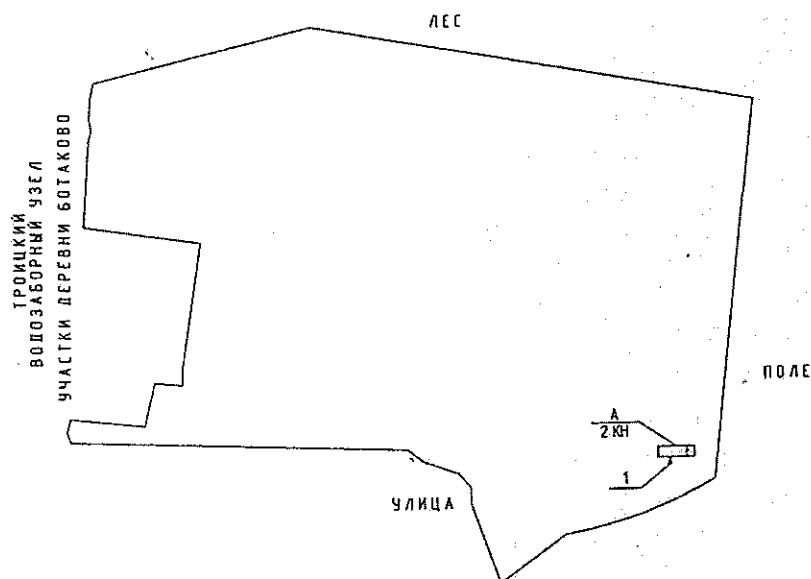
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лазарев П.П.		Федосееенкова И.П.	

6. План объекта

котельная
наименование здания

М 1:5000

Лист 2 Всего листов 4

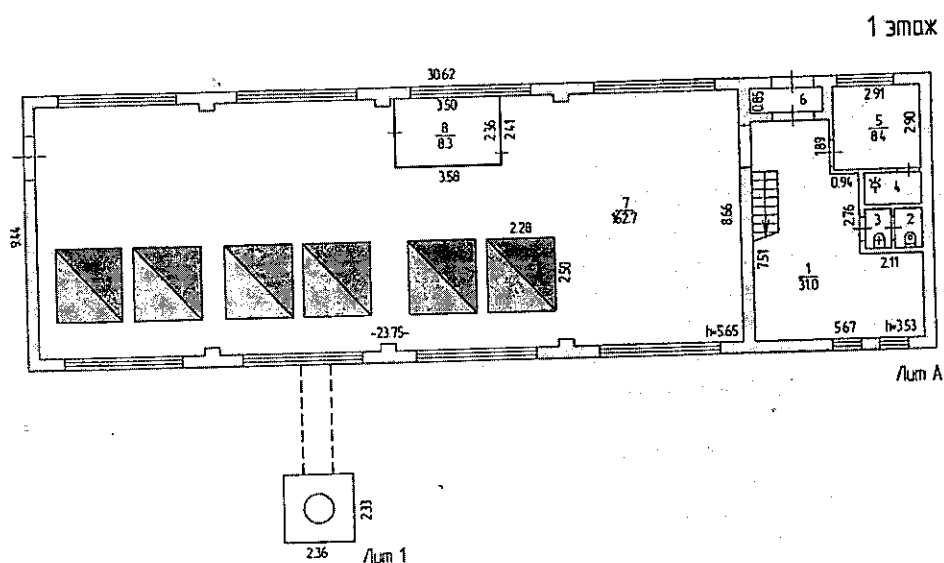


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лазарев П.П.		Федосееенкова И.П.	

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 4



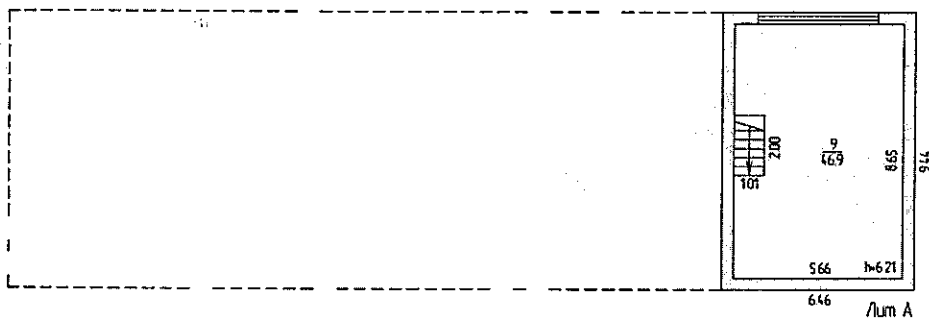
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лазарев П.П.		Федосеев И.П.	

7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 4 Всего листов 4

2 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лазарев П.П.		Федосеев И.П.	

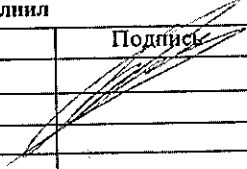
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	насосная	31,0	3,53	
А			2	санузел	1,2		
А			3	санузел	1,2		
А			4	душевая	2,1		
А			5	комната дежурного	8,4		
А			6	тамбур	2,0		
А			7	помещение котельной	162,7	5,65	
А			8	операторская	8,3		
А	2	1	9	слесарное помещение	46,9	6,21	
Всего.					263,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов П.П.		Федосеев И.П.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 27.08.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-9337

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование

котельная

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, 1	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Ботаково	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 263.8 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1971

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26.19 14 12:0003

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 145:049-9337 по состоянию на 21.08.2009 г. Материал стен - камень. В состав объекта входит дымовая труба (Лит 1) Материал трубы - металл. Изменение площади произошло за счет уточнений при текущей инвентаризации. Ранее значилось, котельная Ботаково.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от 08.05.2005 г



(подпись)

Лега Т.Н.

(инициалы, фамилия)

6348605

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

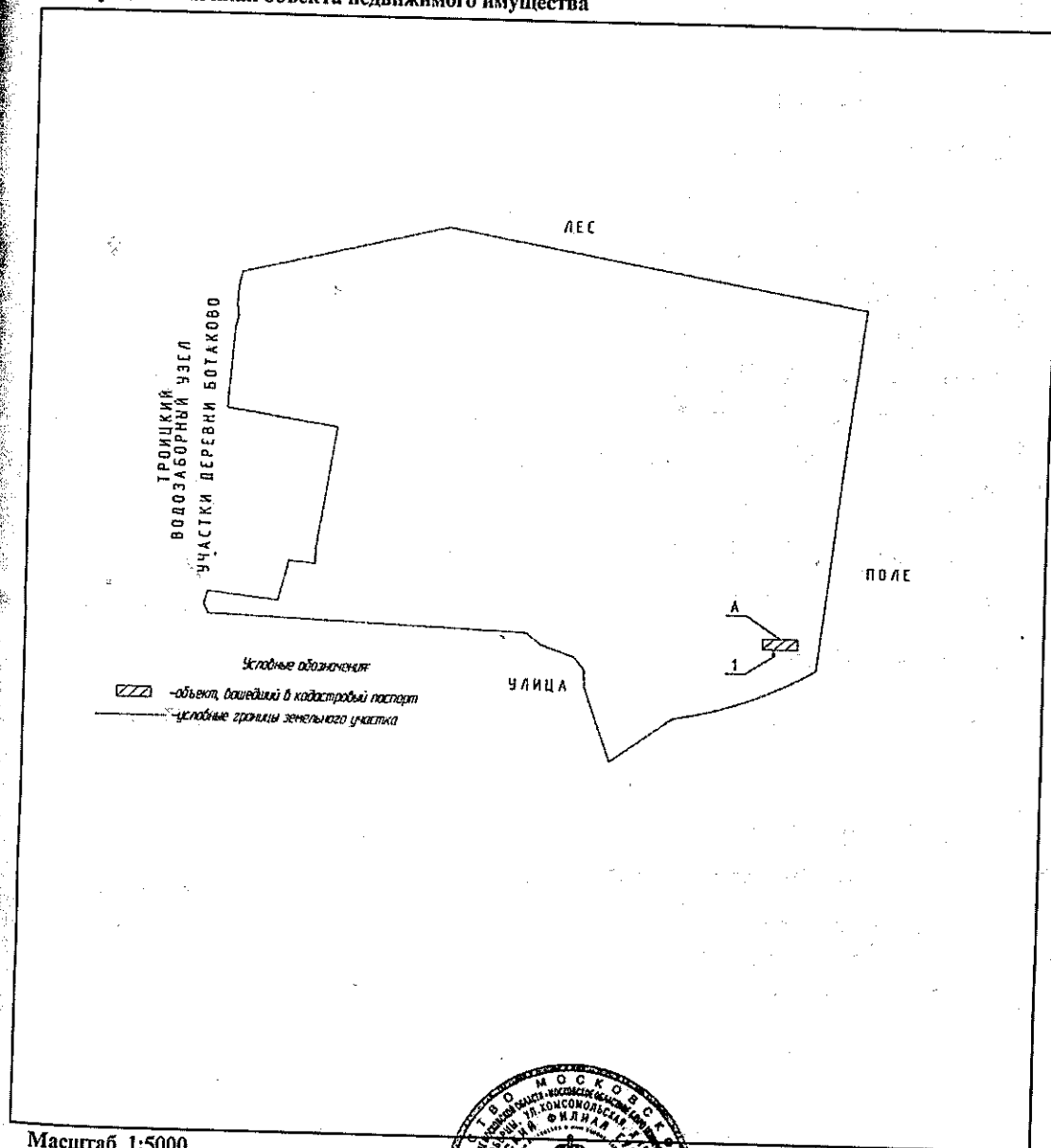
(или объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-9337

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:5000



Лева Т Н

(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"30" марта 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор о закреплении на Государственным унитарным предприятием
Племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук
федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 09.02.2009 №Х1.13

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие племенной
птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук, ИНН:
5030005679, ОГРН: 1035005903173, дата гос.регистрации: 01.07.1990, наименование
регистрирующего органа: ГНИ по г.Наро-Фоминску Московской области, КПП: 503001001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, Наро-Фоминский район, пос.Птичное, ул.Центральная усадьба, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Котельная, назначение: нежилое, 2 - этажная, общая площадь 263,8 кв. м, инв.№
145-049-9337, лит. А,1, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, д.Ботакново

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/002/2011-247

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/002/2011-247

Регистратор

Жукова



(подпись)

50-АБН 839254

Лист 1 из 1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"01" декабря 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор о закреплении на Государственным унитарным предприятием "Племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 09.02.2009 №Х1.13

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук, ИНН: 5030005679, ОГРН: 1035005903173, дата гос. регистрации: 01.07.1990, наименование регистрирующего органа: ГНИ по г.Наро-Фоминску Московской области, КПП: 503001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Птичное, ул.Центральная усадьба, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

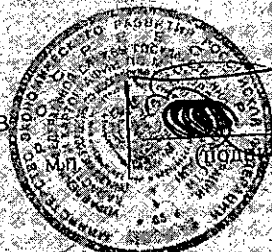
Объект права: Мастерская для технического ухода, назначение: нежилое, 2 - этажная, общая площадь 718 кв. м, инв.№ 145:049-25303, лит. В, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, дер.Губцево

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/052/2011-375

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/052/2011-375

Регистратор

Голубков В.В.



50-ABN 451288

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27 апреля 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-25303

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Мастерская для технического ухода

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	В	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 718,0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1960

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:0191113.18

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 145:049-25303 по состоянию на 18.03.2011 г. Материал стен - ж/б панели по ж/б колоннам, кирпичные. Расхождения в площадях произошли за счет первичной инвентаризации. Ранее значился адрес, д.Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал, Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г

Руководитель комплексной производственной группы



Емельянова Г.И.
(подпись)

Емельянова Г.И.

(инициалы, фамилия)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Мастерская для технического ухода

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, деревня Губцево	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	145:049-25303	

Технический паспорт составлен по состоянию на

18 марта 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Наро-Фоминский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1 Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1 5000	6
7	7 Планы этажей здания М 1:200	7-8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9 Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Мастерская для технического ухода

Год завершения строительства 1960

Год ввода в эксплуатацию 1960

Материал стен ж/б панели по ж/б колоннам

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей

Строительный объем 4502 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 718,0 кв.м

Площадь застройки 624,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 0.00 руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<u>д.Губцево, Наро-Фоминского р-на М.О.</u>
Кадастровый номер	<u> </u>
Инвентарный номер	<u> </u>
Литера	<u> </u>

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Расхождения в площадях произошли за счет первичной инвентаризации.

4. Состав объекта

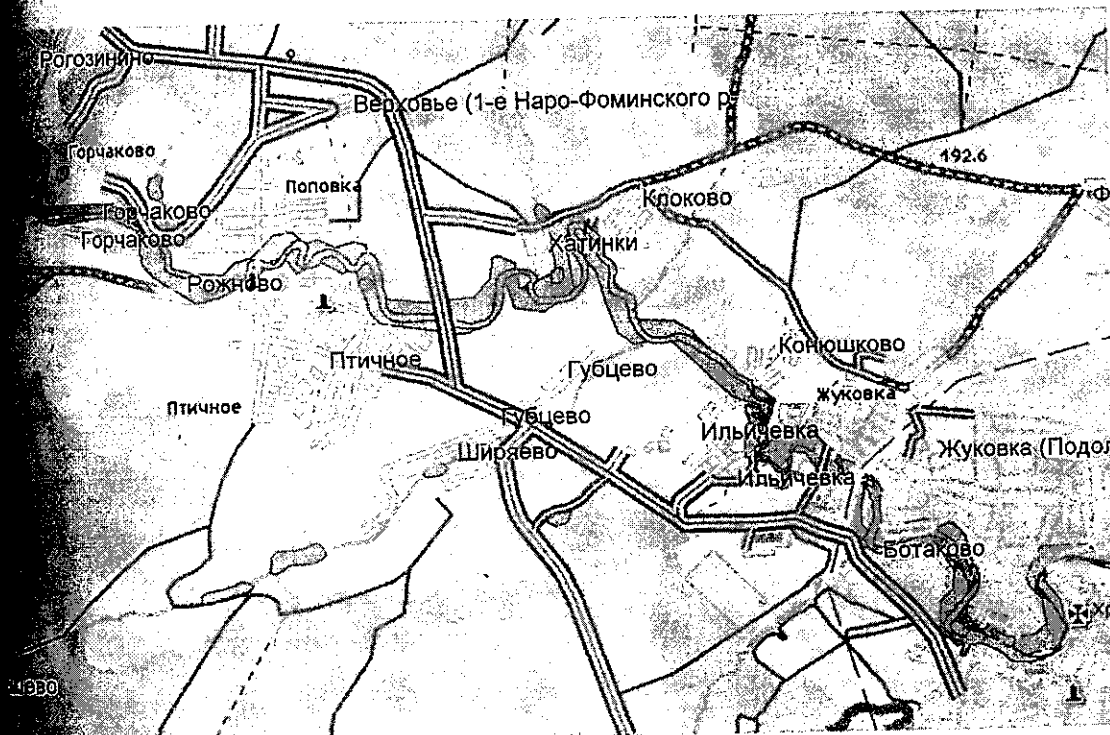
Наименование Длитера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 18 марта 2011 г. (руб.)
	2	3	4	5
В	Мастерская для технического ухода	1 960	5268	0.00

стр. 4

5. Ситуационный план Мастерская для технического ухода наименование здания

Лист 1 Всего листов 4

М



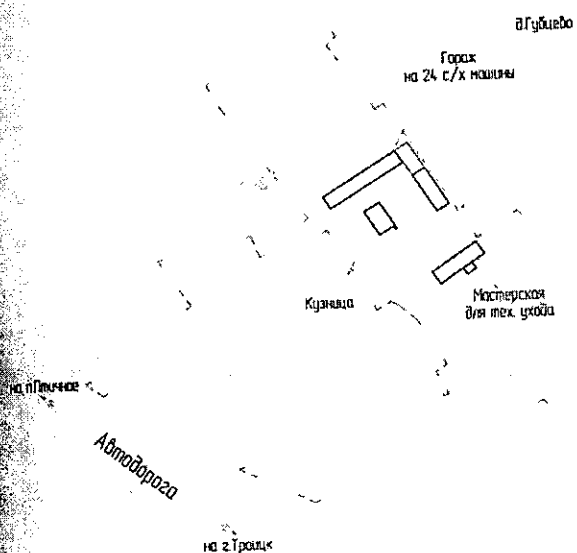
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чалдышкин Е.В.		Черник Е.А.	

6. План объекта

Мастерская для технического ухода
наименование здания

Лист 2 Всего листов 4

М 1:5000



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чалдышкин Е.В.		Черник Е.А.	

Примечание

расположенного по адресу

Машиштаб 1:200

231000



Изготвено

ПОСЫЛАЮЩИЕ НА

26.04.2011 2.

18.03.2011/2

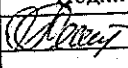
8. Экспликация к плану этажей здания

№ п. п.	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	мастерская	374,9	7,25	
В			2	коридор	27,0	3,25	
В			3	кабинет	28,7		
В			4	кабинет	13,7		
В			5	кабинет	16,1		
В			6	цех	60,8		
В			7	цех	36,2	3,50	
В			8	спузел	11,8		
В	2	1	9	лестничная площадка	3,1	3,70	
В			10	коридор	19,5		
В			11	кабинет	15,2		
В			12	кабинет	13,6		
В			13	кабинет	31,4		
В			14	подсобное помещение	4,5		
В			15	кабинет	46,8		
В			16	кабинет	14,7		
Всего.					718,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Челдышкин Е.В.		Черник Е.А.	



И
Н
С

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ

Город (др. нас. пункт) вблизи дер. Ботаково

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания (птичник № 15)

1
869

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	145-049-20957
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 13 Сентябрь 2007 г.
дата обследования объекта

ИТ



3446834

2

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

И
НН
НС

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г
1	2	3	4
A	Основное строение (1-этажное)	0	
AI	Пристройка	0	
a	Холодная пристройка	0	
	Итого:		

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г

3

1
869

ИИ

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	
2	Позитажный план	Масштаб 1:200 1 лист
3	Экспликация к позитажному плану	1 лист

И
Н
С

Особые отметки

Паспорт изготовлен 27 Сентябрь 2007г.

Исполнил Мельникова Е.Ю.

Проверил Денисова С.А.

Паспорт выдан " " 2007г.

Директор филиала

Лега Т.Н.

М.П.



1

1
864

ИП

Ситуационный план вблизи дер. Ботаканово

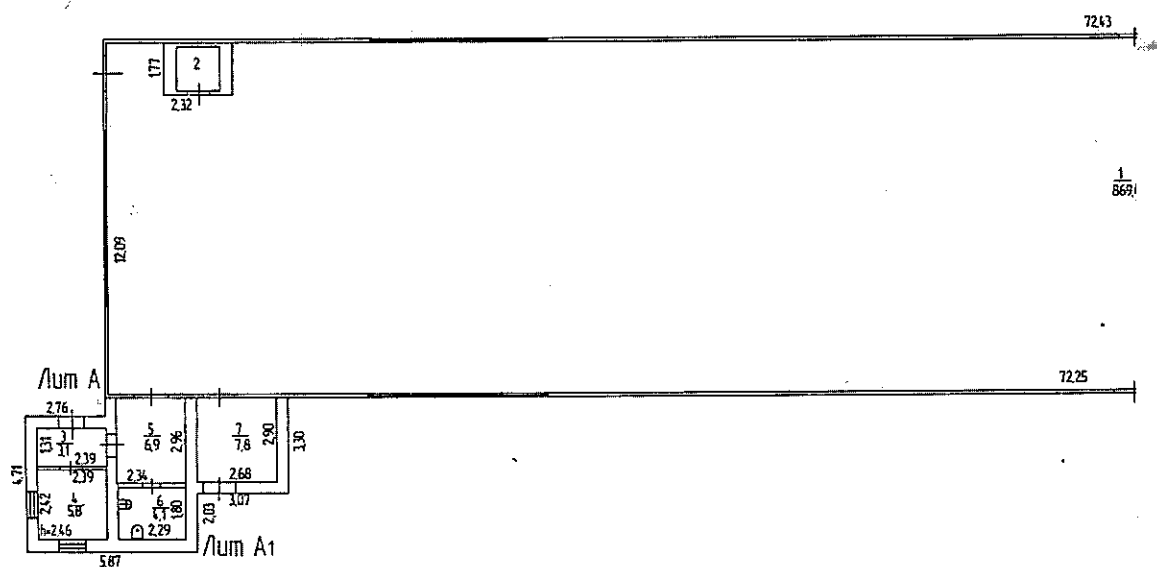


1
B69

Птичник 5 15

170

ПОЭТАЖНЫЙ Г
расположен
Московская обл., Наро-Фоминск



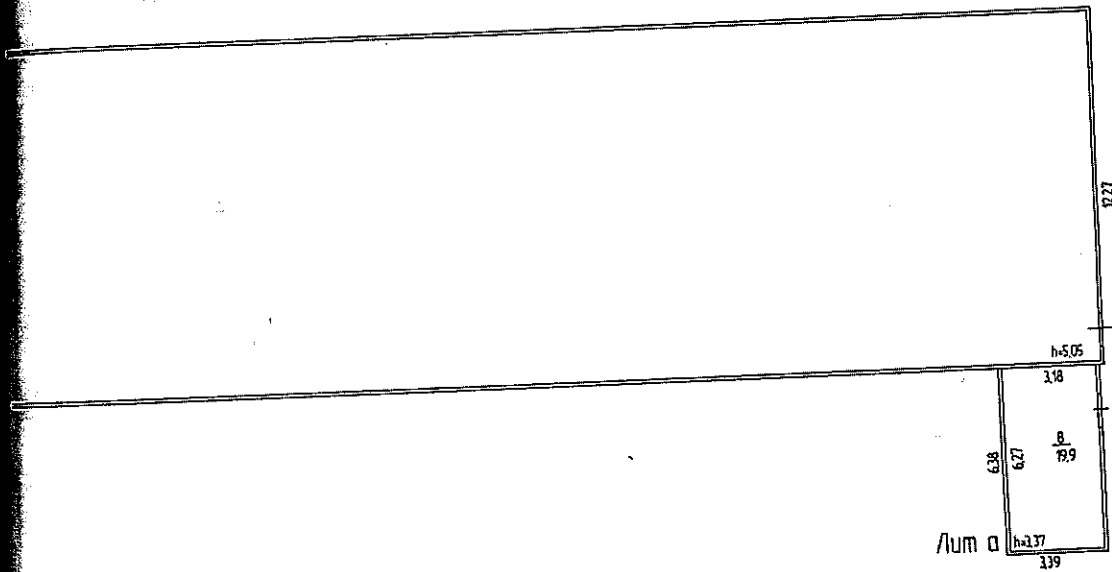
Экспликация:
Общая площадь 919,2 кв.м.
Основная площадь 883,0 кв.м.
Вспомогательная площадь 36,2 кв.м.

Масштаб

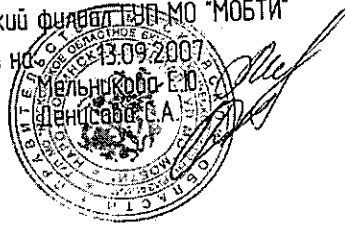
5

ЗДАНИЯ
по адресу:
район, вблизи дер. Ботаково

1 этаж



Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБТИ"
По состоянию на 13.09.2007
Изготовил: Мельников Е.Ю.
Проверил: Плещинский С.А.



1:200

Экспликация
 к поэтажному плану здания (птичник № 15),

положенного в городе (другом поселении) вблизи дер. Ботаково
 улице (пер.) _____
 дом № _____

Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо-та	Самовольно
						основная	вспомога-тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	производственный цех	$72,25 \times 12,09 - 2,32 \times 1,77$	869,4	869,4		5,05	
1	1	2	электрощитовая	$1,47 \times 1,50$	2,2		2,2	5,05	
1	1	3	коридор	$2,39 \times 1,31$	3,1		3,1	2,46	
1	1	4	комната персонала	$2,42 \times 2,39$	5,8	5,8		2,46	
1	1	5	коридор	$2,34 \times 2,96$	6,9		6,9	2,46	
1	1	6	санузел	$2,29 \times 1,80$	4,1		4,1	2,46	
1	1	7	комната газации	$2,68 \times 2,90$	7,8	7,8		2,46	
1	1	8	пометохранилище	$6,27 \times 3,18$	19,9		19,9	2,37	
			Итого:		919,2	883,0	36,2		

Итого по этажу 1	919,2	883,00	36,20	
Итого по всем этажам	919,2	883,00	36,20	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.11.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

145:049-20957

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование

итицик № 15

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.
Район	---
Муниципальное образование	тип наименование ---
Населенный пункт	тип наименование ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименование ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	А, А1 а
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, вблизи дер. Ботаково

1.3. Основная характеристика:

общая площадь

919.2

кв.м

(тип)

(значение)

(единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение:

нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей

1

, количество подземных этажей

0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

2007

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

50:26.191412.3

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

50-50-77/004/2009-233

1.9 Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 145:049-20957 по состоянию на 13.09.2007 г. Материал стен - камень, металл. На здание общей площадью 919,2 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 19.03.2009г, запись о регистрации №50-50-77/004/2009-233. Ранее объекту был присвоен адрес. Московская область, Наро-Фоминский район, вблизи д.Ботаково, объект права - здание (итицик №15)

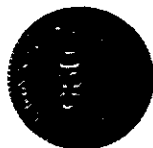
1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "08" октября 2005 г

Руководитель комплексной производственной группы

Федосеев И.П.

(подпись, фамилия)



(подпись)

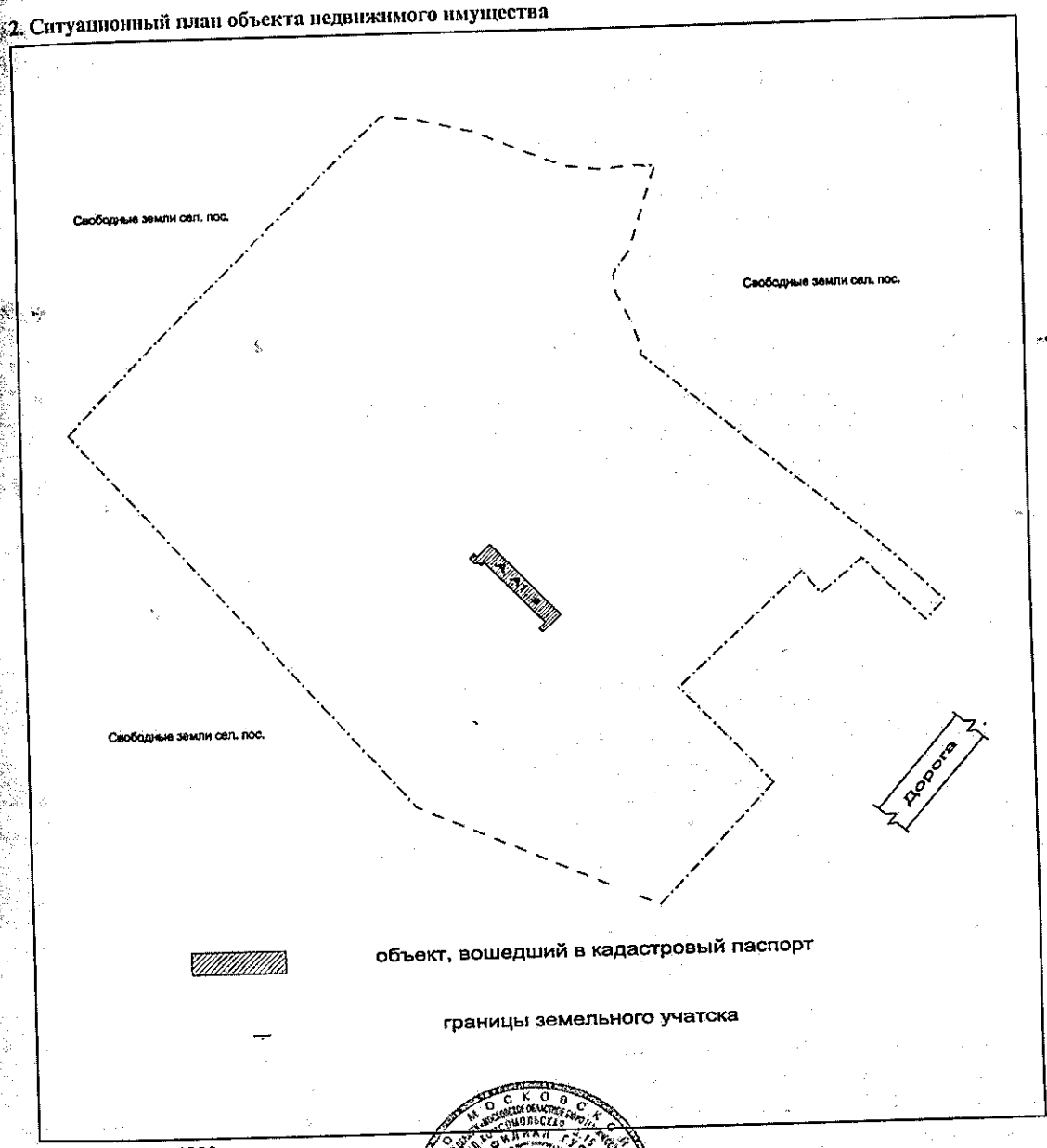
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 145:049-20957
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:4000

Руководитель комплексной производственной группы



(подпись)

Федосеева И. П.
(инициал, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НГ, № 496952, дата выдачи 19.03.2009;
серия 50-АБ № 617720, дата выдачи 14.02.2011

Дата выдачи:

"18" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор о закреплении на Государственным унитарным предприятием
племенной птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук
федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 09.02.2009 №Х1.13

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие племенной
птицеводческий завод "Птичное" Российской академии сельскохозяйственных наук, ИНН:
5030005679, ОГРН: 1035005903173, дата гос.регистрации: 01.07.1990, наименование
регистрирующего органа: ГНИ по г.Наро-Фоминску Московской области, КПП: 503001001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, Наро-Фоминский район, пос.Птичное, ул.Центральная усадьба, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Здание (птичник № 15), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 919,2
кв. м, инв.№ 145:049-20957, лит. А-А1-а, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский
район, вблизи дер. Ботаково

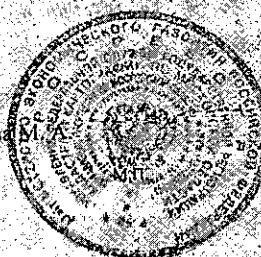
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/004/2009-233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19"
марта 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-77/004/2009-233

Регистратор

Жукова М.А.



(подпись)

50-АБН 617875

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Объекты аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода

☐ Главная ☐ Каталог ☐ Контакты ☐ О нас ☐ Услуги ☐ Цены ☐ Отзывы ☐ Вопросы и ответы ☐ Регистрация ☐ Вход

Поиск:

Фильтры: ☐ Тип объекта ☐ Район ☐ Площадь ☐ Цена ☐ Дата сдачи ☐ Статус ☐

ДОСТУПНЫЕ КОМФОРТНЫЕ
ОТ 5,4 МЛН РУБ.
БИЗНЕС-ЛОФТ
ДЛЯ СТИЛЬНЫХ УСПЕШНЫХ

Новый поиск

☆ склад
 Москва, Щаповское поселение, пос. Шапово Показать на карте
 М. Теплый Стан 10 мин. на машине

53 592 800 руб.
 17 854 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: 1/1
 Площадь: 3000,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: есть

Представитель: центр жилья СКИВ

Продается участок пром. назначения 0,8644 га, г. Москва, пос. Шапово, Троицкий административный округ, 30 км по Калужскому или Вязьминскому шоссе. Категория: Земли населенных пунктов (ВН); для использования и обслуживания объектов недвижимости. Коммунация: электричество, вода, канализация, газ по границе земельного участка. На участке расположены: 1 этаж, здание 5-205,4 кв.м, 4-х этажное здание 5-298,2 кв.м, 1 этаж, здание 5- 655,2 кв.м, 2-х этажное здание 5- 967,5 кв.м. Земельный массив имеет хорошие асфальтированные подъездные пути. Рельеф земельного участка ровный. Собственность на все. Без обременений. Цена 520 тыс. рублей сотки.

Телефон: +7 906 740-71-11, +7 905 777-81-11

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Показать Экспорт

174

Отчет об оценке № 306-АА-АА/15-2

atic

**ДОСТУПНЫЕ И КОМФОРТНЫЕ
ОТ 5,4 МЛН РУБ**

БУДНЕС-LOFT
ДЛЯ СТИЛЬНЫХ И УСПЕШНЫХ

К результатам поиска

Изменить условия

 **Подписаться на похожие**

Изменить условия

 Подписаться на похожие

склад

Московская область, городской округ Климовск, Климовск, Заводская улица

130 000 000 руб.
33 333 руб за м²

Общая информация:

Frax: 1/1

Площадь: 3900,0 м²

Здание: административное

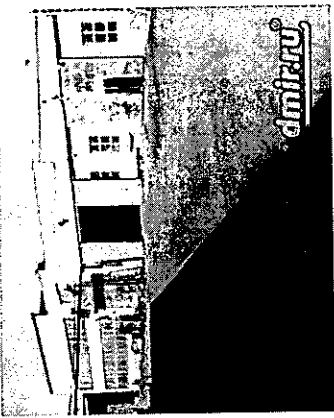
Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: есть

Представитель: НАШ ДОМ

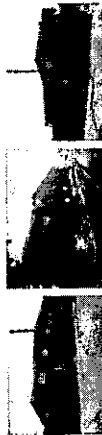
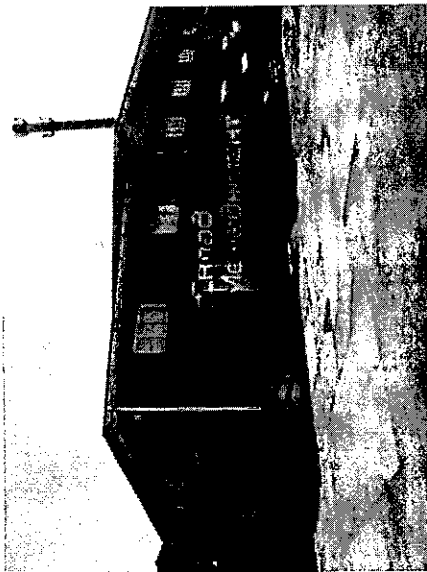
С удовольствием предлагаем Вам вниманию Производственно-складской комплекс 3.500 кв.м на 1,3 га в г. Климовск по Симферопольскому шоссе в 25 км от МКАД. Теплый, Н - 12 м. Электричество 800 кВт, своя ТП. Отопление – котельная, водопровод, канализация – центральные. Кран-балка 4 т, по 5 - 8 т. Еврофурты. Офис - 100 кв.м. Ж/д ветка на территории, требует восстановления. Уютные помещения: 13 в. в апреле на 49 лет, оборудован ж/б забором. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Телефоны: +7 916 037-10-60



Продажа склада в Апрелевке

от 70,000,000 руб. | USD | EURO |



Посмотреть на карте

ID:	1408
Тип помещения:	Склад
Стоимость:	от 70,000,000 руб.
Площадь:	1371 м2
Расположение:	Россия, Москва и Московская обл., Апрелевка
Направление:	Киевское
Удаленность:	25 км от МКАД
Класс:	B
Высота потолков:	6,2 м
Нагрузка на пол:	18,0 т на м2
Тип полов:	Бетонные с антипылевым покрытием
Количество доков:	3
Электрическая мощность:	100 МВт.

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

Макаров Максим



+7 (495) 374-55-24
m.makarov@sklad-map.ru
все объекты брокера >
страница брокера >

Связаться с брокером

Ваше имя*

Ваш e-mail*

Ваш телефон*

Сообщение*
1000 символов максимум

Введите символы с картинки*
KML78

Отправить

Производственное помещение, 1019 м², Тро

Размещено 22 октября 11:34, X Редактировать, закрыть, подлить объявление



Арендная плата 797 208 руб в месяц

Агентство Ризлт-Сервис
Контактное лицо Собственников помещений

С Показать телефон Написать сообщение

Город Московская область, Троицк
Адрес Калужское шоссе, 6

Сдам производственное помещение 1019 м²

Кран-балки, большие въездные ворота для грузовых машин.
Бизнес-парк "Красная Пахра" расположен в одном из самых востребованных районов на Калужском шоссе с непосредственным выездом на него. Прекрасная транспортная доступность, площади обеспечиваются все непосредственной близостью к центральным магистралям города: Калужское шоссе, трасса А-107.
Достаточно сказать, что до трассы А-107 – 4,5 км., до Троицка – 5 км., до Подольска – 20 км., до МКАД – 26 км, Аэропорт Внуково – 32 км.
На сегодняшний день на территории расположены разно-профильные производственные, складские, и автотранспортные предприятия. Высокие технические характеристики площади и удобная транспортная доступность – обеспечивает комфорт деятельности любого клиента, даже самого требовательного.

МОРТОН

Специальные предложения

КОММЕР. НЕДВИЖИМОСТЬ

Все объявления в Наро-Фоминске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещ

Складское помещение, 3000 м²

Размещено 19 октября в 16:40. ✂ Редактировать, закрыть, подписать объявление

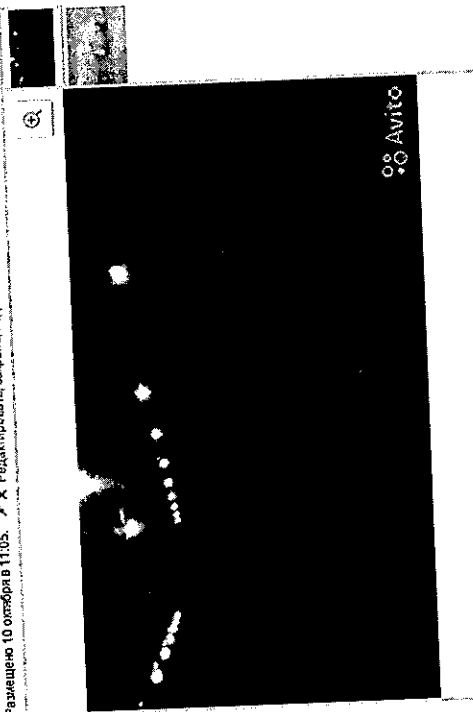


Арендная плата	900 000 руб. в месяц
Агентство	ООО "Барон Ру"
Контактное лицо	Сергей Васильев
	☎ 8 925 016-01-08
	✉ Написать сообщение
	Пожалуйста, свяжитесь арендодателем, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Московская область, Наро-Фоминск
Адрес	Мартыновское, Наро-Фоминский р-н
Сдам	складское помещение 3000 м²
Лот 3658. Аренда склада в производственно-складском комплексе общей площадью 3000 кв.м. на Юго-Западе Московской области в 27 км от МКАД по Киевское шоссе. Рабочая высота потолков 5-7 метров, бетонные полы, хороший подъезд для еврофуры, есть охрана, подсобные помещения и асфальтированная площадка. Возможно деление от 1000 кв.м.	

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_i_proizvodstva_v_arendu_moskva_r-n_yunukovo_646553196
 Яндекс Баз данных по кур... Министерство зос... Публичная кадастр... Avito Анкета рынка недви... Le О переводе земель... Земельные участ...

Склады и производства в аренду Москва р-т

Размещено 10 октября в 11:05. Редактировать, удалить, поделиться объявлением



Арендная плата

270 руб. в месяц

Куплю, в ипотеку >>

Арендодатель

Денис

8 929 922-69-90

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город

Москва

Метро

м. Тропарево 15.3 км м. Саварьково 11.7 км м. Руланцево 12.3 км

Адрес

пос. Марьино

Сдам производственное помещение 500 м²

Сдам в аренду производственно-складские площади от 170 до 5 000 м² в помещениях бывшей Маринской птицефабрики на территории Новой Москвы. В непосредственной близости аэропорт Внуково.

Помещения находятся в собственности. Прямая аренда. Не агентство.

Любая конфигурация помещений. Сама птицефабрика не функционирует уже более 10 лет. Каким-либо

неприятные последствия ее прошлого пребывания отсутствуют. Удобное местоположение в 15 км от МКАД по

Киевскому, Боровскому или Минскому шоссе. Удобный выезд.

Возможны варианты как отапливаемых, так и холодных помещений. Пол ровный бетонный, освещение,

электричество, высота потолка 3,5 м до балки и 6 м в коньке.

Возможна организация въезда фуры.

Арендная ставка от 200 до 330 рублей за 1 кв. м. в месяц в зависимости от размеров арендуемого

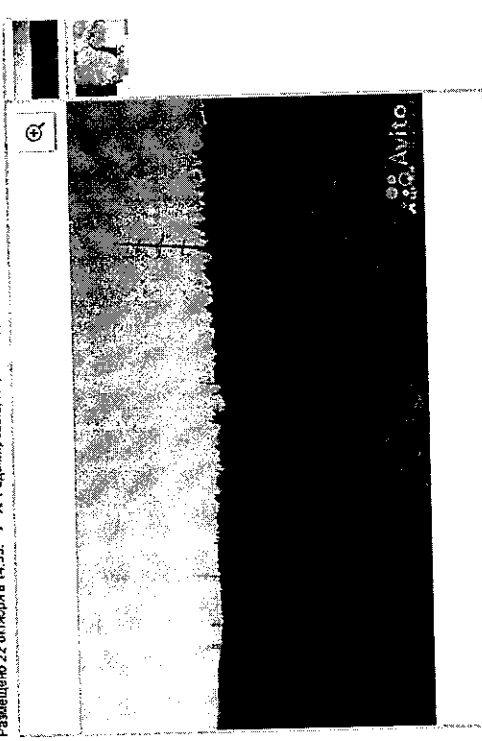
помещения

Объекты аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.94_ga_promyshlennaya_61150666
 Яндекс База данных по руб. Министерство экон. Аналитика и метод. Земельные участ

Участок 1.94 га (промназначения)

Размещен 22 октября в 14:55 X Редактировать, закрыть, подать объявление



Цена 38 703 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство Valdemar & Co
 Контактное лицо Владимир

С 8 916 619-3031 Написать сообщение

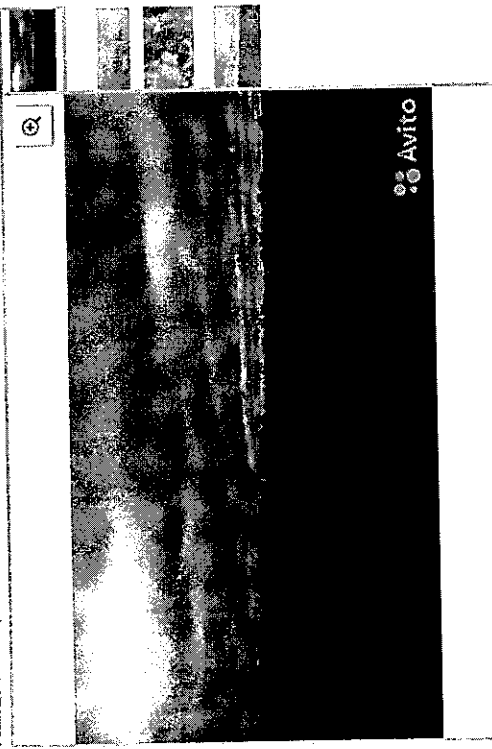
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва
 Адрес г. Троицк, Новая Москва

Продам участок 1.94 га, земли промназначения, Калужское шоссе, 22 км
 Продаётся земельный участок промшленного назначения 1.94 Га, расположенный в 22 км по Калужскому шоссе.
 Новая Москва, г. Троицк.
 Категория: Земли населенных пунктов.
 РВМ: Для размещения промышленных и коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и рекреационной зоны.
 Цель использования: Промышленно-складской комплекс, стоянка...
 Коммуникации: По границе земельного участка.
 Круглогодичные асфальтированные подъездные пути (до Калужского шоссе расстояние менее 1 км), Рельеф земельного участка ровный.
 Вблизи участка расположены промышленные объекты и ведётся новое строительство промышленных об.

Участок 3 га (промназначения)

Размещено 11 ноября в 01:40. ✕ Редактировать, удалить, поднять объявление



Avito

Цена

74 500 000 руб

Купить в кредит >>

Агентство

НАШ ДОМ

Контактное лицо

Галина

☎ 8 916 037-10-60

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Москва

Адрес

Софьино

Продам участок 3 га, земли промназначения, Калужское шоссе, 23 км

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га промшленного назначения, расположенный в 22 км по Калужскому шоссе от МКАД в п. Красная Пахра- Новая Москва, Троицкий АО.

Категория: земли промышленности, энергетики, связи и т.д.

ВРИ: для строительства промышленных объектов.

Возможно под РБУ.

Великолепный асфальтированный подъезд. Возможность подключения коммуникаций.

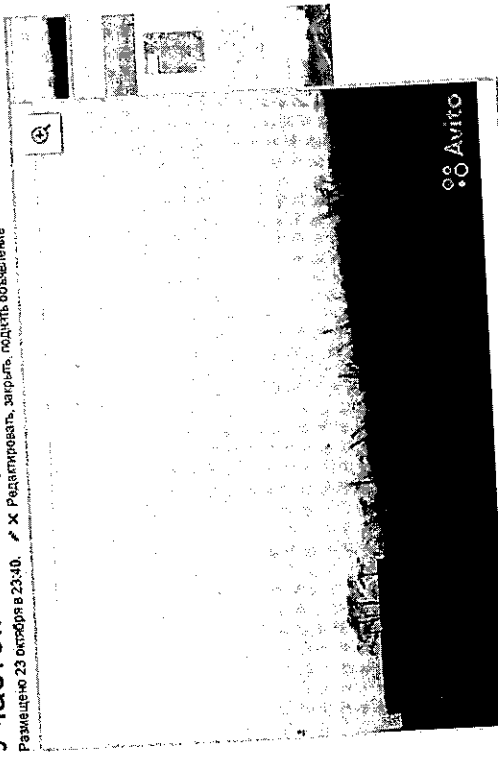
Собственность.

4 000 дол./сотка. При большом объеме разумный торг.

Дорого покупать! С уважением, Галина.

Участок 58 сот. (промназначения)

Размещено 23 октября в 23:40. x Редактировать, закрыть, подать объявление



Avito

Купить в кредит

Цена 12 500 000 руб.

Агентство Наш Дом

Контактное лицо Галина

Написать сообщение 8 916 037-10-50

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Адрес Подосинки

Продам участок 58 сот., земли промназначения, Калужское шоссе, 22 км

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию промышленный участок 58 сот с кадастровым номером, расположенный на территории Новой Москвы, Троицкий АО в 22 км по Калужскому шоссе от МКАД и Л.

Подосинки.

Категория: земли промышленности, энергетики, связи и т.д.

ВРИ: для строительства промышленных объектов

Включенный асфальтированный подъезд. Возможность подключения коммуникаций.

Другие участки: нарезка из большого участка от 30 сот.

Собственность.

3 500 дол./сотка Без комиссий.

Лично по телефону! С уважением Галина

Объекты аналоги, использованные в рамках затратного подхода

КОЛОНКИ ВОДОРАЗБОРНЫЕ, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА ВОДОПРОВОДНЫХ СЕТЯХ
КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)
КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ И ТАКЕЛАЖНЫЕ ПРИ ГАРАЖАХ
КОТЕЛЬНЫЕ, МОСТИКИ ЧЕРЕЗ ВОДОЕМЫ, НАВЕСЫ

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2014

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2014

КОТЕЛЬНЫЕ

КОТЕЛЬНЫЕ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-1
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — уголь		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.17.000.0245			Есopom	руб на 1 м³	4 310	
И5.17.000.0266			Есopom	руб на 1 м³	3 233	
И5.17.000.0267			Есopom	руб на 1 м³	3 180	
И5.17.000.0268			Есopom	руб на 1 м³	2 225	
И5.17.000.0269			Есopom	руб на 1 м³	2 103	

КОТЕЛЬНЫЕ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-1
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.17.000.0270			Есopom	руб на 1 м³	4 310	
И5.17.000.0271			Есopom	руб на 1 м³	2 920	
И5.17.000.0272			Есopom	руб на 1 м³	2 381	
И5.17.000.0273			Есopom	руб на 1 м³	1 807	
И5.17.000.0274			Есopom	руб на 1 м³	1 599	

309

МОСТИКИ ЧЕРЕЗ ВОДОЕМЫ

МОСТИКИ ЧЕРЕЗ ВОДОЕМЫ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-11
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.20.000.0282 Кованные мосты обычной плотности			Есopom	руб на 1 м³	7 968	
И5.20.000.0283 Кованные мосты повышенной плотности			Есopom	руб на 1 м³	11 951	

МОСТИКИ ЧЕРЕЗ ВОДОЕМЫ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-13
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.20.000.0284 Деревянные мосты простые			Есopom	руб на 1 м³	7 328	
И5.20.000.0285 Деревянные мосты с художественным оформлением			Есopom	руб на 1 м³	10 999	

НАВЕСЫ

НАВЕСЫ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-13
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.21.000.0286			Есopom	руб на 1 м³	1 580	

НАВЕСЫ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-13
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.21.000.0287			Есopom	руб на 1 м³	1 917	

НАВЕСЫ		ЭТАЖНОСТЬ: 1				КС-12
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
Топливо — Газ, мазут		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И5.21.000.0288			Есopom	руб на 1 м³	1 494	

5.

309

© КО-ИНВЕСТ 2014

* Модификация

Информация, использованная для корректировки на торг

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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

Таблица 1.3.2.

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

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

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



Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Вернуться к началу

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

Корректировка на наличие отопления для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов без — к ценам объектов с отоплением помещений (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	17.16	10 — 15	85
4 квартал 2015 года			0
3 квартал 2015 года			0
2 квартал 2015 года	17.25	3 — 26	12
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	17.04	15 — 20	14
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	16.93	10 — 15	42

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

Потери от недозагрузки для производственно-складских помещений класса (по модулю в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	15.63	9 — 14	113
4 квартал 2015 года			0
3 квартал 2015 года	18.68	9 — 14	17
2 квартал 2015 года	18.68	15 — 26	13
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	13.15	9 — 14	17
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	14.12	9 — 14	45

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 36

Город	Коэффициент перехода от права собственности к праву аренды	Коэффициент перехода от права аренды к праву собственности
г. Волгоград	0,94	1,07
г. Екатеринбург	0,98	1,02
г. Казань	0,81	1,23
г. Красноярск	0,93	1,08
г. Нижний Новгород	0,96	1,04
г. Новосибирск	0,63	1,60
г. Омск	0,78	1,28
г. Пермь	0,63	1,58
г. Ростов-на-Дону	0,83	1,21
г. Самара	-	-
г. Уфа	-	-
г. Челябинск	0,82	1,22
Московская область	0,84	1,20

Источник: Данные открытых источников

Таблица 4.2.3

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	свыше 1 года
2014 год																				
январь	1,98	2,18	4,85	5,01	5,80	7,17	5,30	6,03	7,32	7,43	7,33	5,54	6,32	7,03	7,58	5,51	7,98	9,40	8,01	
февраль	1,77	2,30	4,85	4,98	5,75	7,04	5,09	5,94	7,30	7,28	7,30	5,47	6,43	7,41	8,02	5,58	7,84	8,58	7,91	
март	1,57	1,79	4,74	5,01	5,84	7,02	5,07	5,91	7,17	7,08	7,17	6,80	7,75	8,25	8,84	6,90	7,65	9,71	7,72	
апрель	1,28	1,84	4,54	5,07	5,68	7,20	5,18	6,04	7,61	6,97	7,56	7,06	8,14	8,66	8,57	7,14	8,53	10,06	8,65	
май	1,10	1,41	5,48	5,10	5,79	7,19	5,19	6,06	7,85	6,85	7,78	7,41	8,73	9,27	9,62	7,54	8,69	9,82	8,86	
июнь	1,20	1,79	4,72	5,16	5,91	7,40	5,33	6,21	7,80	6,68	7,72	7,39	8,68	9,01	9,84	7,51	9,00	4,42	8,68	
июль	1,20	1,79	4,72	5,16	5,91	7,40	5,33	6,21	7,80	6,68	7,72	7,39	8,68	9,01	9,84	7,51	9,00	4,42	8,68	
август	1,69	2,07	8,34	5,23	5,88	7,37	5,63	6,19	7,95	6,95	7,69	7,20	8,95	9,68	9,69	7,35	9,37	8,02	9,31	
сентябрь	1,85	2,52	5,58	5,16	5,93	7,58	5,71	6,27	8,09	7,03	8,02	7,24	9,21	9,82	9,73	7,37	9,43	8,61	9,44	
октябрь	1,94	2,24	6,41	5,26	6,05	7,82	5,95	6,50	8,20	7,42	8,15	7,47	9,53	9,76	10,45	7,62	8,48	8,60	8,54	
ноябрь	2,81	3,22	6,13	5,39	6,27	8,13	6,23	8,75	8,47	7,32	8,41	9,06	10,69	11,39	11,53	9,20	9,80	10,23	9,82	
декабрь	5,68	5,92	11,76	11,51	13,71	12,73	12,29	12,74	11,98	8,06	11,74	13,96	18,84	19,95	15,67	14,44	12,81	17,12	13,48	
2015 год																				
январь	4,88	5,52	13,68	12,21	13,17	11,87	11,84	12,34	12,79	9,97	12,69	14,86	18,72	17,19	18,05	14,83	13,57	13,79	13,58	
февраль	3,90	4,85	13,09	11,44	11,99	11,03	10,87	11,42	10,87	9,79	10,82	13,23	14,92	15,45	13,38	13,36	13,78	13,67	13,74	
март	3,16	4,10	11,97	10,81	12,01	11,28	10,96	11,45	10,64	9,49	10,58	13,08	14,21	14,70	14,35	13,18	13,15	12,12	13,05	
апрель	2,68	4,08	11,59	9,95	12,00	11,49	10,83	11,39	10,28	8,85	10,21	12,74	13,06	12,99	13,42	12,77	12,68	11,14	12,41	
май	2,09	3,50	10,95	8,87	11,28	10,57	9,81	10,39	9,77	8,52	9,72	11,35	12,02	12,55	12,70	11,41	11,75	10,09	11,67	
июнь	2,19	3,50	10,04	8,72	10,88	10,35	9,86	10,21	9,82	9,18	9,79	10,95	11,35	11,73	11,95	10,98	11,45	10,41	11,33	
июль	1,71	3,06	9,90	8,18	9,94	10,19	9,13	9,65	9,19	8,52	9,16	10,29	10,95	11,50	11,28	10,33	11,83	11,48	11,72	
август	2,01	3,07	9,31	7,74	9,55	10,03	8,77	9,31	8,91	7,70	8,87	9,71	10,48	11,12	10,92	9,76	10,55	9,70	10,25	

СТАТИСТИЧЕСКИЙ КОЛЛЕКТИВ
БАНКА РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Прошнуровано и пронумеровано

189 лист 06

<<25>> декабрь
2015 г.

