

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ОТЧЕТ № 017.1-ОН/2020
(порядковый номер Отчета)

Объект оценки:

**Недвижимое имущество в составе
активов АО «Партнер»**

Заказчик:

АО «ПАРТНЕР»

Исполнитель:

ООО «Компания «ЭСО»

Дата оценки: 01.02.2020

Дата составления отчета: 04.03.2020

Россия, Москва

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с договором № 017.1-ОН/2020 от 01.02.2020 г. (далее – Договор), Оценщиком ООО "Компания «ЭСО» (далее – Оценщик) (далее – Оценщик) определена рыночная стоимость недвижимого имущества в составе активов АО «Партнер» (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 01 февраля 2020 г. В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки – реализация имущественных прав.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №017.1-ОН/2020 от 04.03.2020 (далее – Отчет), с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик сделал следующий вывод.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.02.2020г. без учета НДС округленно¹ составляет:

54 100 000

(Пятьдесят четыре миллиона сто тысяч) руб.

В том числе:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости пообъектно

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	52 500 000
Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	1 000 000
Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	600 000
Всего:	54 100 000
- В том числе: Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11	15 000 000

**С уважением,
Генеральный директор**

ООО «Компания «ЭСО»



Е.М. Филимонова

¹ Округлено до тысяч.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.5. Пределы применения полученных результатов	8
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки	9
2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	9
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	10
2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки	11
3.2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки	11
3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки	11
3.4. Характеристика месторасположения Объекта оценки	14
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	16
3.6. Фотографии Объекта оценки	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	25
4.2.1. Классификация административно-производственной недвижимости	25
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	28
4.3.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение	31
4.3.2. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	36
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
5.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	39
5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	41
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
6.1. Основные этапы проведения оценки	43
6.2. Подходы к оценке	43
6.2.1. Методология сравнительного подхода	43
6.2.2. Методология доходного подхода	45
6.2.3. Методология затратного подхода	46
6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода	49
6.3.1. Выбор объектов-аналогов	51

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода	54
6.3.3. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода	61
6.3.4. Расчет стоимости имущественного права на земельный участок	61
6.4. Расчет стоимости в рамках доходного подхода	71
6.4.1. Определение длительности прогнозного периода	74
6.4.2. Прогнозирование чистого операционного дохода	75
6.4.3. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода	90
6.5. Расчет стоимости в рамках затратного подхода	91
6.6. Согласование результатов оценки	96
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	102
8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА	103
9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ	104
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ	106
11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	108
12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	115
13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	201

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе активов АО «Партнер»:
Состав Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Полное и сокращенное фирменное наименование организации, ведущей бизнес	Акционерное общество "ПАРТНЕР" АО "ПАРТНЕР"
Место нахождения организации, ведущей бизнес	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б, д. 31
ОГРН организации, ведущей бизнес	1027700324497 от 16.10.2002 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	Реализация имущественных прав
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 февраля 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
Обременения	Ипотека
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик – член РАО, следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 10 Отчета).

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Согласно Задания на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма: Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество "Партнер" Сокращенное наименование: АО "Партнер" ОГРН 1027700324497 от 16.10.2002 г. Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б, д. 31
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНЩИК	ООО "Компания «ЭСО» Филимонова Елена Михайловна
Членство в СРО	Член СРО РАО, адрес расположения: РФ, г. Краснодар, ул. Рашилевская, 68, тел: +7 (861) 201 14 04, E-mail: sro.raouifo@gmail.com. Контакты регионального представителя СРО РАО по Московской области и г. Москве: Кулаков Кирилл Юрьевич, тел.: +7 (916) 6880625, e-mail: kkulakov@cier.ru. Свидетельство № 01086 от 16.04.2018 о членстве в СРО РАО. Выписка из реестра СРО РАО от 16.04.2018, реестровый номер 01037
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом Московского Государственного строительного университета ФВ № 235408 от 30.06.1996; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002791-1 от 02.02.2018 выдан ФБУ «ФРЦ»; - Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323204 от 27.02.2003 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; - Диплом о профессиональном образовании по судебной экспертизе: Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-оценочная экспертиза» регистрационный № 471 с от 18.09.2018, выданный в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по специальности «Судебный эксперт». - Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в «Московском Государственном Университете им. О. Е. Кутафина (МГЮА)» № ППСЭ042/2015.
Страхование гражданской ответственности	Страховой полис 07705/776/11020/9 ОАО «АЛЬФАСтрахование» от 17.06.2019 сроком действия от 01.07.2019 до 30.06.2020
Стаж работы в оценочной деятельности	23 года (с 1996 года).
Контактная информация Консультанта	<ul style="list-style-type: none"> - Номер контактного телефона Оценщика: 8-916-640-52-13 - Почтовый адрес Оценщика: 129281, Москва, Староватутинский проезд, 11-120 - Адрес электронной почты оценщика: filimonoval@yandex.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка» (ООО «Компания «ЭСО») Адрес (юридический): 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41 Адрес фактический: 107045, Москва, Колокольников пер., 2 ОГРН 1127746514785 от 03.07.2012 ИНН / КПП 7701219266/997950001 Сведения о страховании юридического лица: Страховой полис 07705/776/11013/9 ОАО «АЛЬФАСтрахование» от 04.04.2019 сроком действия от 14.04.2019 до 13.04.2020
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты, кроме указанных в Отчете, не привлекались

1.5. Пределы применения полученных результатов

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 017.1-ОН/2020 от 01.02.2020 между ООО «Компания «ЭСО» и АО «Партнер».

2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки

Тип объекта недвижимости	Право собственности на недвижимое имущество в составе активов АО «Партнер»
Состав объекта	<ul style="list-style-type: none"> • Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63 • Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61 • Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66 • Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11
Назначение	Производственно-складская недвижимость
Адрес расположения	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11, Литера Б
Собственник объекта недвижимости	АО «Партнер»
Балансовая стоимость	Не предоставлена (не влияет на результат оценки)

Источник: данные Заказчика

2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Подход	Объект оценки	Итоговый результат без учета НДС, руб.
Сравнительный	Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	54 027 397
	Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11	15 042 295
	Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	Не применялся
	Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	Не применялся
Доходный	Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	50 904 088
	Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	Не применялся
	Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	Не применялся
Затратный	Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	Не применялся
	Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	944 955
	Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	567 549

Источник: расчет Оценщика

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.02.2020 без учета НДС округленно² составляет:

54 100 000

(Пятьдесят четыре миллиона сто тысяч) руб.

В том числе:

Таблица 2.3. Итоговая величина рыночной стоимости попозиционно

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	52 500 000
Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	1 000 000
Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	600 000
Всего:	54 100 000
- В том числе: Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11	15 000 000

2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

² Округлено до тысяч.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщику были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- свидетельства о государственной регистрации права;
- договор аренды земельного участка
- кадастровые паспорта;
- технические паспорта на здание и на сарай.

Копии указанных документов представлены в разделе 12 Отчета (Приложение В).

3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Таблица 3.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Правообладатель
1	Здания	Собственность	АО «Партнер»
2	Земельный участок	Аренда долгосрочная	АО «Партнер»

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Исходя из вышеизложенного, на объекты недвижимости зарегистрировано право собственности.

3.2.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов с описанием объекта оценки, предоставленных Заказчиком, информации из открытых источников сети Интернет и представлено в таблице ниже.

Таблица 3.2. Описание оцениваемого имущества по группам

№ п/п	Наименование	Количество объектов, шт.
1	Здания	3
2	Земельный участок	1
	Всего:	4

Источник: данные Заказчика

3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

Оцениваемый объект включает три нежилых здания (производственное здание и два сарая), расположенные на одном земельном участке.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

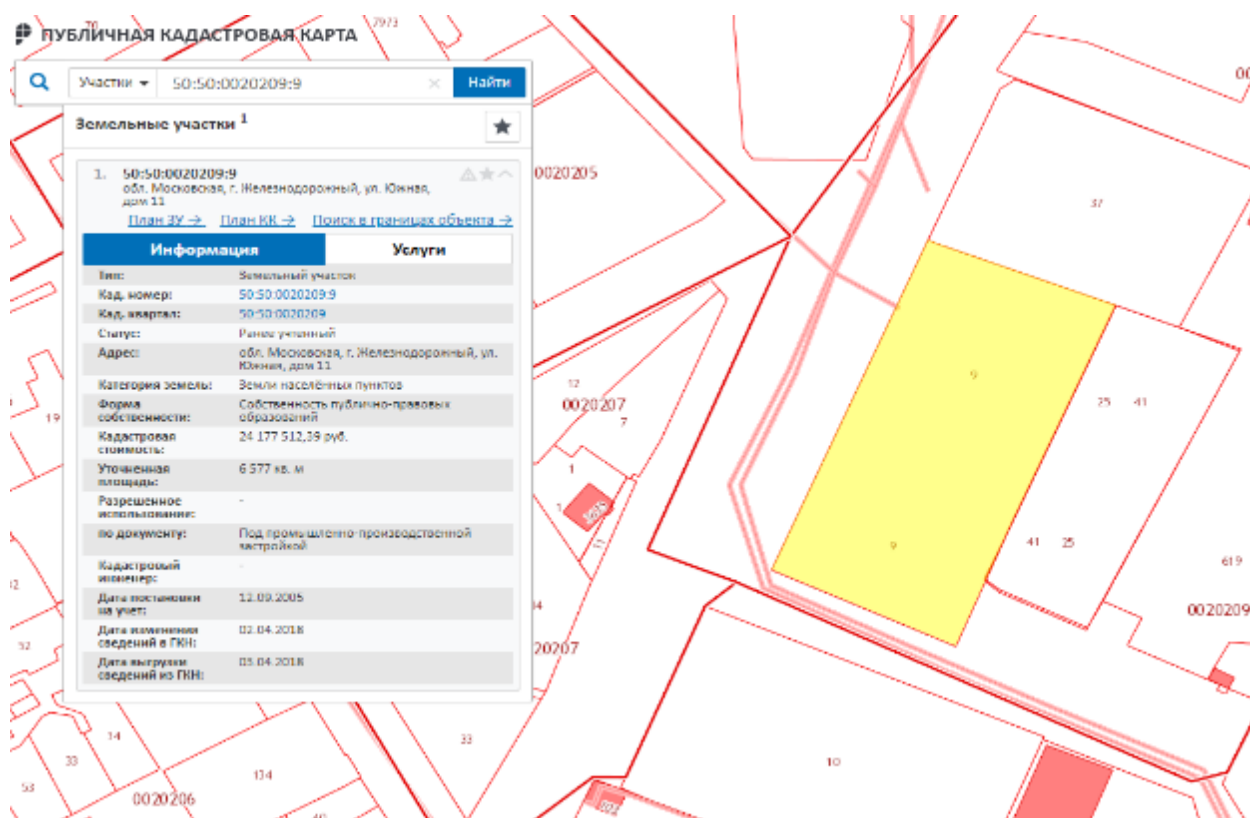
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 3.3. Характеристики земельного участка на котором расположен объект оценки

Параметр	Характеристика
Местоположение	обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11
Кадастровый (или условный) номер	50:50:0020209:9
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под промышленно-производственной застройкой
Площадь, кв. м	6 577
Кадастровая стоимость, руб.	24 177 512,39
Текущее использование	По назначению

Источник: данные документов Заказчика; анализ, проведенный Оценщиком

Рисунок 3.1. Кадастровый план земельного участка на котором расположены объект оценки



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 3.4. Сведения об объекте оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Площадь, застройки кв. м	Строительный объем, куб. м	Адрес	Год постройки	Материал стен	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Существующие ограничения (обременения) права
Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	50:50:0020209:63	2 496,50	1 257,40	11 998,00	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	1982	Из железобетонных сегментов	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Ипотека
Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	50:50:0020209:66	43,90	46,80	197,00	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	Нет данных	асбоцементный лист	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Ипотека
Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	50:50:0020209:61	64,50	78,10	328,00	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	Нет данных	кирпич	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Ипотека
Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11	50:50:0020209:9	6 577	-	-	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	-	-	-	-

Источник: данные Заказчика

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3.4. Характеристика месторасположения Объекта оценки

Городской округ Железнодорожный, расположен в 10 км от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) к востоку от Москвы. Он граничит с севера, юга, запада и востока с Балашихинским районом, а на юго-западе с Люберецким районом и Москвой. Основной транспортной артерией, связывающей городской округ Железнодорожный с Москвой, является Носовихинское шоссе и Горьковская железная дорога.

Общая площадь городского округа составляет 2467 гектаров. Численность населения – 142 тыс. человек.

Город Железнодорожный основан на территории железнодорожной станции на участке Москва – Владимир и прилегающего к ней дачного поселка. В 1952 году рабочий поселок Железнодорожный получил статус города районного подчинения, а в 1960 году отнесен к категории городов областного подчинения. 21 декабря 2004 года Законом Московской области N 179/2004-ОЗ муниципальное образование «Город Железнодорожный Московской области» наделен статусом городского округа.

После включения Железнодорожного в состав Балашихи на его территории утверждено 8 микрорайонов:

- Железнодорожный (центральная часть упразднённого города);
- Керамик;
- Купавна;
- Кучино;
- Ольгино;
- Павлино;
- Новое Павлино;
- Саввино.

Рисунок 3.2. Месторасположение города Железнодорожный на карте относительно Москвы



Источник: www.yandex.maps.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Экономика городского округа Железнодорожный представлена 1,6 тыс. хозяйствующих субъектов, среди которых 28 относятся к категории крупных и средних и 1572 к категории малых и микро предприятий. Численность занятых в экономике составляет 37,3 тыс. человек, или 26.3% населения.

Основными видами выпускаемой в городе продукции являются строительные материалы, железные двери, виниловые обои, полипропиленовая пленка для упаковки, хлебобулочная, макаронная продукция.

Крупнейшими предприятиями города являются ООО «КОФ-«ПАЛИТРА» (виниловые обои), ООО «Хеттих РУС», ООО «Милана-Фуд» (макаронные изделия, продукты быстрого приготовления), ООО «БИАКСПЛЕН» (пленка для упаковки). В 2012 году возобновили деятельность два крупных предприятия – Кучинский керамический завод 1 и Гелиос, что дало городу дополнительно около 500 рабочих мест.

В настоящее время Железнодорожный занимает средние позиции по основным социально-экономическим показателям среди городов Подмоскovie. Большинство из них демонстрируют устойчивую позитивную динамику, причем темпы роста многих из них выше, чем в целом по Московской области.

Характеристика месторасположения Объекта оценки

Динамика экономического развития городского округа Железнодорожный характеризуется позитивными трендами: растет объем произведенной продукции, увеличиваются инвестиции и объемы строительства. Все это находит отражение в увеличении заработной платы, что ведет к росту уровня жизни населения.

Рисунок 3.3. Месторасположение Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11 на карте



Источник: www.yandex.maps.ru

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

3.6. Фотографии Объекта оценки

Фотографии объекта оценки представлены ниже.

Фотографии здания производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов

Фото 3.1. Внешний вид здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.2. Внешний вид здания



Источник: данные Заказчика

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Фото 3.3. Внешний вид здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.5. Внутренняя отделка здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.7. Внутренняя отделка здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.4. Внешний вид здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.6. Внутренняя отделка здания



Источник: данные Заказчика

Фото 3.8. Внутренняя отделка здания



Источник: данные Заказчика

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Фотографии сараев

Фото 3.9. Внешний вид сараев



Источник: данные Заказчика

Фото 3.11. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Фото 3.13. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Фото 3.15. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Фото 3.10. Внешний вид сараев



Источник: данные Заказчика

Фото 3.12. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Фото 3.14. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Фото 3.16. Внутренняя отделка сарая



Источник: данные Заказчика

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По оценке Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России), рост ВВП в 3 кв. 2019 г. ускорился до 1,9% г/г (по сравнению с 0,9% г/г и 0,5% г/г во 2 кв. 2019 г. и 1 кв. 2019 г.). Темп роста ВВП с начала 2019 г. оценивается на уровне 1,2% г/г, в сентябре 2019 г. – на уровне 2,0% г/г.

Рисунок 4.1. Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	9 мес. 2019
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,6	102,3	101,2*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	102,3
Индекс промышленного производства**	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	102,1	102,9	102,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	103,1	99,4	103,6
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	99,4	103,0	104,3	100,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения****	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,4	100,1	100,2
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,3	102,6	101,4
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1	452,1	311,4
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5	240,5	178,0

данные Росстата, Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2019 г.: <https://gks.ru/storage/mediabank/oper-09-2019.pdf>; Картина деловой активности. Октябрь 2019 г.: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>;
<http://customs.ru/>

* Оценка Минэкономразвития России: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>, <http://customs.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

** По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

*** 1 пол. 2019 г. в % к 1 пол. 2018 г.

**** Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 г. с изменениями от 20.11.2018 г.).

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Наибольший вклад в рост на протяжении 3 кв. 2019 г., как и в 1 пол. 2019 г., вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь 2019 г. – 0,6 п. п.). При этом прирост (на 2,9% г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре 2019 г. значительный вклад в рост (0,2 п. п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур. Сопоставимый положительный вклад (0,3 п. п.), по оценке Минэкономразвития, внесла оптовая и розничная торговля.

Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3 кв. 2019 г. демонстрировали слабую динамику. Темпы прироста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3 кв. 2019 г. оставались низкими (0,5% г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре 2019 г. перешла в отрицательную область (-0,6% г/г) после четырех кварталов последовательного замедления.

В то же время структура роста ВВП в 3 кв. 2019 г. по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п. п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п. п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке Минэкономразвития, составил 0,4 п. п. в 3 кв. 2019 г. после 1,4 п. п. во 2 кв. 2019 г., о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8% г/г в 3 кв. 2019 г. после 1,6% г/г во 2 кв. 2019 г.

Индекс потребительских цен

В сентябре 2019 г. по сравнению с августом 2019 г. индекс потребительских цен составил 99,8%, в том числе на продовольственные товары – 99,6%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 99,8%.

Месячная дефляция за аналогичный период продолжилась: потребительские цены снизились на -0,16% м/м после -0,24% м/м в августе 2019 г., что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России.

Монетарная³ инфляция в сентябре 2019 г. опустилась до рекордно низких значений за всю историю наблюдений (0,35% м/м SAAR⁴ по сравнению с 1,59% м/м SAAR в августе 2019 г.).

Наибольшее влияние на текущие темпы монетарной инфляции оказала негативная динамика в непродовольственных товарах длительного пользования (цены снизились на телерадиотовары, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы), а также в отдельных рыночных услугах (подешевели санаторно-оздоровительные услуги, на услуги зарубежного туризма цены не изменились после двухмесячной дефляции)⁵.

³ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов, подакцизной продукции.

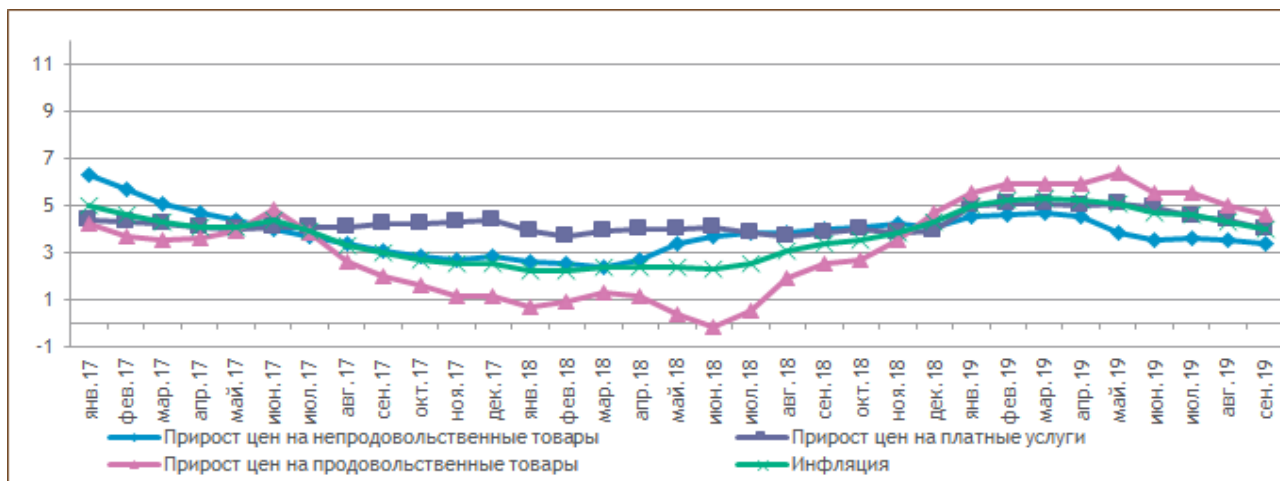
⁴ SAAR – скорректированный по сезонности годовой уровень продаж.

⁵ В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 4.2. Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2017-сентябрь 2019 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В сентябре 2019 г. в 57 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подешевели на 0,1-0,7%. В наибольшей степени в республиках Коми и Крым - на 0,7% и 0,6% соответственно. Основная причина - снижение цен на услуги и продукты питания.

Одновременно в 16 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) наблюдался прирост цен на товары и услуги. Наиболее заметный в Еврейской автономной области - 0,7%, в связи с подорожанием непродовольственных товаров на 2,1%.

В Москве и Санкт-Петербурге цены снизились за сентябрь 2019 г. на 0,1% (с начала 2019 г. - прирост цен составил 2,7% и 2,3% соответственно).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 3 кв. 2019 г. по сравнению с соответствующим 3 кв. 2018 г. увеличились на 3,0%, в январе-сентябре 2019 г. по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. увеличились на 0,2%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-сентябре 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 489,4 млрд. долл. США и по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. снизился на 2,9%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 133,3 млрд. долл. США, что на 16,4 млрд. долл. США меньше, чем в январе-сентябре 2018 г.

Экспорт России в январе-сентябре 2019 г. составил 311,4 млрд. долл. США и по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. сократился на 4,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,4%, на страны СНГ - 12,6%.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

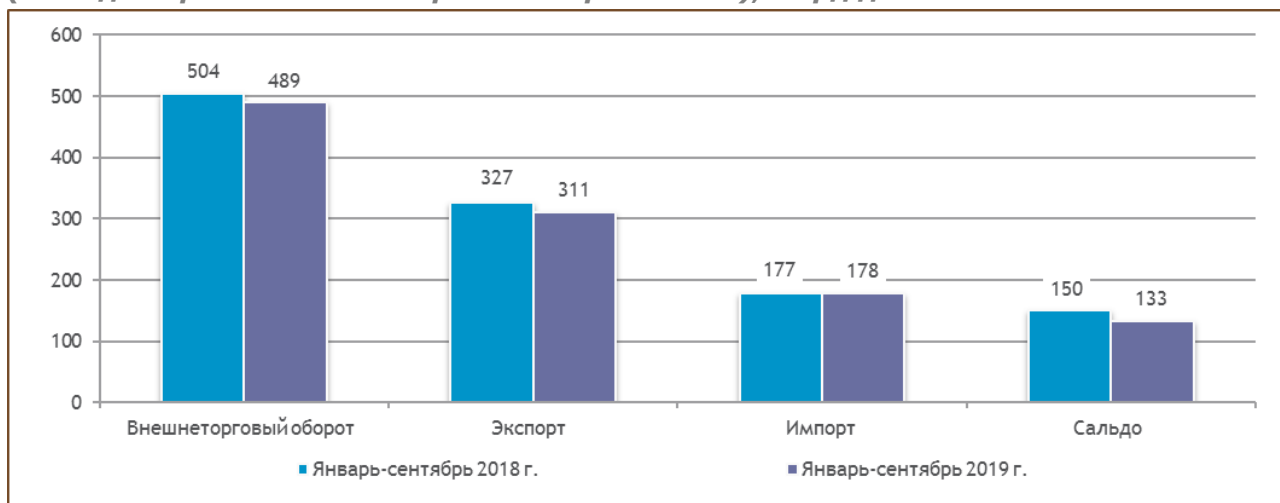
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Основой российского экспорта в январе-сентябре 2019 гг. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,4% (в январе-сентябре 2018 г. – 64,7%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 68,2% (в январе-сентябре 2018 г. – 68,7%), в страны СНГ – 30,1% (36,4%). По сравнению с январем-сентябрем 2018 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 6,6%, а физический – возрос на 3,0%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы экспорта электроэнергии на 13,0%, бензина автомобильного – на 7,3%, угля каменного – на 4,9%. Вместе с тем снизились физические объемы экспорта нефтепродуктов на 9,0%, в том числе керосина на 13,4%, дизельного топлива – на 10,1%, топлив жидких – на 7,3%, поставки газа природного снизились – на 3,8%.

Импорт России в январе-сентябре 2019 г. составил 178,0 млрд. долл. США и по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. увеличился на 0,5%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,7%, на страны СНГ – 11,3%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование – 45,9% (в январе-сентябре 2018 г. – 47,2%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 49,1% (в январе-сентябре 2018 г. – 50,5%), из стран СНГ – 20,7% (20,5%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-сентябрем 2018 г. снизился на 3,0%, в том числе, электрического оборудования на 4,5%, механического оборудования – на 4,3%. Возросли физические объемы импорта грузовых автомобилей на 16,3%, легковых автомобилей – на 5,3%.

Рисунок 4.3. Внешняя торговля Российской Федерации в январе-сентябре 2019 г. (база для сравнения - январь-сентябрь 2018 г.), млрд долл. США



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-сентябре 2019 г. приходилось 41,7% российского товарооборота (в январе-сентябре 2018 г. – 43,2%), на страны АТЭС – 32,0% (30,9%), на страны СНГ – 12,1% (11,9%), на страны ЕАЭС – 8,6% (8,4%).

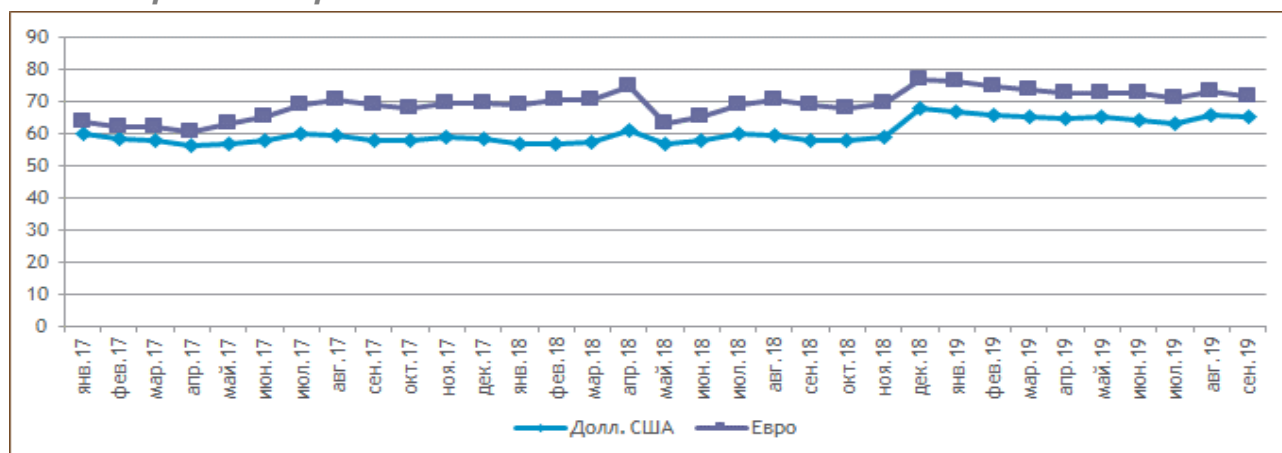
Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Валютный рынок

В сентябре 2019 г. ситуация на российском финансовом рынке была умеренно позитивной. На фоне смягчения денежно-кредитной политики в России и ряде зарубежных стран в большинстве сегментов российского рынка наблюдался рост котировок.⁶

Рисунок 4.4. Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2017 – июнь 2019 гг.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По данным Московской биржи, в сентябре 2019 г. объем торгов на валютном рынке составил 25,1 трлн руб. (27,1 трлн руб. в сентябре 2018 г.). На торги инструментами спот пришлось 5,6 трлн руб., на сделки своп и форварды – 19,5 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 193,5 млрд руб. или 18,4 млрд долл. США по сравнению с 1 357,0 млрд руб. (20,0 млрд долл. США) в сентябре 2018 г.

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В сентябре 2019 г. цены на разные марки нефти показывали противоречивую динамику. Цена нефти североморской смеси Brent не изменилась и осталась на уровне августа 2019 г. – 59,25 долл. США. Цена техасской WTI в сентябре 2019 г. снизилась с 55,10 долл. США в августе 2019 г. до 54,29 долл. США за баррель. Цены испытывали в течение месяца сильные колебания — от резкого роста к не менее резкому падению.

Россия, как один из ключевых участников ОПЕК+, в сентябре 2019 г. замедлила темпы роста добычи в годовом выражении. В январе — сентябре 2019 г. Россия увеличила добычу нефти только на 1,5% к январь-сентябрю 2018 г., до 418,9 млн т. В сентябре 2019 г. было добыто 46,04 млн т нефти. Среднесуточная добыча нефти в РФ за сентябрь 2019 г. по сравнению с уровнем августа 2018 г. снизилась с 11,25 млн б/с до 10,84 млн б/с.⁷

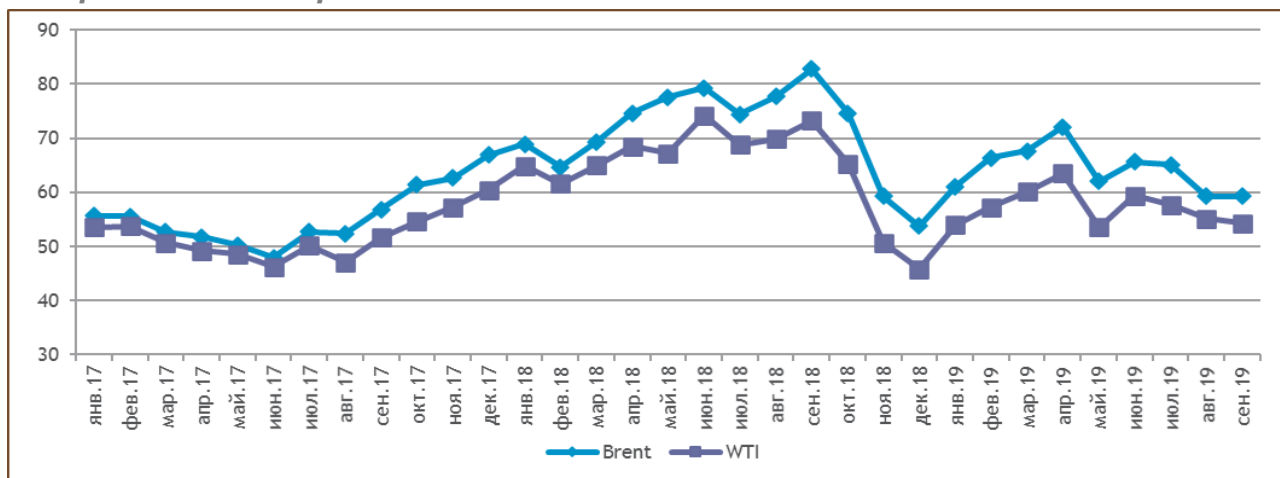
⁶ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 9 (43), сентябрь 2019 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/23936/LB_2019-43.pdf.

⁷ <https://oilcapital.ru/article/general/07-10-2019/neft-i-gaz-v-sentyabre-2019-goda>

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 4.5. Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2017-сентябрь 2019 гг.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Средняя цена нефти марки Urals в январе-сентябре 2019 г. сложилась в размере 64,15 долл. США за баррель. За январь-сентябрь 2018 г. средняя цена нефти составляла 70,61 долл. США за баррель, таким образом, в 2019 г. цена снизилась на 9%, или на 6,46 долл. США за баррель.⁸

Прогнозы развития экономики России

Таблица 4.1. Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2019	2020	2021
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,0	101,8	102,2
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	101,3	101,7	103,1
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июнь 2019 г.)	101,2	101,8	101,8
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, сентябрь 2019 г.)	100,8-101,3	101,5-102,0	101,5-102,5
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	101,38	102,07	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	105,3	103,7	103,5
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	104,7	103,0	103,7
	Прогноз Economist Intelligence Unit, (июнь 2019 г.)	104,9	104,3	104,0
	Прогноз Global Insight (сентябрь 2019 г.; данные Capital IQ)	104,6	104,1	104,7
	Bloomberg (сентябрь 2019 г.)	104,6	103,8	104,0
	Прогноз МВФ (апрель 2019 г.)	105,0	104,5	104,2
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	104,8	104,0	-
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	101,9	101,8	101,9

⁸ <https://www.interfax.ru/business/678664>

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Показатель	Источник	2019	2020	2021
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	102,3	102,4	102,6
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	100,5	102,4	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	100,1	101,5	102,2
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	101,3	100,6	102,2
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	62,0	57,0	59,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	62,2	57,0	56,0
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (август 2019 г.)	64,2	62,2	62,0
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, сентябрь 2019 г.)	63,0	55,0	50,0
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, апрель 2019 г.)	66,80	67,20	66,10
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	65,40	65,70	66,10
	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	65,07	64,80	-
	EUI (июнь 2019 г.)	66,55	68,28	67,08
	Прогноз Global Insight (сентябрь 2019: данные Capital IQ)	64,95	64,43	64,08
	Bloomberg (сентябрь 2019 г.)	65,32	66,79	70,83
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 г. (МЭР, от 30.09.2019 г.)	73,90	74,90	77,34
Курс евро, руб./евро	OECD Economic outlook (май 2019 г.)	72,99	72,33	-
	Прогноз Economist Intelligence Unit (июнь 2019 г.)	75,63	80,33	80,82
	Bloomberg (сентябрь 2019 г.)	73,96	78,14	85,60

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

4.2.1. Классификация административно-производственной недвижимости

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов, которые разработаны компаниями Knight Frank и Swiss Realty Group.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам – А, В, С, D, причем в категориях А и В есть два подкласса (А и А+, В и В+).

В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует детализация, в результате чего категории выглядят следующим образом: А1, А2, В1, В2, С1, С2, D.

Обе системы, по сути, базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь по набору характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий А+ и А1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

Таблица 4.2. Классификация производственно-складских зданий

Класс	Характеристика
А	<ol style="list-style-type: none"> 1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн 9*24 м 2. Год постройки позднее 1994 г. 3. Бетонный пол с антипылевым покрытием на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования 5. Регулируемый температурный режим 6. Наличие систем вентиляции, пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 700 кв. м) 10. Наличие площадок для отстоя /маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей 11. Наличие офисных бытовых помещений при складе 12. Современные телекоммуникации 13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория 14. Расположение вблизи центральных магистралей или имеют удобный подъезд по дорогам-сателлитам 15. Профессиональная система управления 16. Опытный девелопер 17. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников 18. Автономные системы водо- и теплоснабжения 19. Ж/д ветка
В	<ol style="list-style-type: none"> 1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Такие помещения требуют незначительных вложений и изменений для осуществления полноценной складской деятельности Годы постройки 1970–1980 гг. 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 т 3. Высота потолков от 6 м 4. Пол – асфальт или бетон без покрытия 5. Система отопления 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения 7. Пандус для разгрузки автотранспорта 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей 9. Охрана по периметру территории 10. Телекоммуникации 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения 12. Наличие бытовых помещений при складе 13. Система вентиляции 14. Офисные помещения при складе 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников 16. Автономная электроподстанция 17. Ж/д ветка
С	<p>Старые и сильно изношенные производственно-складские помещения советского периода</p> <p>Склады класса С зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в модернизацию</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Год постройки: 1930–80 гг. 2 Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции) часто с большим цокольным этажом 3 Центральное отопление 4 Высота потолков от 4-5 м 5 Бетонный или асфальтированный пол 6 Крытый/открытый пандус или рампа для транспорта 7 Расположение в промзонах в черте города 8 Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин 9 Устаревшие системы охраны и пожаротушения 10. Офисные и бытовые помещения при складе 11. Ж/д ветка

Источник: данные аналитических агентств (АН "Knight Frank", "Blackwood" и др.)

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Общепринятая классификация офисных зданий разработана ведущими консалтинговыми компаниями рынка: CBRE Richard Ellis, Nobble Gibbons, Colliers International, Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobulko, Jones Lang LaSalle. Краткая характеристика классов приведена в следующей таблице.

Таблица 4.3. Классификация офисной недвижимости

Классы	A	B	C	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу A (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Классы	A	B	C	D
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник: составлено Оценщиком на основе анализа данных компаний Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobytko

Исходя из приведенных таблиц, объект оценки относится к административно-производственным объектам класса С.

4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области

Согласно прогнозам Всемирного банка, рост экономики России в 2019 году составит 1%, однако дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики может выправить ситуацию в 2020 году.

По состоянию на 2019 год респонденты опроса отмечают общую рецессию экономики, однако мнения о характере условий развития бизнеса разделились: равное количество опрошенных отметило улучшение ситуации (35% респондентов) и ухудшение (37% респондентов). Основными причинами улучшения были названы снижение ставок финансирования, а среди причин ухудшения ситуации – ввод эскроусчетов (для девелоперов жилой недвижимости), негативный эффект от повышения НДС и ухудшение инвестиционного климата. При этом более половины респондентов (59% респондентов) уверены в сохранении трендов развития экономики 2019 года в 2020 году.

Эксперты рынка связывают замедление экономики с ростом долговой нагрузки на население, демографическим давлением и пониженным внутренним потребительским спросом.

По прогнозу Центрального Банка рост по итогам 2019 года может составить 0,8 – 1,3%. При этом отмечается, что рост российской экономики во втором полугодии 2019 года останется пониженным относительно потенциала, однако в начале 2020 года произойдет ускорение.

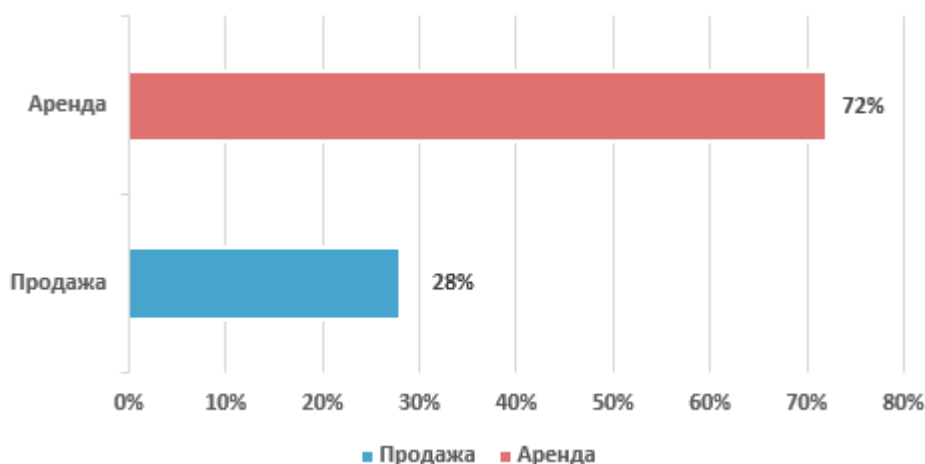
Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. В Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов недвижимости: офисной, торговой, производственно-складской и свободного назначения.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости так как в преддверии кризиса рынок продаж встал, спрос на такие объекты остался только по аренде.

Рисунок 4.6. Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области



Источник: <https://atlant-mos.com>

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Таблица 4.4. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД на конец 2019 г.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	57 800	96 600	72 200	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800	19 400	63 000	32 900
	Северо-восток	до ≈10 км	39 100	122 600	82 200	31 100	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700	18 200	78 300	41 800
	Восток	до ≈12 км	42 600	125 000	79 700	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400	15 100	83 300	41 800
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	90 200	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700	19 300	85 000	40 700
	Юг	до ≈10 км	42 300	125 000	91 600	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800	18 800	80 000	42 100
	Юго-запад	до ≈15 км	62 200	150 000	104 600	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300	19 700	96 000	49 100
	Запад	до ≈10 км	52 900	115 400	78 900	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900	27 200	84 000	51 600
Северо-запад	до ≈15 км	35 000	122 600	86 400	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700	25 300	85 000	44 900	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	58 100	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800	12 000	48 900	26 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	79 400	50 500	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700	10 300	70 000	27 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	80 600	52 800	19 900	155 500	69 400	21 700	116 800	62 300	6 700	56 700	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 800	100 000	66 400	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800	12 600	50 000	28 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	100 000	64 500	33 100	167 100	90 500	43 700	124 800	78 200	12 000	59 400	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 300	93 500	57 100	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700	11 000	60 300	39 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 700	51 700	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500	9 000	48 900	29 800
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 300	73 800	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800	13 700	68 000	38 200	

Источник: ООО «ПФК»

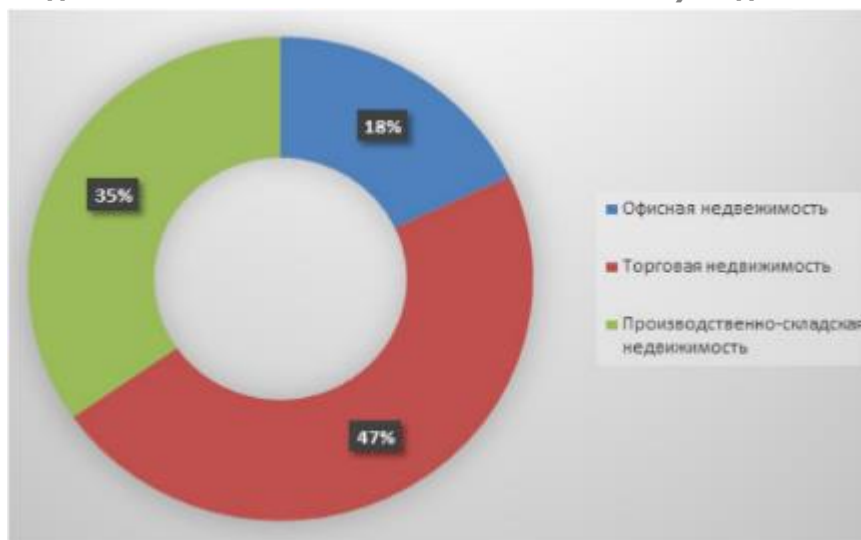
Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

4.3.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 4.7. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости



Источник: <https://atlant-mos.com>

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет 47%, доля производственно-складской недвижимости – 35%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет 18%.

Рисунок 4.8. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м, с НДС)



Источник: ООО «ПФК»

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 13 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 23 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 600 руб./кв.м.

Рисунок 4.9. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м, с НДС)



Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 14 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 200 руб./кв.м.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

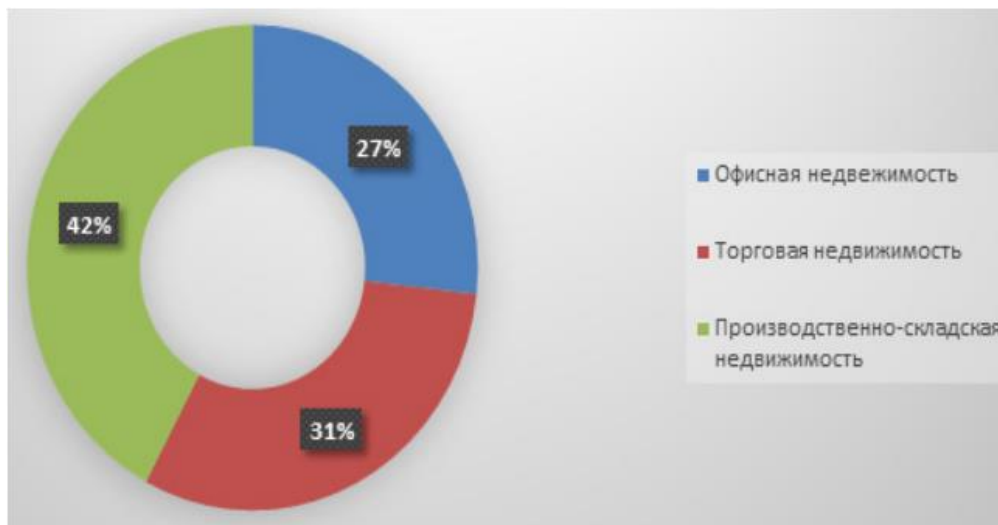
Аренда объектов коммерческой недвижимости

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 4.10. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13



Источник: <https://atlant-mos.com>

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет 31%, доля производственно-складской недвижимости – 42%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет 27%.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 4.5. Сводные данные рынка продажи и аренды МР за пределами МКАД, среднее значение

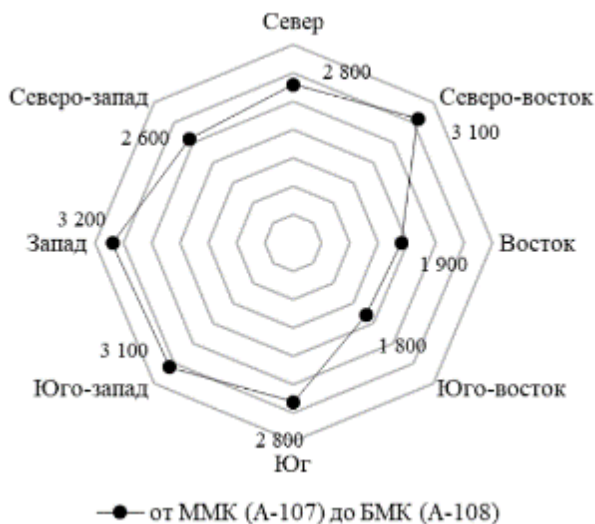
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	85 700	11 200	7,65
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	59 400	9 000	6,60
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	42 700	7 400	5,77
	за пределами МБК (А-108)	34 600	6 400	5,41
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	116 100	20 800	5,58
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 000	14 400	5,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	62 600	10 700	5,85
	за пределами МБК (А-108)	51 500	9 500	5,42
ПСН	до ≈10 км от МКАД	99 300	13 800	7,20
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 400	10 500	6,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	51 600	9 000	5,73
	за пределами МБК (А-108)	43 700	7 800	5,60
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 100	5 100	8,45
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 200	3 900	8,00
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	18 600	2 600	7,15
	за пределами МБК (А-108)	12 300	2 100	5,86

Источник: ООО «ПФК»

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

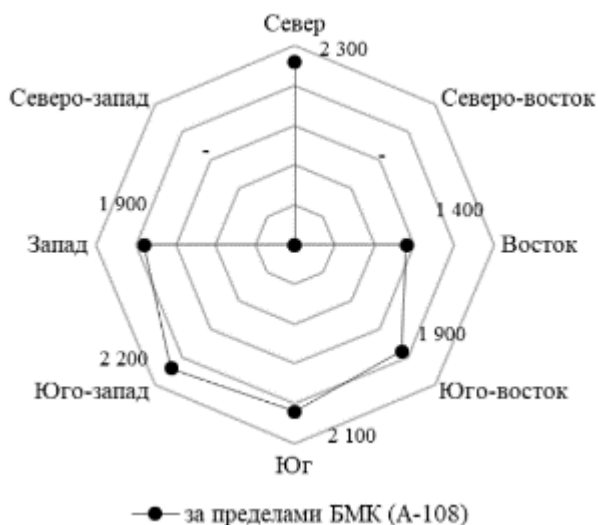
Рисунок 4.11. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м/год, с НДС)



Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 3 200 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

Рисунок 4.12. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» в зависимости от направления (руб./кв.м/год, с НДС)



Источник: ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 300

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 000 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 4.6. Сводные данные рынка купли-продажи и аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	57 800	96 600	72 200	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800	19 400	63 000	32 900
	Северо-восток	до ≈10 км	39 100	122 600	82 200	31 100	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700	18 200	78 300	41 800
	Восток	до ≈12 км	42 600	125 000	79 700	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400	15 100	83 300	41 800
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	90 200	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700	19 300	85 000	40 700
	Юг	до ≈10 км	42 300	125 000	91 600	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800	18 800	80 000	42 100
	Юго-запад	до ≈15 км	62 200	150 000	104 600	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300	19 700	96 000	49 100
	Запад	до ≈10 км	52 900	115 400	78 900	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900	27 200	84 000	51 600
	Северо-запад	до ≈15 км	35 000	122 600	86 400	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700	25 300	85 000	44 900
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	58 100	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800	12 000	48 900	26 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	79 400	50 500	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700	10 300	70 000	27 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	80 600	52 800	19 900	155 500	69 400	21 700	116 800	62 300	6 700	56 700	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 800	100 000	66 400	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800	12 600	50 000	28 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	100 000	64 500	33 100	167 100	90 500	43 700	124 800	78 200	12 000	59 400	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 300	93 500	57 100	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700	11 000	60 300	39 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 700	51 700	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500	9 000	48 900	29 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 300	73 800	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800	13 700	68 000	38 200

Источник: ООО «ПФК»

4.3.2. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект – здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов, общей площадью 2501,1 кв.м, кадастровый (условный номер) 50:50:0020209:63, находящееся по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11. Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов относится к административно-производственной недвижимости.

Таким образом средняя стоимость административно-производственной недвижимости по направлению г. Железнодорожный составляет 18 350 руб./кв.м. без учета НДС, средняя арендная ставка составляет: 3 325 руб./кв.м./год без учета НДС.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Совокупность процедур отыскания и обоснования выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Рисунок 5.1. Критерии анализа наиболее эффективного использования



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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2; на этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка; из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их финансовой реализуемости;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра Московской области.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки вариант текущего использования;
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий, Объект может рассматриваться как здание производства лекарственных средств.

5.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

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

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в районе Московской области, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и зданиями общественного назначения.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рассматриваемый земельный участок предназначен для застройки административно - производственных строений.

Физическая возможность

Рассматриваемый застроенный земельный участок имеет ровный, спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения административно - производственной застройки.

Финансовая реализуемость

Земельный участок находится в Московской области, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11 с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что одним из наиболее привлекательных с точки зрения строительства является строительство производственно-административного здания. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов под административно - производственные цели.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно коммерческое использование объекта оценки.

Таблица 5.1. Анализ НЭИ земельного участка как свободного

Показатель	Допустимость с точки зрения законодательства	Физическая возможность	Финансовая реализуемость	Максимальная продуктивность
Для размещения жилых объектов	-	-	-	-
Для размещения объектов индустриальной недвижимости	+	+	+	-
Для размещения торговых объектов	-	-	-	-
Для размещения офисных объектов	+	+	+	+
Для размещения открытой парковки	-	-	-	-

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – под застройку зданиями административно-производственного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение объекта – свободное. В настоящее время помещения здания используется под производство лекарственных средств с использованием микроорганизмов.

Физически возможный вариант использования

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также технического состояния, наилучшим с точки зрения физической возможности вариантом использования является использование для функционирования в качестве коммерческого (свободного): производственно-лабораторного или административного назначения.

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами производственно-административного назначения. Иными словами, объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве административно-производственное назначение.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 5.2. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

Показатель	Допустимость с точки зрения законодательства	Физическая возможность	Финансовая реализуемость	Максимальная продуктивность
Для размещения жилых объектов	-	-	-	-
Для размещения объектов индустриальной недвижимости	+	+	+	-
Для размещения торговых объектов	-	-	-	-
Для размещения офисных объектов	+	+	+	+
Для размещения открытой парковки	-	-	-	-

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование в варианте административно-производственного назначения.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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

6.1. Основные этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

6.2. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на п. 11 ФСО № 1, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

6.2.1. Методология сравнительного подхода

Согласно ФСО 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Согласно ФСО 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

6.2.2. Методология доходного подхода

Согласно ФСО 1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Согласно ФСО 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
 - метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
 - структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
 - для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
 - оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

6.2.3. Методология затратного подхода

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.

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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

Согласно ФСО 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

Затратный подход не будет использован для определения стоимости Объекта оценки. Использование данных справочника КО-Инвест и данных других источников, дающих возможность рассчитать величину износа оцениваемых зданий, позволяет произвести расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом. Однако при наличии развитого рынка инвесторы при принятии управленческого решения не склонны ориентироваться на результаты затратного подхода по объектам, аналогичным Объекту оценки, отдавая предпочтение результатам определения стоимости на основе открытой рыночной информации. Эти данные для расчета рыночной стоимости участники рынка считают наиболее объективными.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел не возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж (рыночных сравнений),
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

где V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K – количество аналогов;

V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где P_i – цена i -го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- сотка (100 кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Административно-производственные здания, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

№ п/п	Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения этих прав)	
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты
		Условия кредитования
		Иные условия
3	Условия продажи	Нетипичные для рынка условия
		Сделка между аффилированными лицами
		Иные условия
4	Условия рынка	Изменение цен за период между датами сделки и оценки
		Скидки к ценам предложений
		Иные условия
5	Вид использования	
6	Местоположение	Престижность района
		Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
		Качество окружения (рекреация и экология)
		Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
7	Физические характеристики	Свойства земельного участка
		Состояние объектов капитального строительства
		Соотношение площади земельного участка и площади его застройки
		Иные характеристики
8	Экономические характеристики	Уровень операционных расходов
		Условия аренды
		Состав арендаторов
		Иные характеристики
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	

Источник: ФСО № 7

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

6.3.1. Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки производственно-административного назначения методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка к производственно-административной недвижимости Московской области.

В качестве аналогов для оцениваемых объектов Оценщик отобрал максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.2. Описание объектов-аналогов для производственно-административного здания общей площадью 2 496,50 кв. м, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

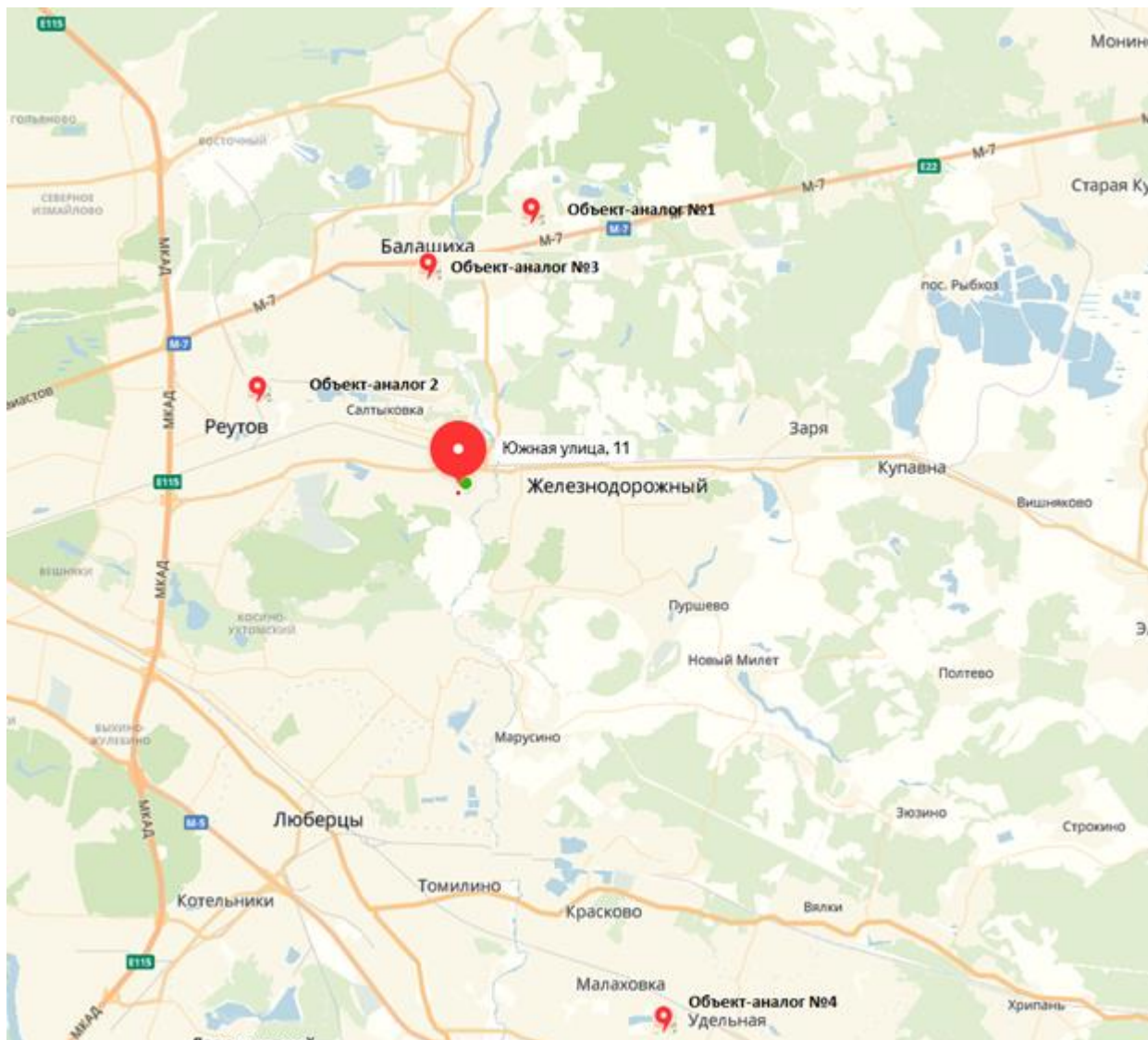
Показатель	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Место расположения	Московская область, Балашиха, мкр. 24-й, ул. Белякова, 2В	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Победы, 16А	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, просп. Ленина, 26	Московская область, Раменский район, Верейское с/пос, Спартак поселок, 4
Источник информации: - веб-сайт	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/192693420/	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/222970373/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/222655268/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/181551597/
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Ближайшая магистраль	Горьковское шоссе	МКАД	шоссе Энтузиастов	Новорязанское шоссе
Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Размещение относительно МКАД	до 10 км. От МКАД	до 10 км. От МКАД	до 10 км. От МКАД	до 10 км. От МКАД
Назначение / использование помещений	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
Техническое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Отделка помещений	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Площадь улучшений, кв.м.	760	1 052	6 482	1 142
Площадь земельного участка, кв.м.	1 700	1 950	3 717	2 130
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Плотность застройки (площадь участка на 1 кв. м площади здания)	2,24	1,85	0,57	1,87
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние удовлетворительное.
Цена предложения (с учетом НДС), руб.	38 000 000	38 000 000	51 074 745	28 910 000
Цена предложения (без учета НДС), руб.	31 666 667	31 666 667	42 562 288	24 091 667
Цена предложения, руб./кв. м. имущественного комплекса	41 667	30 090	35 717	21 096
Дата сделки / предложения	Январь 2020г.	Январь 2020г.	Январь 2020г.	Январь 2020г.

Источник: анализ Оценщика

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 6.1. Карта расположения объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

На рисунке схематично представлено расположение аналогов относительно Объекта оценки на карте Балашихинского района.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 6.3. Расчет стоимости производственно-административного здания общей площадью 2 497 кв. м, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Корректировка на тип сделки					
Тип сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-10,9%	-10,9%	-10,9%	-10,9%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 125	26 810	18 327	18 797
Корректировка на дату продажи					
Дата сделки / предложения		01.02.2020	01.02.2020	01.02.2020	01.02.2020
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 125	26 810	18 327	18 797
Корректировка на передаваемые права					
Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		37 125	26 810	18 327	18 797
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		37 125	26 810	18 327	18 797
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние объекта, руб./кв.м.		-19%	-19%	-19%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		30 071	21 716	14 845	18 797
Корректировка на состояние отделки					
Отделка помещений	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние отделки, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		30 071	21 716	14 845	18 797
Корректировка на место расположения					
Ближайшая магистраль	Носовихинское шоссе	Шоссе Энтузиастов	МКАД	шоссе Энтузиастов	Новорязанское шоссе
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		30 071	21 716	14 845	18 797
Корректировка на площадь улучшений					
Площадь улучшений, кв.м.	2 501,1	760,0	1 052,4	6 482,3	1 142,0
Соотношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога	0,783	0,870	0,845	0,720	0,839
Величина корректировки		-10%	-7%	9%	-7%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 078	20 123	16 143	17 544
Корректировка на наличие коммуникаций					
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение,	Электричество, отопление, водоснабжение,	Электричество, отопление, водоснабжение,	Электричество, отопление, водоснабжение,	Электричество, отопление, водоснабжение,

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
	канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	канализация. Техническое состояние удовлетворительное.	канализация. Техническое состояние удовлетворительное.
Величина корректировки, руб./кв.м.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 078	20 123	16 143	17 544
Корректировка на обеспеченность земельным участком					
Площадь земельного участка, кв. м	6 577	1 700	1 950	3 717	2 130
Соотношение площади земельного участка к площади административно-производственного здания	2,630	2,237	1,853	0,573	1,865
Абсолютная корректировка		899	1 777	4 705	1 750
Величина корректировки		3%	9%	29%	10%
Скорректированная стоимость		27 977	21 900	20 848	19 294
Определение стоимости объекта					
Скорректированная цена, руб./кв.м.		27 977	21 900	20 848	19 294
Применимость аналога		1	1	1	1
Весовой коэффициент		0,153	0,248	0,216	0,384
Приведенная стоимость объектов сравнения, руб./кв. м.	21 601				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	54 027 397				

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне от 10 до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Качество прав

Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания. Земельные участки под оцениваемыми зданиями и под зданиями аналогов находятся в собственности (поправка не вводится).

Величина корректировки равна 0%.

Условия финансирования

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

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Особые условия

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

Условия рынка

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;

V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден. ед./кв. м;

V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден. ед./кв. м.

Дата предложения объектов аналогов декабрь 2019 г. – январь 2020г., дата оценки – 01 февраля 2020 г. величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов используются цены предложения на продажу объектов-аналогов. Эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Согласно Справочникам оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов и Офисно-торговой недвижимости и сходных объектов Лейфер Л.А. величина скидки на торг представлена в таблице ниже.

Рисунок 6.2. Выдержка из таблицы Сборника

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Источник: Справочники оценщика недвижимости 2018 Лейфер Л.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята на среднем уровне вышеуказанного диапазона и составила -10,9% (как среднее значение диапазона).

Корректировка на местоположение объекта

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги не имеют различия. Все объекты расположены на расстоянии от МКАД не более 10 км., величина корректировки равна 0%.

Корректировка на удобство расположения

Объект оценки и все сопоставимые объекты расположены в относительной близости от транспортных магистралей. Корректировка в данном случае не требуется.

Поправка на состояние объекта

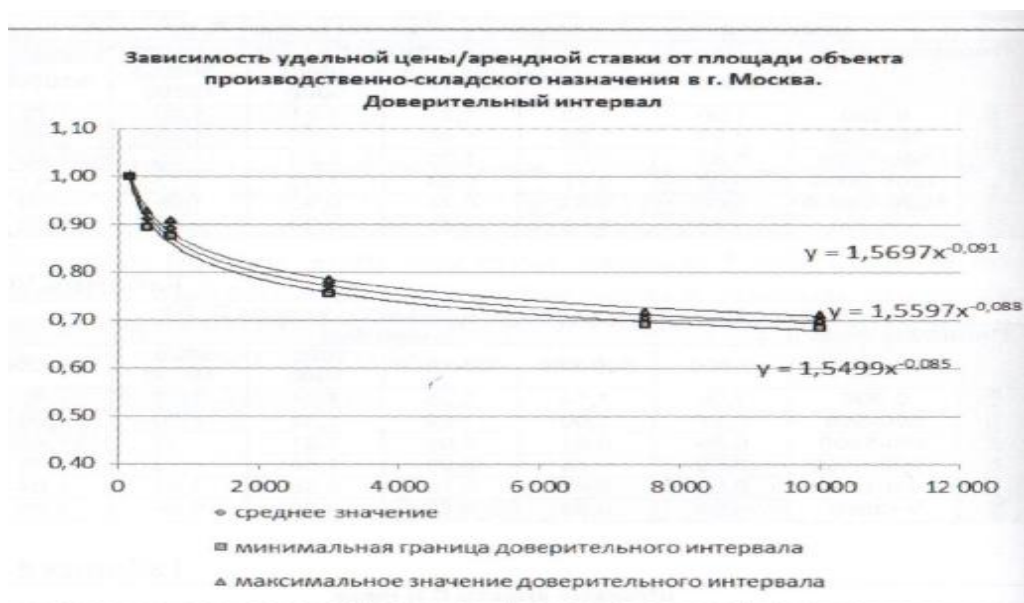
По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналог № 4 не имеют различий, объекты аналоги №1, 2 и 3 имеют хорошее состояние, таким образом, корректировка для объектов-аналогов составляет -19%.

Корректировка на площадь улучшений

Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади улучшений. Площадь улучшений оказывает влияние на величину ее стоимости. Чем больше площадь улучшений, тем она, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшим по площади аналогом.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. (рисунок 58).

Рисунок 6.3. Зависимость удельной стоимости цены от площади улучшений



Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Лейфер Л.А.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таким образом, корректировка составила:

Таблица 6.4. Расчет корректировки на площадь улучшений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	6 577	1 700	1 950	3 717	2 130
Коэффициент зависимости ($\gamma=1,5597x^{-0,088}$)	2,630	2,237	1,853	0,573	1,865
Корректировка на площадь		3%	9%	29%	10%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Анализируемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому вносилась корректировка на разницу в площади з/у. Поправка рассчитывалась в 3 этапа:

- Для анализируемого объекта и аналогов определяется доля земельного участка, приходящегося на 1 кв. м. общей площади здания.
- Определяется разница в обеспеченности з/у между анализируемым объектом и объектами-аналогами
- Величина корректировки равна произведению стоимости 1 кв. м. з/у и разницей в обеспечении между анализируемым объектом аналогом.

Таким образом, объекты-аналоги были скорректированы на следующие величины:

Таблица 6.5. Расчет на обеспеченность земельным участком

Показатель	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Площадь улучшений, кв.м.	2 501	760	1 052	6 482	1 142
Площадь земельного участка, кв. м	6 577	1 700	1 950	3 717	2 130
Соотношение площади земельного участка к площади производственно-складского комплекса	2,630	2,237	1,853	0,573	1,865
Абсолютная корректировка		899	1 777	4 705	1 750
Величина корректировки		3%	9%	29%	10%
Скорректированная стоимость		27 977	21 900	20 848	19 294

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Расчет производился по формуле:

$$K_{\text{корр}} = (K_{\text{соотношения объекта оценки}} - K_{\text{соотношения аналога}}) * \text{Стоимость з/у.}$$

$$K_{\text{соотношения}} = S_{\text{земельного участка}} / S_{\text{улучшений}}$$

где:

S_{улучшений} –Площадь улучшений объекта;

S_{земельного участка} –площадь земельного участка объекта;

Стоимость з/у – расчетная стоимость земельного участка за кв.м.;

K_{объекта} – Корректировка на обеспеченность земельного участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Согласование результатов проводилось исходя из сопоставимости полученных значений стоимости и суммарной корректировки цен объектов – аналогов и выведение итоговой величины стоимости 1 кв. м. объекта оценки величины внесенных корректировок.

Обобщение скорректированных проводилось методом взвешивания полученных результатов.

Коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс данных относительно среднего значения.

Коэффициент вариации = отношение стандартного отклонения к среднему.

Стандартное отклонение – 3 801,97.

Среднее значение – 22 505.

$$3\,801,97 / 22\,505 = 16,89\%$$

Учитывая, что коэффициент вариации меньше 30%, полученные данные (величины) можно использовать для итогового согласования результатов.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится посредством придания весовых коэффициентов объектам-аналогам по формуле:

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

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

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

Тогда значения весовых коэффициентов объектов-аналогов равны: $K_1=0,258$; $K_2=0,254$; $K_3=0,258$; $K_4=0,229$.

6.3.3. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода

Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

54 027 397

(Пятьдесят четыре миллиона двадцать семь тысяч триста девяносто семь) руб.

6.3.4. Расчет стоимости имущественного права на земельный участок

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р (в ред. от 31.07.2002 № 2314-р).

Единичная оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Рисунок 6.4. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

При определении рыночной стоимости земельных участков Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков;

К прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков относятся метод сравнения продаж и метод капитализации земельной ренты.

Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков – методы выделения и распределения, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования – относятся к косвенным методам, то есть, основаны на определении стоимости от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости, относящейся к улучшениям.

Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участков обладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов оценки.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Поскольку оцениваемый земельный участок застроен, был проведен анализ рынка незастроенных и застроенных земельных участков производственно – складского назначения. В виду того, что предложение земельных участков в Москве по состоянию на дату оценки было весьма ограничено, оценщик исследовал рынок застроенных земельных участков. Из выявленного количества объектов были отобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Анализ возможности применения вышеизложенных методов оценки земельных участков показал, метод выделения в рамках сравнительного подхода к оценке являются наиболее предпочтительными в условиях настоящей оценки.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади земельного участка.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате телефонных переговоров с сотрудниками риелторских компаний (Таблица 6.6).

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.6. Таблица предложений объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельных участков, кв. м	3 500,00	6 000,00	18 000,00
Цена предложения, руб.	5 900 000,00	12 000 000,00	27 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м	1 685,71	2 000,00	1 500,00
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленности.	Для размещения объектов промышленности.	Для размещения объектов промышленности.
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	Московская область, Люберцы городской округ, Торбеево деревня	Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ул. Кирова
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет
Коммуникации	Коммуникации: электричество, газ, канализация, водопровод по границе участка.	Коммуникации: электричество – заведено на участок, газ, канализация, водопровод по границе участка.	Коммуникации: газ, канализация, водопровод по границе участка. Электричество заведено на участок
- электроснабжение	по границе	по границе	по границе
- газоснабжение	по границе	по границе	по границе
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	по границе	по границе	по границе
Имеющиеся улучшения земельного участка	Нет	Нет	Нет
Тип данных	Предложение	Предложение	Предложение
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение земельного участка в пределах города (классификатор)	5	5	5
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/19445922 0/	https://www.cian.ru/sale/suburban/20332588 0/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/4484056/
Дата предложения	Февраль 2020г.	Февраль 2020г.	Февраль 2020г.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11 представлен в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.7. Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №4	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.		5 900 000,00	12 000 000,00	27 000 000,00
Площадь земельных участков, кв. м	6 577,00	3 500,00	6 000,00	18 000,00
Цена предложения, руб./кв.м		1 686	2 000	1 500
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Поправка на передаваемые права</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 686	2 000	1 500
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Поправка на условия финансирования</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 686	2 000	1 500
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Поправка на условия продажи</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 686	2 000	1 500
Дата предложения	Февраль 2020г. г.	Февраль 2020г. г.	Февраль 2020г. г.	Февраль 2020г. г.
<i>Поправка на дату предложения</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 686	1 313	1 500
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Поправка на торг</i>		-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 485	1 762	1 322
Независимые корректировки				
Вид разрешенного использования	Под промышленно-производственной застройкой	Для размещения объектов промышленности.	Для размещения объектов промышленности.	Для размещения объектов промышленности.
<i>Поправка на ВРИ</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение земельного участка в пределах города (классификатор)	5	5	5	5
<i>Поправка на округ/ВРИ</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Адрес	обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11	Московская область, Люберцы городской округ, Торбеево деревня	Московская область, Раменский район, Вялковское с/пос, Полушкино деревня	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ул. Кирова
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Поправка на статус населенного пункта</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	6 577,00	3 500,00	6 000,00	18 000,00
<i>Поправка на площадь</i>	1,080	1,217	1,099	0,893
		-11%	-2%	21%
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
<i>Поправка на наличие ж/д ветки</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации:				
электроснабжение	заведено на участок	по границе	по границе	по границе
<i>Поправка на наличие электроснабжения</i>		16,00%	16,00%	16,00%
газоснабжение	заведено на участок	по границе	по границе	по границе
<i>Поправка на наличие электроснабжения</i>		16,00%	16,00%	16,00%

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №4	Аналог №2	Аналог №3
остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	заведено на участок	по границе	по границе	по границе
<i>Поправка на наличие водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи</i>		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 031	2 577	2 233
Общая валовая коррекция, %		71,14%	61,62%	80,86%
Коэффициент соответствия объекту оценки		0,58	0,62	0,55
Коэффициенты весомости		0,33	0,35	0,31
Коэффициент вариации ряда	12,12%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается	2 287			
Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	15 042 295			

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Оцениваемый земельный участок находится во временном пользовании – долгосрочной аренде (см. Приложение В). Ввиду этого, при расчете его стоимости данное право приравнивается к праву собственности

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях полного права собственности.

Корректировка на качество прав для объектов аналогов не требуется.

Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

Анализ рынка земельных участков показал, что типичными условиями финансирования являются условия, при которых объекты такого класса приобретаются за счет собственных средств.

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях типичного финансирования – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

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

Условия продажи

Анализ рынка земельных участков показал, что типичными условиями сделки купли продажи земельных участков являются условия реальных рыночных отношений, т.е. условия, при которых рыночная стоимость объекта оценки, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях рыночных отношений.

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

Условия рынка

Условия продажи связаны с изменением соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Изменение цен во времени

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное Объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, отстоящий от момента оценки более чем на один месяц.

Корректировка на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были выставлены на продажу в январе 2020 г.

Отличия цены предложения от цены сделки

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в таблице ниже.

Рисунок 6.5. Рекомендуемые значения скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% 12,5%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга 2019 СРД

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята на среднем уровне вышеуказанного диапазона и составила -11,9% (как среднее значение диапазона).

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватуутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Категория земельного участка, разрешенное использование

Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель промышленности. Разрешенное использование – размещение промышленных предприятий. Объекты-аналоги так же предназначены для размещения промышленных объектов, поэтому введение корректировки не требуется.

Площадь земельного участка

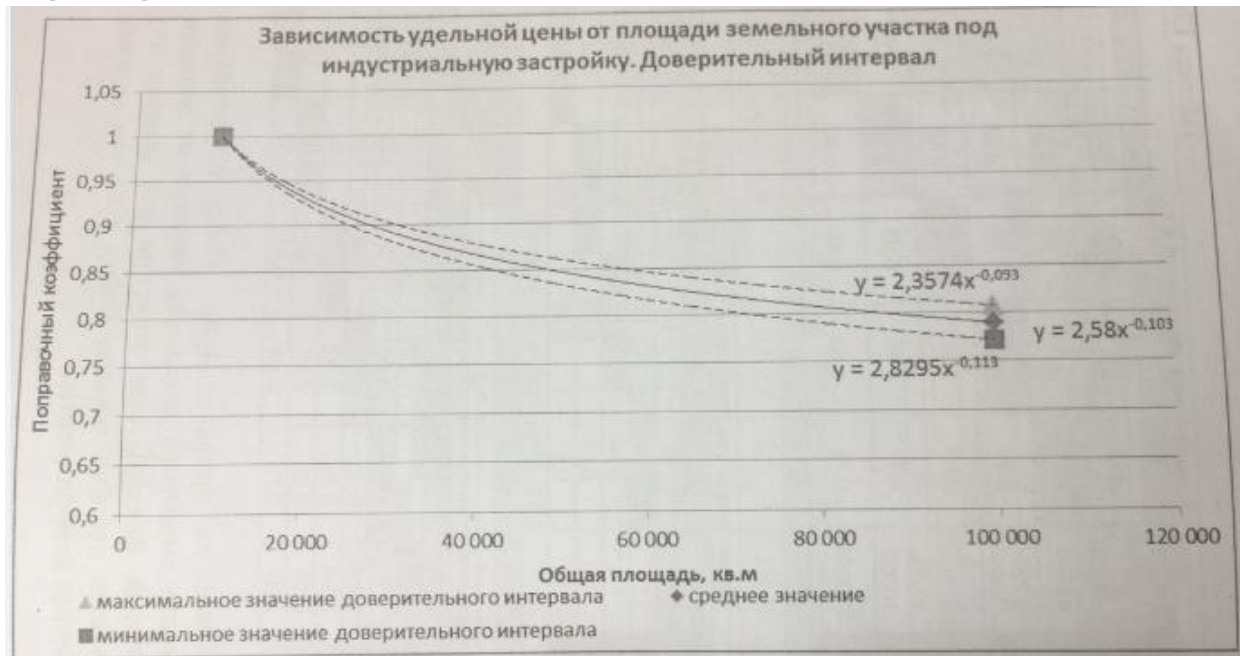
Объектом оценки является земельный участок площадью менее 6 577 кв.м.

Объекты-аналоги имеют площади от 3 500 до 18 000 кв. м. Таким образом, необходимо ввести корректировку на площадь земельных участков для объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Рисунок 6.6. Коэффициент корректировки стоимости земельного участка на размер его площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости "Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков", том 3 Лейфер Л.А., 2018 "Земельные участки", с. 194"

Таблица 6.8. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	6 577,00	3 500,00	8 000,00	18 000,00
Корректировка, %		-6%	2%	11%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Инфраструктура

Инженерные коммуникации у оцениваемого земельного участка заведены на участок.

Инженерные коммуникации у земельных участков – аналогов проходят по границе.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Таблица 6.9. Корректировка на наличие коммуникаций

ОО/ОА	ЗУ с коммуникациями
ЗУ с электроснабжением	0%
ЗУ без электроснабжения	-16%
ЗУ с газоснабжением	0%
ЗУ без газоснабжения	-16%
ЗУ с водоснаб	0%
ЗУ без водоснаб	-16%

Источник: Лейфер 2016 Том 3

Таблица 6.10. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на наличие электроснабжения	16,00%	16,00%	16,00%
Поправка на наличие электроснабжения	16,00%	16,00%	16,00%
Поправка на наличие водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	16,00%	16,00%	16,00%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. В данном случае объекту-аналогу 1 был присвоен весовой коэффициент, равный 0,33, объекту-аналогу 2 – весовой коэффициент, равный 0,35, объекту-аналогу 3 – 0,31.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 6 577 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11, по состоянию на дату оценки составляет:

15 042 295

(Пятнадцать миллионов сорок две тысячи двести девяносто пять) руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6.4. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Рисунок 6.7. Методы доходного подхода



Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов.

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов

Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.

Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.
- Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения основных показателей деятельности объекта (например, уровень арендной платы).

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода дисконтированных денежных потоков имеет следующий вид:

$$V_0 = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0.5}} + \frac{V_{rev}}{(1+r)^T} = \sum_{t=1}^T \frac{NOI_t}{(1+r)^{t-0.5}} + \frac{NOI_{T+1}}{R_T} \times \frac{1}{(1+r)^T},$$

где V_0 – рыночная стоимость объекта недвижимости (без НДС);

t – текущий номер периода;

NOI_t – чистый операционный доход t -го периода;

NOI_{T+1} – чистый операционный доход $(T+1)$ -го периода (первого года постпрогнозного периода);

r – ставка дисконтирования денежного потока (чистого операционного дохода);

R_T – терминальный коэффициент капитализации;

V_{rev} – доход от продажи объекта в конце периода владения (стоимость реверсии или терминальная стоимость);

T – номер последнего периода владения.

Реверсия – доход от продажи объекта в конце периода владения.

При проведении процедуры дисконтирования учитывался порядок поступления денежных потоков во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

течение года). В данном случае, платежи поступают равномерно в течение года, что обуславливает значение степени $(t-0,5)$.

Первое слагаемое в правой части уравнения представляет собой текущую стоимость денежного потока за T периодов, а второе – текущую стоимость денежного потока от реверсии в конце периода владения.

Денежный поток от реверсии представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта в конце периода владения, которая может быть спрогнозирована в явном виде или в соответствии с принципом ожидания может быть определена как текущая стоимость потока доходов, который оцениваемый объект недвижимости мог бы генерировать в оставшийся до конца экономической жизни период времени.

Учитывая, что в постпрогнозный период прогнозируются стабильные денежные потоки, а также тот факт, что объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному использованию, Оценщик для расчета стоимости реверсии счел целесообразным использовать метод капитализации по расчетным моделям.

Основными этапами оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков являются следующие.

- Выбор длительности предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- Прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки для каждого года предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- Обоснование ставки дисконта.
- Расчет текущей стоимости чистого операционного дохода в прогножном периоде.
- Расчет текущей стоимости денежного потока от реверсии потока в конце предполагаемого периода владения (прогнозного периода).
- Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом прямой капитализации.

6.4.1. Определение длительности прогнозного периода

Одной из проблем, возникающих при оценке недвижимости, является неопределенность продолжительности ее существования. Для того чтобы облегчить процесс прогнозирования величины денежного потока, генерируемого объектом недвижимости в будущем, имеет смысл разделить весь срок существования объекта недвижимости на два временных интервала: определенный **прогнозный период** и **постпрогнозный период**.

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

В прогножном периоде, как правило, наблюдаются значительные колебания доходов от объекта недвижимости, связанные с ростом ставок арендной платы, изменения структуры себестоимости и т.п.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Построгнозным периодом называется период эксплуатации объекта недвижимости, когда ставки арендной платы стабилизируются, изменения в себестоимости невелики, т.е. темпы роста денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости можно рассматривать как определенное среднее значение.

По сложившейся в странах с развитой рыночной экономикой практике, прогнозный период для оценки объектов недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 5 до 10 лет. В странах с переходной экономикой, в условиях нестабильности, где адекватные долгосрочные прогнозы особенно затруднительны, по мнению Оценщика, допустимо сокращение прогнозного периода до 3 лет.

6.4.2. Прогнозирование чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход;
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости;
	потери при сборе арендной платы;
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в том числе:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

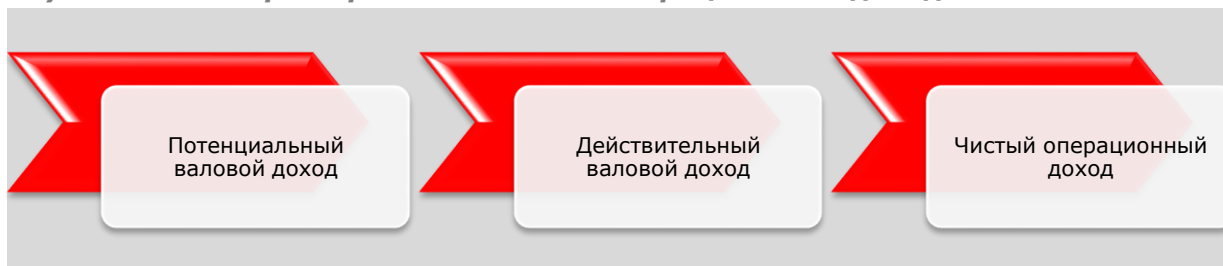
В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 6.8. Алгоритм расчета чистого операционного дохода



Потенциальный валовой доход определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих.

- **Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC** – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции, могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.
- **Скользкий доход, PH** – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.
- **Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM** – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

$$\text{NOI} = \text{EGI} - \text{OE} = \text{EGI} - (\text{FE} + \text{VE} + \text{RR})$$

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные доходы принято делить:

- на условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Рисунок 6.9. Классификация расходов собственника



К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения);
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей).

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами, – пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами – пользователями данного вспомогательного помещения,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

- элементы конструкций (стены и крыша – для размещения рекламы, коллективной антенны, j);
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений – общей площадью (S_o).

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

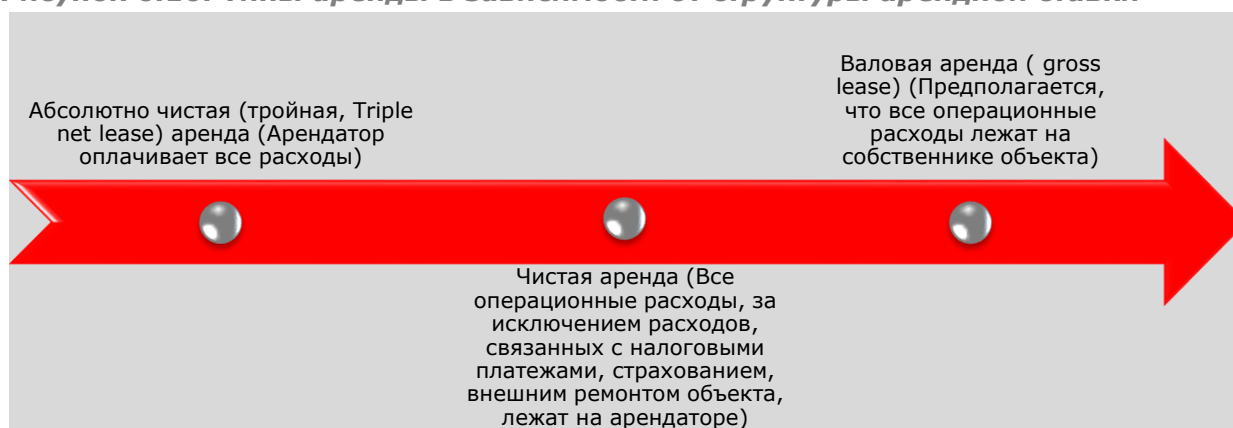
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Арендные ставки (А) обычно относятся к единице одной из площадей: полезной (A_u), арендной (A_r), или общей (A_o).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- полную аренду – с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду – с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- распределенную аренду – с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

Рисунок 6.10. Типы аренды в зависимости от структуры арендной ставки



В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения:

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k – общее число основных помещений (и "привязанных" к ним частей вспомогательных помещений – при назначении ставок на единицу арендной площади).

Прогноз ставок арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде офисных помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.11. Описание объектов-аналогов для административно-производственного здания общей площадью 2 496,5 кв. м, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

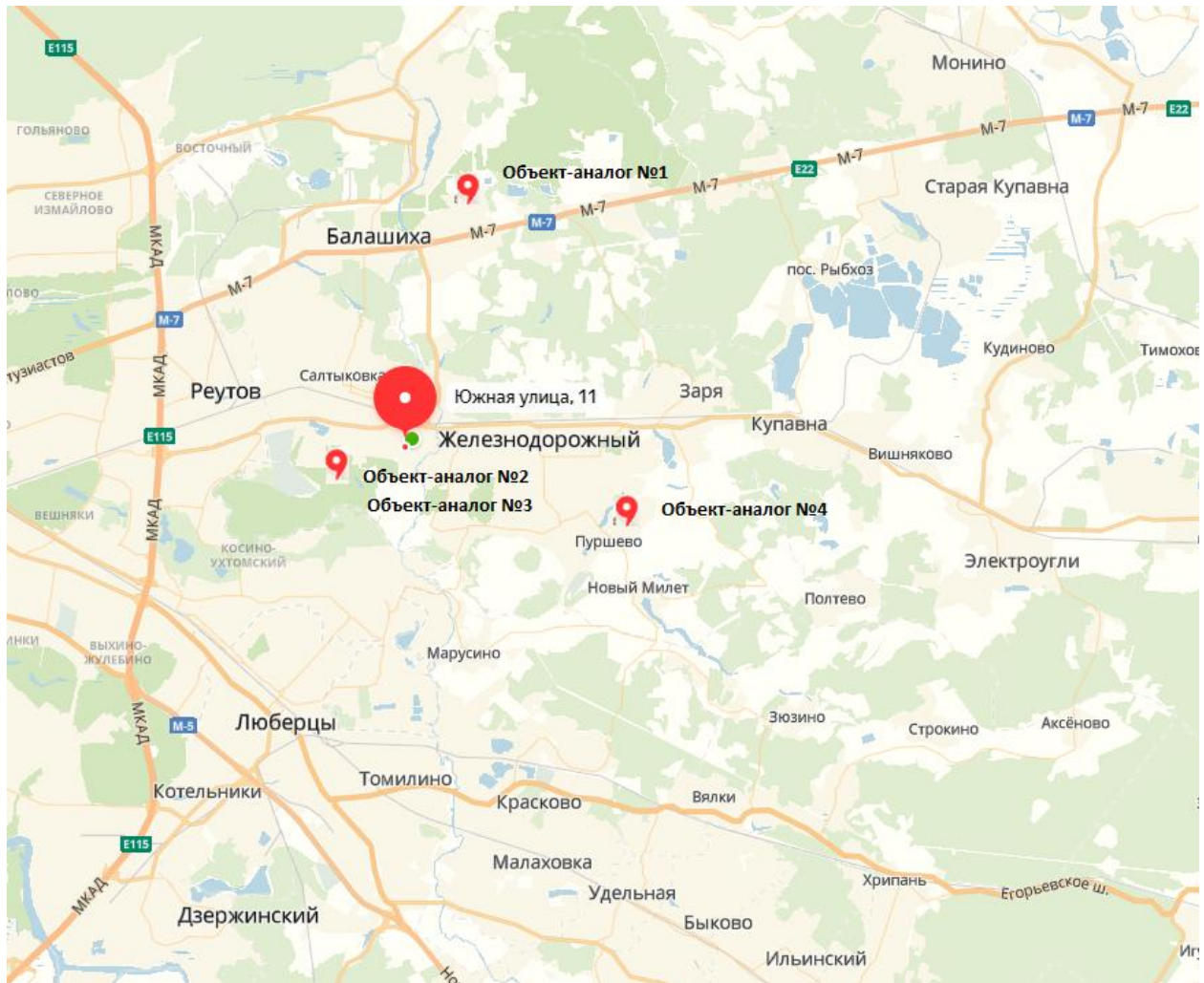
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид права на здание:	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес (ориентиры) места расположения:	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	Свердлова ул, 12, Балашиха, Московская область	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Южное Кучино), Кучино микрорайон, ул. Речная, 2	Московская область, Балашиха, мкр. Кучино, Южное Кучино микрорайон, ул. Юнатов, 2	Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня, ул. Новослободская, 18
Ближайшая транспортная магистраль:	Носовихинское шоссе	Носовихинское шоссе	Носовихинское шоссе	Носовихинское шоссе	Горьковское шоссе
Общая площадь, кв.м:	2 501,1	183,5	1000	850	658
Назначение	Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Состояние помещений	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./кв.м в год	-	4 908	5 400	5 400	3 000
Стоимость предложения без учета НДС, руб. за 1 кв.м в год:	-	4 090	4 500	4 500	2 500
Включение ОР в стоимость		да	да	да	нет
Дата предложения:	01.02.2020	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Источник использованной информации:		https://www.cian.ru/rent/commercial/6827370/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/10350089/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/203343265/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/169483968/

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 6.11. Карта расположения объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

На рисунке схематично представлено расположение аналогов относительно Объекта оценки на карте.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.12. Расчет величины арендной платы административно-производственного здания общей площадью 2 496,5 кв. м, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м:	2 501,10	183,50	1 000,00	850,00	658,00
Стоимость предложения, без учета НДС, руб./кв.м в год		4 090	4 500	4 500	2 500
Включение эксплуатационных расходов, % от арендной ставки	17%	да	да	да	нет
Стоимость предложения, без учета НДС, с учетом ОР руб./кв.м в год:	-	4 090	4 500	4 500	2 915
Наличие торга при совершении сделки:	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка торга:	-	-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:	-	3 736	4 111	4 111	2 663
Дата предложения:	январь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.
Корректировка изменения цен во времени:	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:	-	3 736	4 111	4 111	2 663
Улица расположения	Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	Свердлова ул, 12, Балашиха, Московская область	Московская область, Балашиха, Южное Кучино микрорайон, ул. Юнатов, 18	Московская область, Балашиха городской округ, Черное деревня	Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня, ул. Новослободская, 18
Средняя арендная ставка 1кв.м. коммерческой недвижимости по направлениям Московской области	9900	9900	9900	9900	9900
Корректировка на округ	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:	-	3 736	4 111	4 111	2 663
Общая площадь, кв.м:	2 496,50	183,50	800,00	200,00	658,00
Корректировка на общую площадь:	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:	-	3 736	4 111	4 111	2 663
Назначение помещений:	Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов	Административно-производственные помещения	Административно-производственные помещения	Административно-производственные помещения	Административно-производственные помещения
Корректировка на назначение помещений:	-	0%	0%	0%	0%

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:	-	3 736	4 111	4 111	2 663
Внутреннее состояние:	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка внутреннего состояния помещений:	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:		3 736	4 111	4 111	2 663
Весовой коэффициент:	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Средняя взвешенная величина скорректированной стоимости, с учетом ЭР и КР, руб. за 1 кв.м:	3 655				

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Качество прав

Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения. Земельные участки под оцениваемым зданием и под зданиями аналогов 1-4 находятся в долгосрочной аренде (поправка не вводится).

Величина корректировки равна 0%.

Условия финансирования

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

Особые условия

Данная корректировка отражает изменение рыночной аренды за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости арендной ставки за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден. ед./кв. м;

V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден. ед./кв. м.

Дата предложения объектов аналогов январь 2020 г., дата оценки – 01 февраля 2020 г. величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов используются цены предложения на продажу объектов-аналогов. Эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Согласно Справочникам оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов и Офисно-торговой недвижимости и сходных объектов Лейфер Л.А. величина скидки на торг представлена в таблице ниже..

Рисунок 6.12. Выдержка из таблицы Сборника

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	7,8%	8,5%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Лейфер Л.А.

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята на среднем уровне вышеуказанного диапазона, и составила -8,7% (как среднее значение диапазона).

Корректировка на местоположение объекта

Данная корректировка учитывает инвестиционную привлекательность района расположения объекта. Объектом оценки является здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов, расположенное внутри квартала. Поскольку все объекты-аналоги подбирались с аналогичным, по инвестиционной привлекательности месторасположением, применение корректировки в данном случае не целесообразно.

Корректировка на удобство расположения

Объект оценки и все сопоставимые объекты расположены в относительной близости от транспортных магистралей. Корректировка в данном случае не требуется.

Поправка на состояние объекта

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги не имеют различий. Все объекты в рабочем состоянии. Таким образом корректировка на состояние объекта 0%.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Согласование результатов проводилось исходя из сопоставимости полученных значений стоимости и суммарной корректировки цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости 1 кв. м. объекта оценки величины внесенных корректировок.

Обобщение скорректированных проводилось методом взвешивания полученных результатов.

Коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс данных относительно среднего значения.

Коэффициент вариации = отношение стандартного отклонения к среднему.

Стандартное отклонение – 684,68.

Среднее значение – 3 655,142.

$$684,68 / 3\ 655,142 = 19,25\%$$

Учитывая, что коэффициент вариации меньше 30%, полученные данные (величины) можно использовать для итогового согласования результатов.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится посредством придания весовых коэффициентов объектам-аналогам по формуле:

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

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

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

Тогда значения весовых коэффициентов объектов-аналогов равны: $K_1=0,25$; $K_2=0,25$; $K_3=0,25$; $K_4=0,25$.

При помощи определенных выше ставок аренды рассчитывается потенциальный валовый доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от объекта оцениваемых прав, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из потенциального валового дохода, сформированного от сдачи в аренду общей площади объекта оцениваемых прав, по среднерыночной ставке арендной платы для соответствующих по типу помещений.

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта оцениваемых прав. Потери от неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Расчет коэффициента неиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)}$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент неиспользования;

T_c – средний период, в течение которого единица объекта оцениваемых прав свободна;

N_a – период, на который заключается договор аренды.

В рамках настоящего Отчета величина потерь от недозагрузки определялась на основании анализа рынка и на основании данных Справочника оценщика недвижимости, под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Рисунок 6.13. Активный рынок. Процент недозагрузки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Низкокласные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
Офисно-торговые объекты	12,1%	11,5%	12,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера. 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Анализ расходов

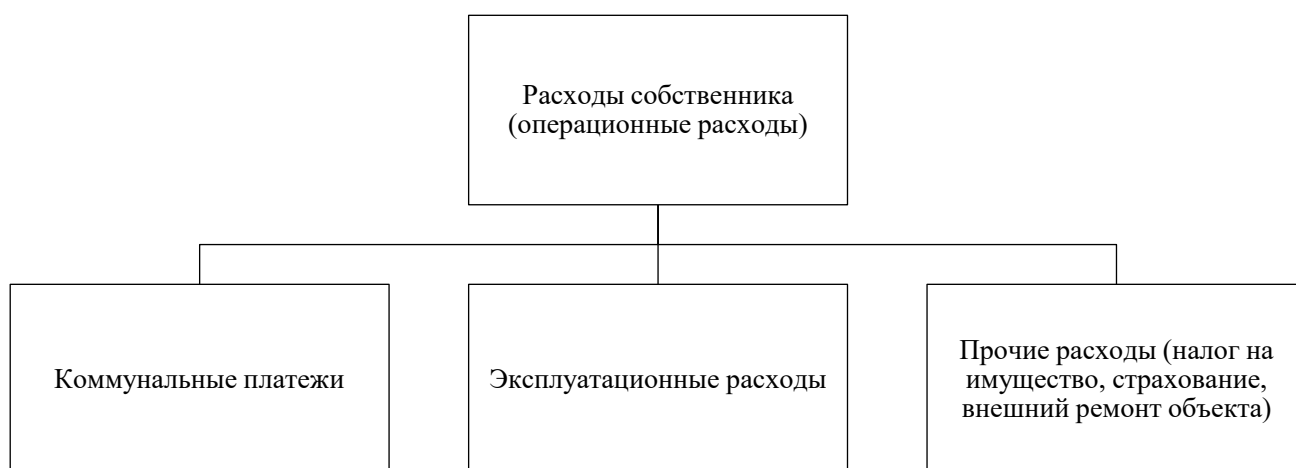
Операционные расходы

Операционные расходы (Operating Expense – OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Рисунок 6.14. Классификация расходов собственника



К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Согласно Справочникам оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов и Офисно-торговой недвижимости и сходных объектов Лейфер Л.А. уровень операционных расходов составляет 17% от арендной ставки руб./кв. м./год, как средняя между 17,9% для офисных объектов недвижимости и 15,3 производственных объектов недвижимости.

Резерв на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта объекта оцениваемых прав. Периодичность проведения ремонта по помещениям составляет в среднем 20 лет. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$RR = \frac{C_{\text{РЕМ}} \times i}{(1 + i)^n - 1}$$

где:

Рзам – ежегодные отчисления в фонд замещения,

Срем – стоимость ремонта 1 кв. м помещения (по данным строительных компаний Москвы и Московской области) составляет в среднем 2 000 руб.

Таблица 6.13. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м административно-производственного помещения

Источник	Организация	Стоимость, руб./кв. м
Рем Проект	https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php	2 000
Стройкооператив	http:// skoperativ.ru/	1 000
Семейная строительная компания Сотников	https://sk-sotnikov.ru/	1 500
"ЛинкорСтрой"	http://linkorstroy.ru/	1 500
Среднее значение		1 500

Источник: интернет-ресурсы

i – процентная ставка рефинансирования – 6,00%⁹.

⁹ <http://www.cbr.ru/press/keypr/>

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

n – периодичность проведения капитального ремонта объекта оцениваемых прав (в среднем капитальный ремонт аналогичных помещений проводится каждые 20 лет).

Расчетная величина резерва на замещение согласно указанному расчету – 40 руб./кв. м в год.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Рисунок 6.15. Ставка капитализации

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)	7,75%
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:	2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+201% (+205%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.	2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+251% (+257%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.	312 млн. USD (20 781 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+56% (+58%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%

Источник:

Справочники оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера. 2018 г.

Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 6.14. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Помещения
Площадь объекта оцениваемых прав, кв. м:	2 501,10
Средняя рыночная величина арендной платы за пользование объектом оцениваемых прав, без учета НДС, руб. за 1 кв. м в год:	3 655
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	9 141 521
Среднерыночный уровень вакантных площадей, % в год:	12,70%
Потери от недоиспользования площади объекта оцениваемых прав, руб. в год:	1 160 973
Действительный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	7 980 547
Расчетная площадь для операционных и коммунальных расходов, кв. м	2 501
Удельная величина операционных расходов, руб./кв. м	607
Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб. в год:	1 517 492
Резерв на замещение, руб. в год:	100 044
Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	6 363 011
Среднерыночная ставка капитализации (доходность), % в год:	12,50%
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.:	50 904 088

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

6.4.3. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода

Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

50 904 088

(Пятьдесят восемь миллионов девятьсот четыре тысячи восемьдесят восемь) руб.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6.5. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Общие положения

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение. В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

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

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

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

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок¹⁰;

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – коэффициент накопленного износа объекта оценки;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства.

Расчет затрат на замещение улучшений

Затраты на замещение (V_{BR}) – представлены совокупными затратами на строительство: величиной СМР, ПИР, затратами на ввод объекта в эксплуатацию и т.д. Примечание: в случае, если период строительства (или ремонта) более 1 года, целесообразно также рассчитать темп роста цен на строительные-монтажные работы. Затраты на замещение

¹⁰ Расчет земельного участка представлен в разделе 6.3.4., стоимость площади застройки под сараями учитывается в общей стоимости участка.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства (СНС). При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях. В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на замещение улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде двух основных частей

$$V_{BR} = СНС = ССС, \text{ где:}$$

СНС – стоимость нового строительства;

ССС – сметная стоимость строительства объекта как нового;

Определение сметной стоимости строительства

Сметной стоимостью строительства объекта как нового называется сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства объекта как нового в соответствии с проектными материалами. В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданных цели оценки и наличии исходной информации и для расчета сметной стоимости строительства наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Учитывая, что Объект оценки является зданием складского назначения, с целью выполнения требований к точности оценки для расчета общей сметной стоимости строительства его как нового, следует применить Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Складские здания и сооружения», М., КО-ИНВЕСТ, 2018г. Формулу для расчета сметной стоимости строительства с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = L \times C_K, \text{ где:}$$

ССС – сметная стоимость строительства объекта – аналога, ден. ед.;

L – кол-во потребительских единиц объекта;

Ск – скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2018 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2018 г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Складские здания и сооружения»).

$$C_K = (C_c + SDC) \times K, \text{ где:}$$

Сс – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная, ден. ед.

Расчет сметной стоимости строительства объекта-аналога представлен в табл. ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41

Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120

Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.15. Расчет сметной стоимости объекта-аналога

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Материал стен	Источник расчётных данных	Дата выпуска сборника	Объект-аналог	Объем/площадь объекта аналога	Затраты на замещение объекта-аналога, руб. кв.м.	Корректировка на площадь	Коэффициент перехода к дате оценки	Удельная стоимость здания/помещения в ценах 01.02.2020 г., руб./кв.м.	ПВС на 01.02.2020, руб.
1	Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	64,5	78,1	328	кирпич	Складские здания и сооружения	2018	СЗ.19.000.0001	400	4 442,10	1,2	1,064	4 725,93	1 860 128
2	Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	43,9	46,8	197	асбоцементный лист	Складские здания и сооружения	2018	СЗ.19.000.0001	400	4 442,10	1,2	1,064	4 725,93	1 117 211

Источник: М. «КО-ИНВЕСТ», 2018г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Складские здания и сооружения», КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве» №108.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Поправки определяются на основе Справочников КО-ИНВЕСТ:

Таблица 6.16. Расчет поправок к сметной стоимости объекта-аналога

Параметры поправок	Значение параметра	Источник
Поправка на различие в объемах		
Объем здания	197	Технический паспорт на здание
Объем здания по Справочнику	400	
Поправка	1,2	М. «КО-ИНВЕСТ», 2018г. Справочник Оценщика «УПСС «Складские здания и сооружения»
Региональный индекс		
Москва / Московская обл.	1	Раздел 2.2.2 Сборника «Индексы цен в строительстве» №108 на 01.01.2019 г.
Изменение цен		
Индекс изменения цен	1,064	Раздел 2.1 Сборника «Индексы цен в строительстве» №108 с 01.10.2018 г. пересчет на 01.02.2020 г. (123,046/115,656)

Источник: М. «КО-ИНВЕСТ», 2018г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве» №106.

Расчет величины накопленного износа

Накопленный износ (accrued depreciation) – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяете на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний (экономический) износ).

Величина накопленного износа определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - D/100) \times (1 - FO/100) \times (1 - EO/100), \text{ где:}$$

D – физический износ, %;

FO – функциональный износ, %;

EO – внешний (экономический) износ, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ был рассчитан экспертно.

Функциональный износ (functional obsolescence) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или,

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Объект недвижимости отвечает современным требованиям, предъявляемым к такого рода зданиям, следовательно, признаки функционального износа отсутствуют. Таким образом, значение функционального износа принято равным 0.

Внешний (экономический) износ (external obsolescence) вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Текущее использование объекта способно приносить владельцу стабильный доход, поэтому признаки экономического износа отсутствуют. Таким образом, значение экономического износа равно 0.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод сравнения продаж;
- метод разбивки.

При заданных цели оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод разбивки.

Данный метод предусматривает определение величины накопленного износа как суммы физического, функционального и внешнего износа.

Затраты на замещение объекта – аналога с учётом накопленного износа по состоянию на дату оценки рассчитывается по формуле:

$$V_{BRAD} = V_{BR} \times (1 - AD)$$

Таким образом, затраты на замещения объектов-аналогов, с учетом накопленного износа, по состоянию на дату оценки без учета НДС (20%) составляют:

Таблица 6.17 Затраты на замещение с учетом накопленного износа (без учета НДС)

Объект оценки	Затраты на замещение, руб.	Накопленный износ, %	Затраты на замещение с учетом накопленного износа, руб. ¹¹
Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	1 860 127,67	47%	980 020
Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	1 117 210,83	47%	588 610

Источник: расчеты Оценщика

¹¹ Стоимость земельного участка рассчитывается в разделе 6.3.4.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6.6. Согласование результатов оценки

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./ факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.18. Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
5	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Не соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		6		6		0	
Общая сумма положительных критериев		12					
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50		0	

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в ФСО № 1.

Результаты согласования приведены ниже.

Таблица 6.19. Расчет доли объекта в общей стоимости административно-лабораторного здания

Подходы оценки	Стоимость в рамках подходов без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Сравнительный подход	52 806 906	0,50	27 013 698
Доходный подход	50 904 088	0,50	25 452 044

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Определение границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки, было произведено по методологии, описанной в методике Лейфера Л. А. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)", Часть 1, Нижний Новгород, 2015). Описание методологии представлено ниже.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласования оценки

Оценщик вводит следующие обозначения.

- a , [a_{\min} , a_{\max}] – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
- $\Delta a = (a_{\max} - a_{\min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
- b , [b_{\min} , b_{\max}] – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
- $\Delta b = (b_{\max} - b_{\min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второго подхода.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости доходным подходом рассчитывается как среднее значение между универсально производственными и офисно-торговыми объектами и составляет 17,5% и представлено на рисунке ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Рисунок 6.16. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости доходным подходом (в процентах)

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Источник: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)" Часть 1, Нижний Новгород, 2017 под ред. Лейфера Л. А.

Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости сравнительным подходом для административно-производственных составляет 13,75% и представлено на рисунке ниже.

Рисунок 6.17. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости сравнительным подходом (в процентах)

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Источник: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7)" Часть 1, Нижний Новгород, 2015 под ред. Лейфера Л. А.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Согласование результатов

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a * a + k_b * b,$$

где k_a , k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию: $k_a + k_b = 1$.

Весовые коэффициенты рассчитаны следующим образом:

$$k_a = \frac{\Delta_b^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

$$k_b = \frac{\Delta_a^2}{\Delta_a^2 + \Delta_b^2}$$

Полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{k_a}$$

или

$$\Delta_c = \Delta_b \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{\min} = c - \Delta_c$$

$$c_{\max} = c + \Delta_c$$

Расчет границ интервала представлен в таблице ниже.

Таблица 6.20. Расхождение между сравнительным и доходным подходами, руб. для объекта, расположенного по адресу Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11.

Подход	Итоговый результат без учета НДС	Мин. знач. стоимости, без учета НДС	Макс. знач. стоимости без учета НДС
Сравнительный	54 027 397	46 598 630	61 456 164
Доходный	50 904 088	41 995 873	59 812 303

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Проверка существенности расхождения между подходами проводится по следующей логике: разница между минимумом максимальных значений стоимости двух подходов и максимумом минимальных должна быть положительной. В этом случае – интервалы стоимости пересеклись, расхождение между оценками несущественно.

Расчета возможного интервала границ рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Таблица 6.21. Пример расчета возможного интервала границ рыночной стоимости на примере объекта оценки, расположенного по адресу Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11.

Согласование оценок и расчет интервала неопределенности		Расчет
a, (a мин, a макс.)	$(a_{\text{макс}} - a_{\text{мин}})/2$	7 428 767
$\Delta a =$		
b, (b мин., b макс.)	$(b_{\text{макс}} - b_{\text{мин}})2$	8 908 215
Δb		
$c = k_a * a + k_b * b$		52 465 742
$k_a + k_b = 1$		1,00
$k_a =$	$\Delta b^2 / (\Delta a^2 + \Delta b^2)$	0,50
$k_b =$	$\Delta a^2 / (\Delta a^2 + \Delta b^2)$	0,50
$\Delta c =$	$\Delta a * k_a^{0,5}$	5 252 932
$\Delta c =$	$\Delta b * k_b^{0,5}$	6 299 060
$c_{\text{мин}}$	$c - \Delta c$	47 212 811
$c_{\text{макс}}$	$c + \Delta c$	57 718 674

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Таким образом, диапазон стоимости составляет:

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость согласованная, не включая НДС, руб.	Возможный интервал границ рыночной стоимости (макс.) руб.	Возможный интервал границ рыночной стоимости (мин.) руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 2 501,1 кв.м, находящееся по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11	52 465 742	57 718 674	47 212 811

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов Оценщик сделал вывод, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет:

54 100 000

(Пятьдесят четыре миллиона сто тысяч) руб.

Таблица 7.1. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки (округленно)

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Здание производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов. Производственный объект инв. 60. 2501,1 кв. м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:63	52 500 000
Нежилое здание, сарай, 78,1 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:61	1 000 000
Нежилое здание, сарай, 46,8 кв.м. МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11. Кадастровый номер 50:50:0020209:66	600 000
Всего:	54 100 000
- В том числе: Право временного пользования земельным участком (кадастровый номер 50:50:0020209:9), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под промышленно-производственной застройкой, площадью 6 577 кв.м относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, мкр. Кучино, ул. Южная, д. 11	15 000 000

Источник: расчет Оценщика

Оценщик 1 категории

ООО "Компания «ЭСО»



Е.М. Филимонова

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Исполнитель гарантирует невмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Исполнителя, с которым Оценщик заключил трудовой договор, т.к. это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Е.М. Филимонова

Генеральный директор
ООО "Компания «ЭСО»



Е.М. Филимонова

Оценщик 1 категории
ООО "Компания «ЭСО»

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО "Оценка недвижимости", утвержденные решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15 августа 2008 г., протокол № 78 от 15 августа 2008 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Правила деловой и профессиональной этики СМАО, утвержденные Решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 16 мая 2008 г., протокол № 74 от 18 июля 2008 г., в части определения этических норм Оценщиков при проведении оценки (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Справочная литература

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМБК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53–86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М. Ко-Инвест, 2007 г. Выпуск № 60.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
- Интернет-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература


- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

**11. ПРИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Копии документов Исполнителя

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 07705/776/11013/9	
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 07705/776/11013/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>	
Страхователь:	Наименование: ООО «Компания «ЭСО»
Местонахождение:	129327, Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41 ИНН 7716719649
Объект страхования:	не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
Страховой случай:	- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
Оценочная деятельность:	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	по всем страховым случаям: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Франшиза:	нет
Территория страхования:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «14» апреля 2019 г. и действует до «13» апреля 2020 г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.
Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	Страхователь: ООО «Компания «ЭСО»
 /Огоров Д.А./	 Филимонова Е.М./
	
	Место и дата выдачи полиса: г. Москва «04» апреля 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Копии документов Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 315099

Настоящий диплом выдан Филимоновой
Елене Михайловне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 июня 2003 г., по 27 февраля 2003 г.,
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте повышения квалификации
Финансовой академии при Правительстве РФ
по направлению «Оценка
стоимости предприятий
(бизнеса)» (наименование специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 февраля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Филимоновой
Елене Михайловне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

Председатель государственной
аттестационной комиссии Данилов
Регистратор (инспектор) С.В. Гриниц
№ 41
г. Москва
110 2003

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443-ИПК

Мин. Труда, 1996.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 07705/776/11020/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 07705/776/11020/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Филимонова Елена Михайловна**
Местонахождение: г. Москва, Староватутинский пр-д, д. 11, кв. 20

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **3 000 000 (Три миллиона) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **3 000 000 (Три миллиона) рублей.**

Франшиза: нет.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01» июля 2019 г. и действует до «30» июня 2020 г. включительно.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01086
номер свидетельства

**Филимонова
Елена Михайловна**

ИНН 771607803170

Московская область, г. Реутов, ул. Советская, д.12, кв.57

Паспорт: 4500, 500417, выдан ОВД "Бабушкинский" города Москвы,
15.12.2000, код подразделения 772-061

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

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Кременолов, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

121170, г. Москва,
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru



**СОЮЗ
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ**

2, Generala Yermolova Str,
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru
www.finsudexpert.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

02 февраля 2016 г.

№ 164

ВЫДАНО

Филимоновой Елене Михайловне

Паспорт: серия 45 00 № 500417 выдан: 15.12.2000 г.
ОВД «Бабушкинский» г. Москвы

В ТОМ, ЧТО ОНА ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
**СОЮЗА
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ
ЭКСПЕРТОВ**

Генеральный директор



А.В. Рогич

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Филимонова Елена Михайловна
за время обучения в федеральном государственном бюджетном
образовательном учреждении высшего профессионального образования

«Московский государственный юридический университет

имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

в период с 12 мая 2015 года по 15 сентября 2015 года

освоила программу профессиональной переподготовки

«Судебная финансово-экономическая экспертиза».

Аттестационная комиссия решением

от 15 сентября 2015 года

присваивает квалификацию

«Судебный эксперт»

Филимоновой Елене Михайловне

и удостоверяет право

на ведение профессиональной деятельности в области
судебных финансово-экономических экспертиз

180000061946

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ППСЭ042/2015

Город
Москва

Год выдачи
2015

Председатель
аттестационной комиссии

А.И. Кожухов

Модератор

В.В. Блажесов

Секретарь

Н.В. Ефремовична



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 20.05.2002;
03.12.2002;
05.02.2004;
17.01.2008

Дата выдачи:

27.01.2016

Документы-основания: • Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998г., заключили Закрытое акционерное общество Фирма "ЧЕРЕМУШКИ" и Закрытое акционерное общество "ПАРТНЕР", дата регистрации 30.12.1998, № 50-01.50-1.1998-395.1

• Дополнительное соглашение № 1 от 10.01.2000г. к Договору № 1/АВ-98 от 2 апреля 1998г., дата регистрации 31.01.2000, № 50-01.50-2.2000-46.1

• Акт приема-передачи от 25.02.2002г. между ЗАО "Партнер" и ЗАО Фирма "Черемушки".

• Постановление Главы г. Железнодорожного Московской обл. №3314 от 05.11.2003г

• Постановление Главы г. Железнодорожного Московской обл. №281 от 30.01.2004г

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "ПАРТНЕР", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:50:0020209:63

Объект права: Здание, назначение: производственное, 3 - этажное, общая площадь 2501,10кв.м, инв.№ 037:015-60, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Южная, д.11.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.50-03.2002-367.01

Государственный регистратор _____

(подпись, м.п.)

50-01.50-03.2002-367.01



Жеребцова Е. Н.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Производственное здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Железнодорожный</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Южная</i>
Номер дома	<i>11</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Б</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>037:015-60</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 января 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Закрытое акционерное общество "Партнер"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Железнодорожный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Скворцова Т. В.	

М. П.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:2000	5
6	6. Планы этажей здания М 1:200	6-8
7	7. Экспликация к плану этажей здания	9-10
8	8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3. Общие сведения о здании

Назначение Производственное здание

Год окончания строительства 1982

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железобетонные панели

Количество надземных этажей 3 Количество подземных этажей _____

Объемный объем 11998 куб.м

Площадь здания по внутреннему обмеру 2 496,5 кв.м

Площадь застройки 1257,4 кв.м

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

3.1. Стоимость

Нормативная стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Уникальный номер	
Инвентарный номер	
Дата	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

Увеличение общей площади с 2501,1 кв. м до 2496,5 кв. м, связано с перепланировкой и устройством помещений.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

4. Состав объекта

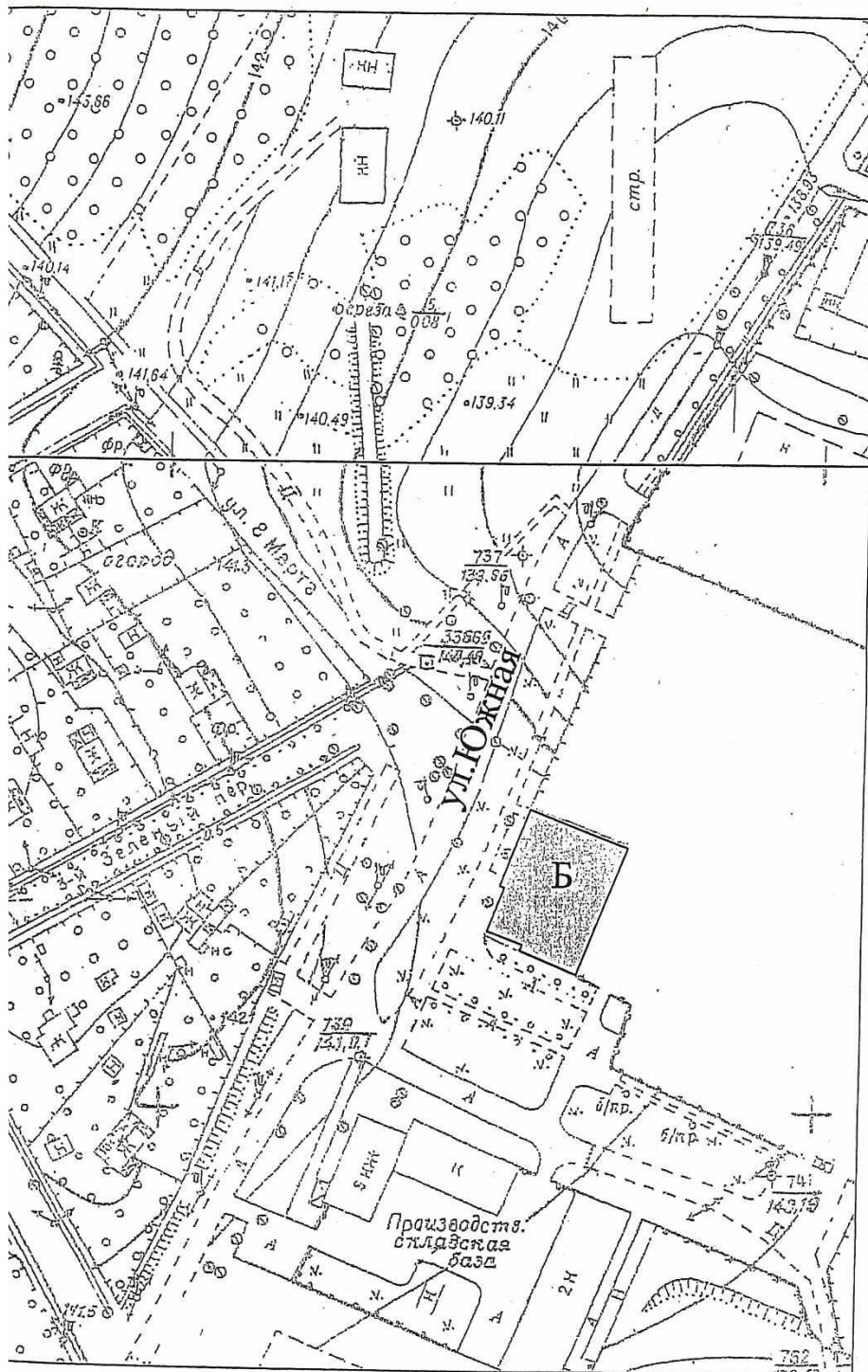
наименование объекта	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
		Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 января 2013 г. (руб.)
	3	4	5
здание	1 982		

Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Ситуационный план

Масштаб 1:2000

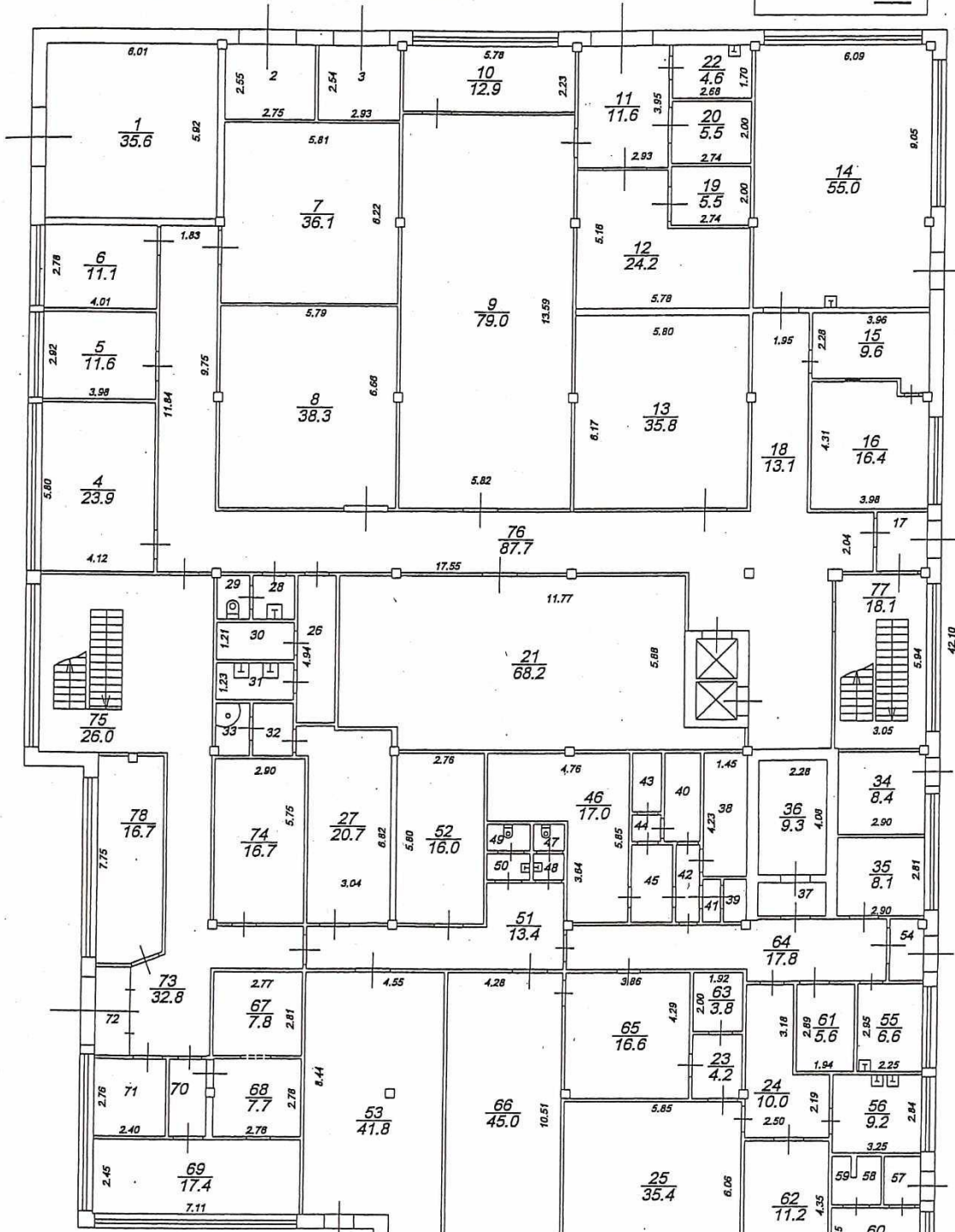


Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б
Находящегося в гор. Железнодорожном
ул. Южная дом № 11
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

ЭТАЖ 1

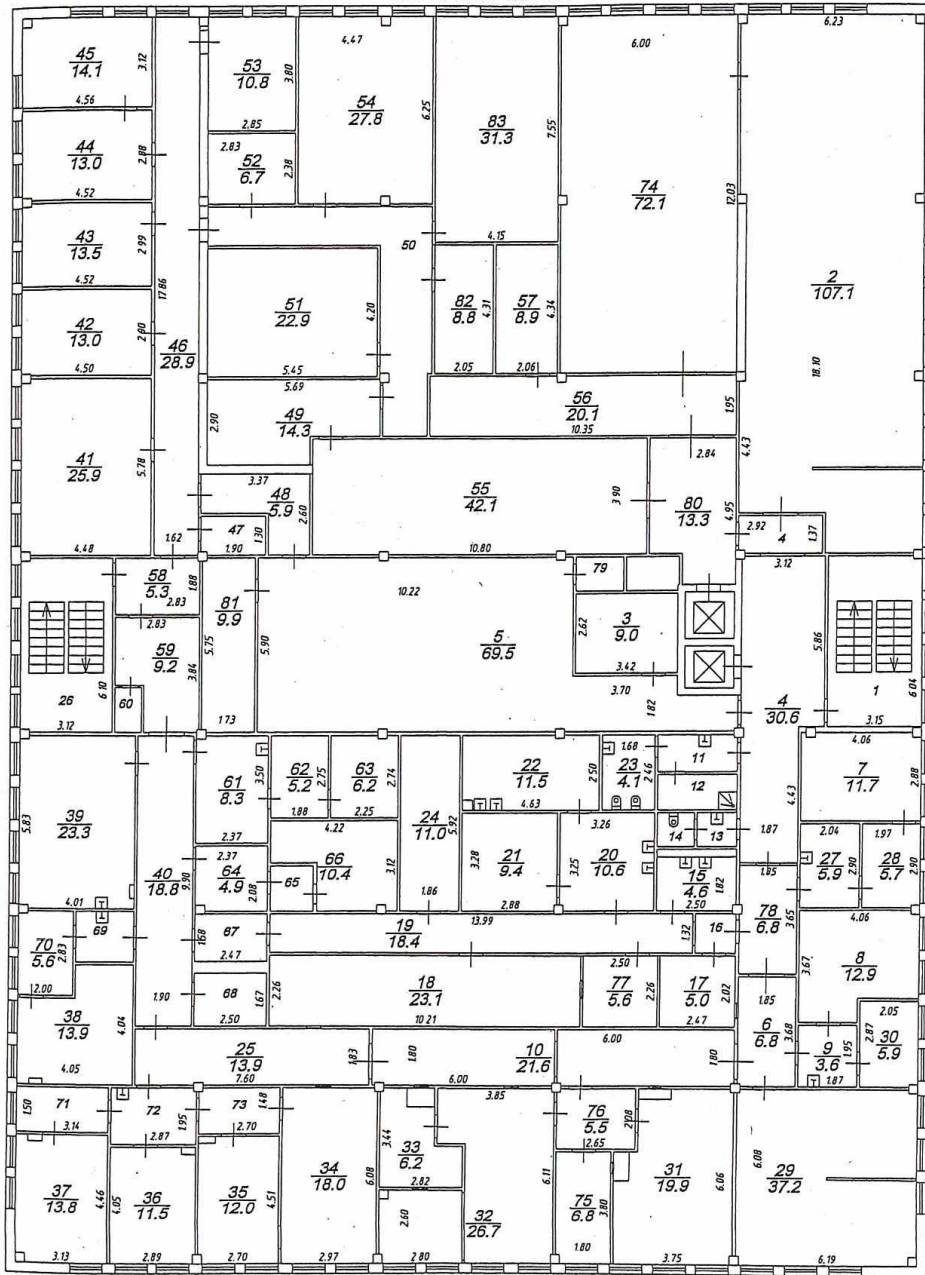


Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б
Находящегося в гор. Железнодорожном
ул. Южная дом № 11
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

ЭТАЖ 2



МАСШТАБ 1:2 00

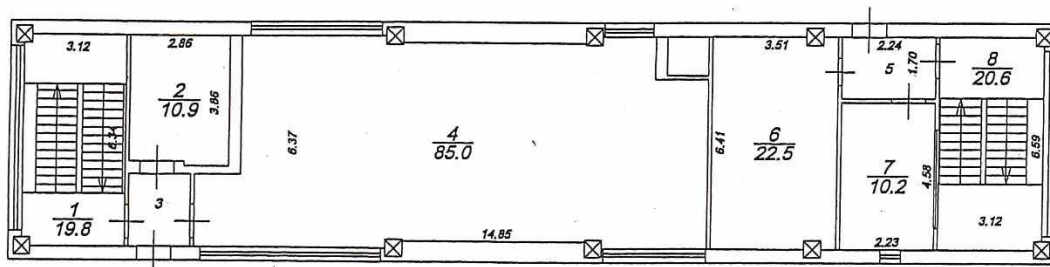
Копия изготовлена " 29 " февраля 2016г
По состоянию на " 28 " января 2013г.
Копировал Корепина Г.Л.
Проверил Немова Н.В.

Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б
Находящегося в гор. Железнодорожном
ул. Южная _____ дом № 11
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

ЭТАЖ 3



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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	трансформат.подстанц	35,6	4,20	
		2	трансформат.подстанц	7,0		
		3	трансформат.подстанц	7,4		
1	2	4	прачечная	23,9	4,20	
		5	хранилище	11,6		
		6	хранилище	11,1		
		7	электрощитовая	36,1		
		8	холодильная камера	38,3		
		9	склад	79,0		
		10	кабинет	12,9		
		11	склад	11,6		
		12	склад	24,2		
		13	холодильная камера	35,8		
		14	бойлерная	55,0		
		15	мастерская	9,6		
		16	техническое помещение	16,4		
		17	тамбур	5,5		
		18	коридор	13,1		
		19	склад	5,5		
		20	склад	5,5		
		21	склад	68,2		
		22	склад	4,6		
		23	предбоксник	4,2		
		24	коридор	10,0		
		25	участок пит.сред	35,4		
		26	коридор	5,9		
		27	раздевалка	20,7		
		28	умывальник	1,6		
		29	туалет	1,2		
		30	техническое помещение	2,8		
		31	подсобное помещение	2,8		
		32	душевая	2,0		
		33	душевая	1,7		
		34	машинное отделение	8,4		
35	холодильная камера	8,1				
36	холодильная камера	9,3				
37	коридор	3,1				
38	кладовая	6,1				
39	кладовая	1,3				
40	вспомогательное помещение	5,4				
41	кладовая	1,1				
42	вспомогательное помещение	4,3				
43	вспомогательное помещение	1,9				
44	коридор	0,8				
45	коридор	3,6				
46	вспомогательное помещение	17,0				
47	санузел	1,2				
48	умывальник	1,1				
49	санузел	1,3				
50	умывальник	1,3				
51	коридор	13,4				
52	хранилище	16,0				
53	автоклавная	41,8				
54	тамбур	2,1				
55	лаборатория	6,6				
56		0,2				

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	2	63	лаборатория	3,8	4,20	
Б			64	коридор	17,8		
Б			65	техническое помещение	16,6		
Б			66	хранилище	45,0		
Б			67	комната приема пищи	7,8		
Б			68	комната приема пищи	7,7		
Б			69	комната приема пищи	17,4		
Б			70	коридор	3,9		
Б			71	комната охраны	6,6		
Б			72	тамбур	3,7		
Б			73	вестибюль	32,8		
Б			74	раздевалка	16,7		
Б			75	лестничная клетка	26,0		
Б			76	коридор	87,7		
Б			77	лестничная клетка	18,1		
Б			78	гардеробная	16,7		
Б	2	3	1	лестничная клетка	19,0	3,83	
Б			2	участок упаковки	107,1		
Б			3	пособное помещение	9,0		
Б			4	коридор	30,6		
Б			5	помещение холодильных камер	69,5		
Б			6	коридор	6,8		
Б			7	бокс	11,7		
Б			8	бокс	12,9		
Б			9	предбоксенник	3,6		
Б			10	коридор	21,6		
Б			11	умывальник	3,1		
Б			12	душевая	3,0		
Б			13	умывальник	1,8		
Б			14	туалет	1,2		
Б			15	мойка	4,6		
Б			16	коридор	2,1		
Б			17	хранилище	5,0		
Б			18	хранилище	23,1		
Б			19	коридор	18,4		
Б			20	мойка	10,6		
Б			21	мойка	9,4		
Б			22	мойка	11,5		
Б			23	санузел	4,1		
Б			24	термальная	11,0		
Б			25	коридор	13,9		
Б			26	лестничная клетка	19,0		
Б			27	предбоксенник	5,9		
Б			28	предбоксенник	5,7		
Б			29	техническое помещение	37,2		
Б			30	бокс	5,9		
Б			31	блок капсулирования	19,9		
Б			32	блок капсулирования	26,7		
Б			33	блок капсулирования	6,2		
Б			34	бокс	18,0		
Б			35	бокс	12,0		
Б			36	бокс	11,5		
Б			37	бокс	13,8		
Б			38	бокс	13,9		
Б			39	лаборатория	23,3		
Б			40	коридор	18,8		
Б			41	кабинет	25,9		
Б			42	кабинет	13,0		
Б			43	кабинет	13,5		
Б			44	кабинет	13,0		
Б			45	кабинет	14,1		
Б			46	коридор	28,9		
Б			47	распределительный пункт	2,5		
Б			48	коридор	5,9		
Б			49	склад	14,3		
Б			50	коридор	21,0		
Б			51	холодильная камера	22,9		
Б			52	вспомогательное помещение	6,7		
Б			53	кабинет	10,8		
Б			54	кабинет	27,8		
Б			55	холодильная камера	42,1		
Б			56	коридор	20,1		
Б			57	монтажная	8,9		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

4	5	6	7	8
58	коридор	5,3	3,83	
59	санитарный пропускник	9,2		
60	электрощитовая	1,4		
61	лаборатория	8,3		
62	предбоксник	5,2		
63	бокс	6,2		
64	предбоксник	4,9		
65	предбоксник	2,4		
66	бокс помола	10,4		
67	тамбур	3,9		
68	термальная	4,2		
69	предбоксник	3,5		
70	предбоксник	5,6		
71	предбоксник	4,7		
72	предбоксник	5,6		
73	предбоксник	4,0		
74	участок упаковки	72,1		
75	холодильная камера	6,8		
76	предбоксник блока капсулирования	5,5		
77	помещение для отбора проб	5,6		
78	коридор	6,8		
79	техпомещение	1,8		
80	коридор	13,3		
81	помещение группы уничтожения отходов	9,9		
82	вспомогательное помещение	8,8		
83	лаборатория	31,3		
1	лестничная клетка	19,8	3,90	
2	кабинет	10,9		
3	коридор	4,4		
4	вент. камера	85,0		
5	коридор	3,8		
6	машинное отделение	22,5		
7	кабинет	10,2		
8	лестничная клетка	20,6		
	<i>Всего:</i>	<i>2496,5</i>		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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
Закрытое акционерное общество "Партнер"	собственность	<p><i>Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998 г. Дополнительное соглашение от 10.01.2000 г. №1 Акт приема-передачи от 25.02.2002 г. Постановление Главы г. Железнодорожного Московской области от 05.11.2003 г. №3314 Постановление Главы г. Железнодорожного Московской области от 30.01.2004 г. №281 Свидетельство о государственной регистрации права от 17.01.2008 г. В ЕГРП 20.05.2002 г. сделана запись регистрации №50-01.50-03.2002-367.01 бланк 50-НВ№117111</i></p>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Коретина Г. Л.		Н. В. Немова	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



Пронумеровано
на 11 *вспомогательных* листах.
Директор
Железнодорожного филиала
ТМТ МО «МОБТИ»
Скворцова Г.В.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 20.05.2002;
03.12.2002;
05.02.2004;
17.01.2008

Дата выдачи:

27.01.2016

Документы-основания: • Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998г., заключили Закрытое акционерное общество Фирма "ЧЕРЕМУШКИ" и Закрытое акционерное общество "ПАРТНЕР", дата регистрации 30.12.1998, № 50-01.50-1.1998-395.1

- Дополнительное соглашение № 1 от 10.01.2000г. к Договору № 1/АВ-98 от 2 апреля 1998г., дата регистрации 31.01.2000, № 50-01.50-2.2000-46.1
- Акт приема-передачи от 25.02.2002г. между ЗАО "Партнер" и ЗАО Фирма "Черемушки".
- Постановление Главы г. Железнодорожного Московской обл. №3314 от 05.11.2003г
- Постановление Главы г. Железнодорожного Московской обл. №281 от 30.01.2004г

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "ПАРТНЕР", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:50:0020209:63

Объект права: Здание, назначение: производственное, 3 - этажное, общая площадь 2501,10кв.м, инв.№ 037:015-60, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Южная, д.11.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.50-03.2002-367.01

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-01.50-03.2002-367.01



Жеребцова Е. Н.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

50-ББ № 117396

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1443654

1	Кадастровый номер:	50:50:0020209:9	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	50:50:0020209	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.09.2005		
5	Прежyдущие номера:	—				
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—				
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Под промышленно-производственной застройкой				
12	Площадь:	6577 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	2417512,39 руб.				
14	Сведения о правах:	не зарегистрировано				
15	Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:50:0020209:41, 50:50:0020209:25. Кадастровый номер 50:50:020209:9 равнозначен кадастровому номеру 50:50:0020209:9				
16	Сведения о природных объектах:	—				
17	Дополнительные сведения:	—				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:	—				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:	—				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:	—				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	—				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				

(полное наименование должности)



(инициалы, фамилия)

**ИНЖЕНЕР 2 КАТ
СКИПИНА Е В**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

"01" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1443654		КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		КП 2	
1	Кадастровый номер: 50:50:0020209:9	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1500				
		(полное наименование должности)		М.П.	
				ИНЖЕНЕР 2 КАТ И П И Н А Е В	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

«01» июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1443654

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

1	Кадастровый номер:	50:50:0020209:9	2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 13.09.2010. Аренда (в том числе субаренда), дополнительное соглашение от 26.05.2005 № 4 ЗАО "Партнер"		
	2	2	1324	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 13.09.2010. Иные обременения (обременения) прав		
	3	3	87	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 13.09.2010. Иные обременения (обременения) прав		
	4	4	66	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 13.09.2010. Иные обременения (обременения) прав		
	5	—	весь	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" Ипотека		
	6	—	весь	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" Ипотека		
	7	—	весь	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" Ипотека		
	8	—	весь	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" Ипотека		
	9	—	весь	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" Аренда (в том числе субаренда)		
	10	—	весь	Закрытое акционерное общество "Партнер"		
		(полное наименование должности)		М.П.  ИНЖЕНЕР 2 КАТ СКИННА Е В		
				(инициалы, фамилия)		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

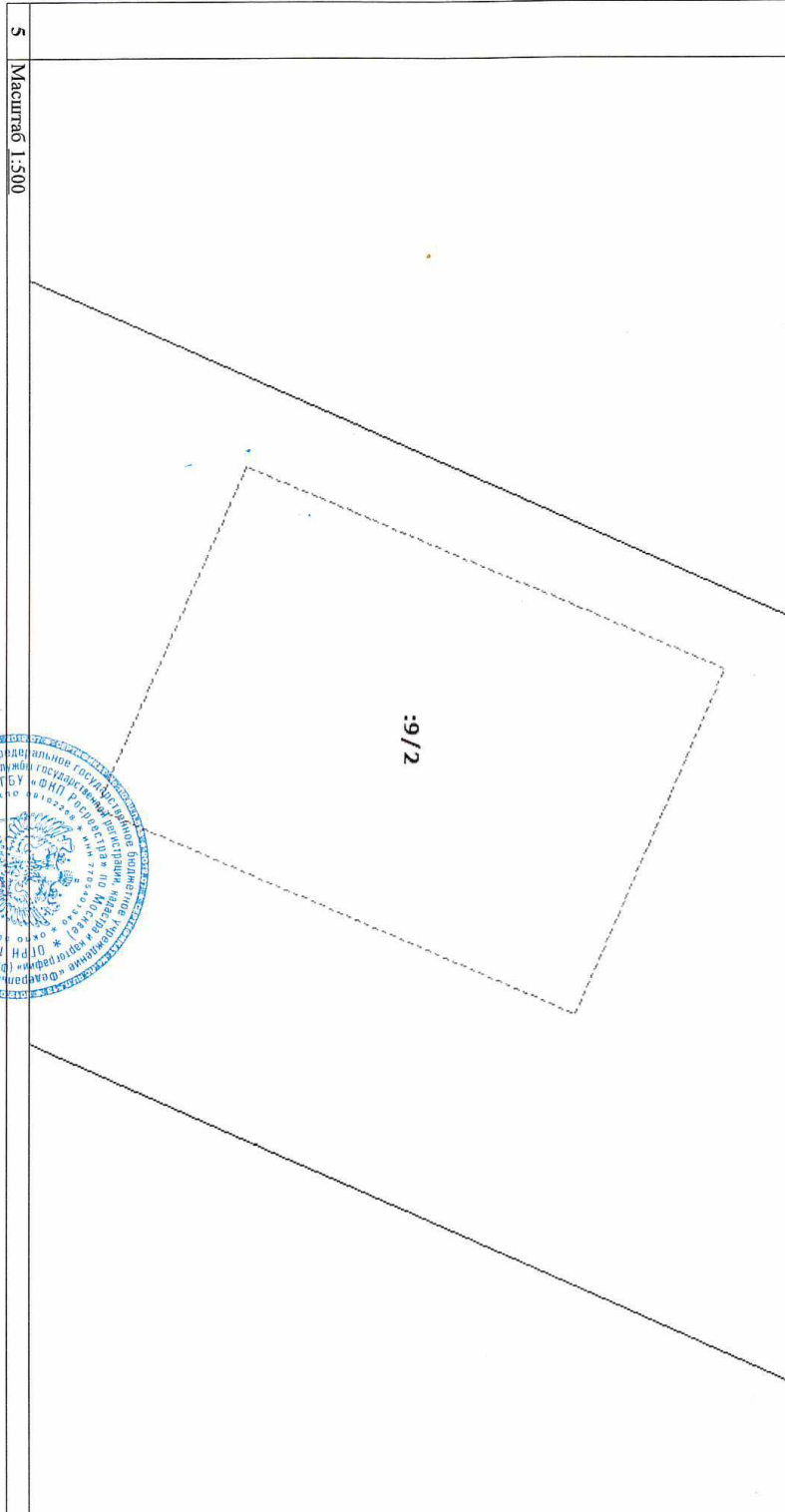
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

"01" июня 2016 г. № МО-16/ЭВ-1443654

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

1	Кадастровый номер: 50:50:0020209-9	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:50:0020209-9/2			



5 Масштаб 1:500

(полное наименование должности)	
М.П.	(инициалы, фамилия) 2 КАТ

СКИПИНА Е В

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

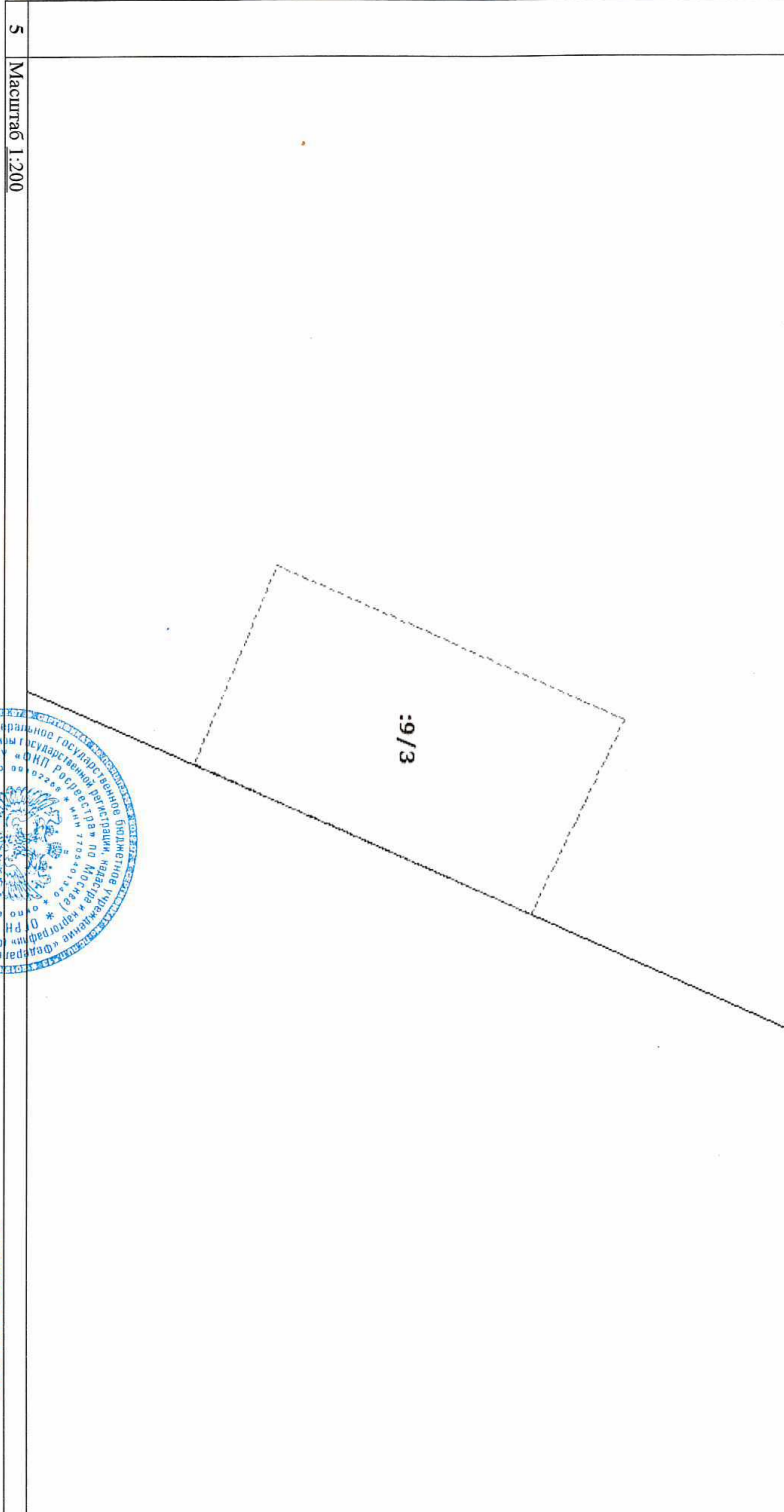
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

«01» июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1443654

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

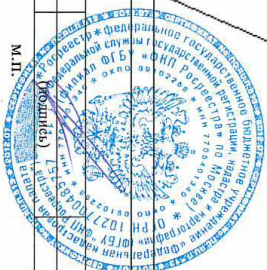
КП.4

1	Кадастровый номер: 50:50:0020209:9	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:50:0020209:9/3			



5 Масштаб 1:200

(полное наименование должности)	
М.П.	
ИНЖЕНЕР 2 КАТ	
СКИПИНА Е В	
(инициалы, фамилия)	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

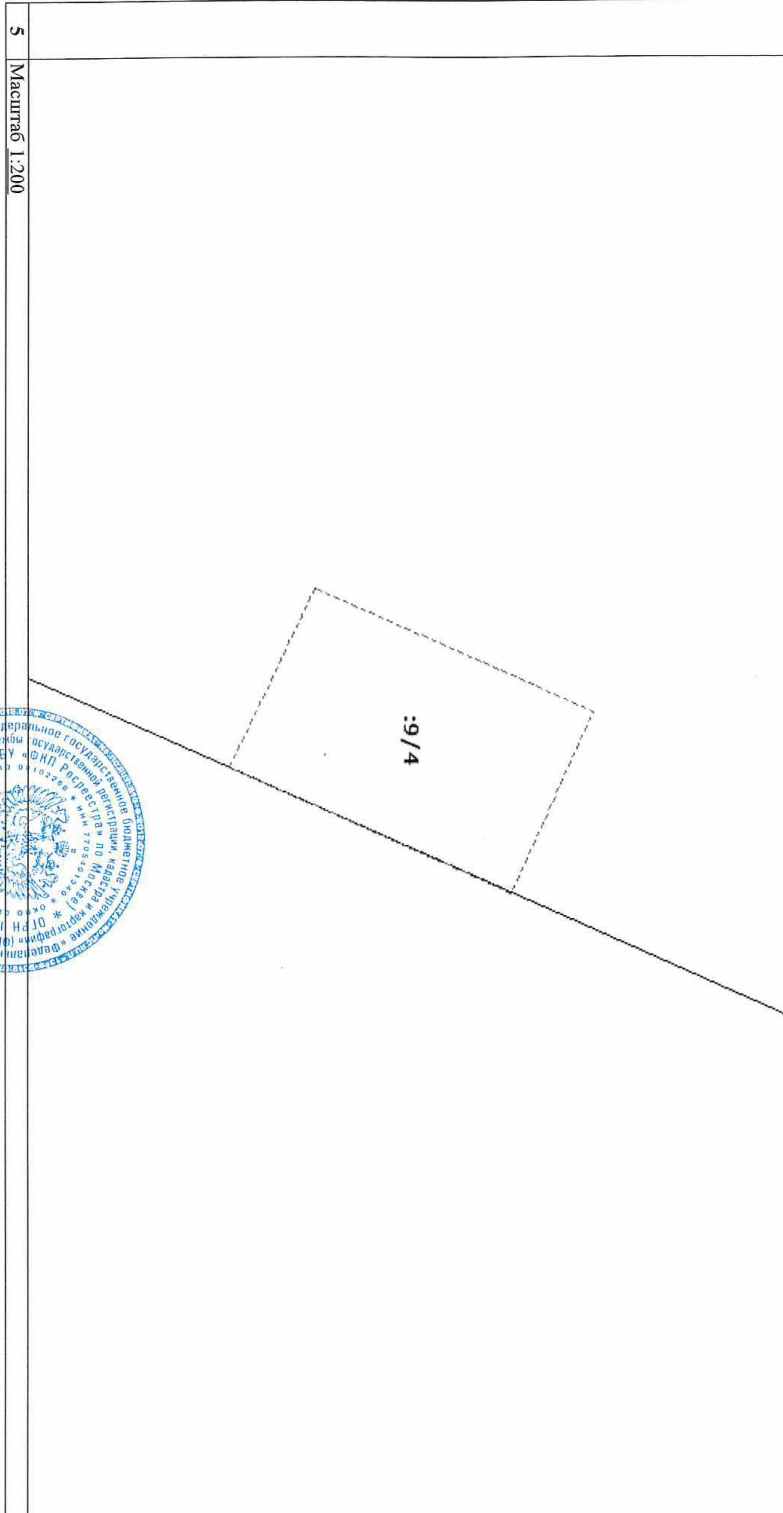
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

«01» июня 2016 г. № МО-16/ЭВ-1443654

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

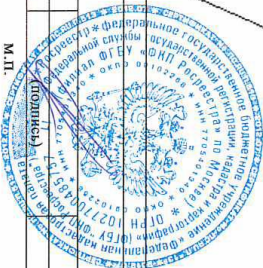
КП.4

1	Кадастровый номер:	50:50:0020209:9	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:50:0020209:9/4				



5 Масштаб 1:200

(полное наименование должности)	М.П.	ИНЖЕНЕР 2 КАТ
		(инициалы, фамилия) П. Р.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 20.05.2002;
03.12.2002;
17.01.2008

Дата выдачи:

27.01.2016

Документы-основания: • Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998г., заключили Закрытое акционерное общество Фирма "ЧЕРЕМУШКИ" и Закрытое акционерное общество "ПАРТНЕР", дата регистрации 30.12.1998, № 50-01.50-1.1998-395.1

• Дополнительное соглашение № 1 от 10.01.2000г. к Договору № 1/АВ-98 от 2 апреля 1998г., дата регистрации 31.01.2000, № 50-01.50-2.2000-46.1

• Акт приема-передачи от 25.02.2002г. между ЗАО "Партнер" и ЗАО Фирма "Черемушки".

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "ПАРТНЕР", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:50:0020209:66

Объект права: Здание (сарай), 1-этажное, общая площадь 43,9 кв.м, инв.№037:015-60, лит.Г1, объект №3, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Железнодорожный, ул. Южная, д.11.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.50-03.2002-367.03

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-01.50-03.2002-367.03



Жеребцова Е. Н.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

50-ББ № 117394

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 20.05.2002;
03.12.2002;
17.01.2008

Дата выдачи: 27.01.2016

Документы-основания: • Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998г., заключили Закрытое акционерное общество Фирма "ЧЕРЕМУШКИ" и Закрытое акционерное общество "ПАРТНЕР", дата регистрации 30.12.1998, № 50-01.50-1.1998-395.1

• Дополнительное соглашение № 1 от 10.01.2000г. к Договору № 1/АВ-98 от 2 апреля 1998г., дата регистрации 31.01.2000, № 50-01.50-2.2000-46.1

• Акт приема-передачи от 25.02.2002г. между ЗАО "Партнер" и ЗАО Фирма "Черемушки".

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "ПАРТНЕР", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:50:0020209:61

Объект права: Здание (сарай), 1-этажное, общая площадь 64,5 кв.м, инв.№037:015-60, лит.Г, объект №2, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Железнодорожный, ул. Южная, д.11.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" мая 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.50-03.2002-367.02

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-01.50-03.2002-367.02



Жеребцова Е. Н.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

50-ББ № 117395

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474278	
Кадастровый номер:	50:50:0020209:66
Номер кадастрового квартала:	50:50:0020209
Предыдущие номера:	037:015-60
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г Железнодорожный, ул Южная, д 11		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	46.8 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	сарай		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочных материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	262053.32		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:50:0020209:564		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01.50-03.2002-367.03 от 20.05.2002, Акционерное общество "ПАРТНЕР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	М.П.	ИНЖЕНЕР 2 КАТ (инициалы, фамилия) СКИПИНА Е В
---------------------------------	------	---



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

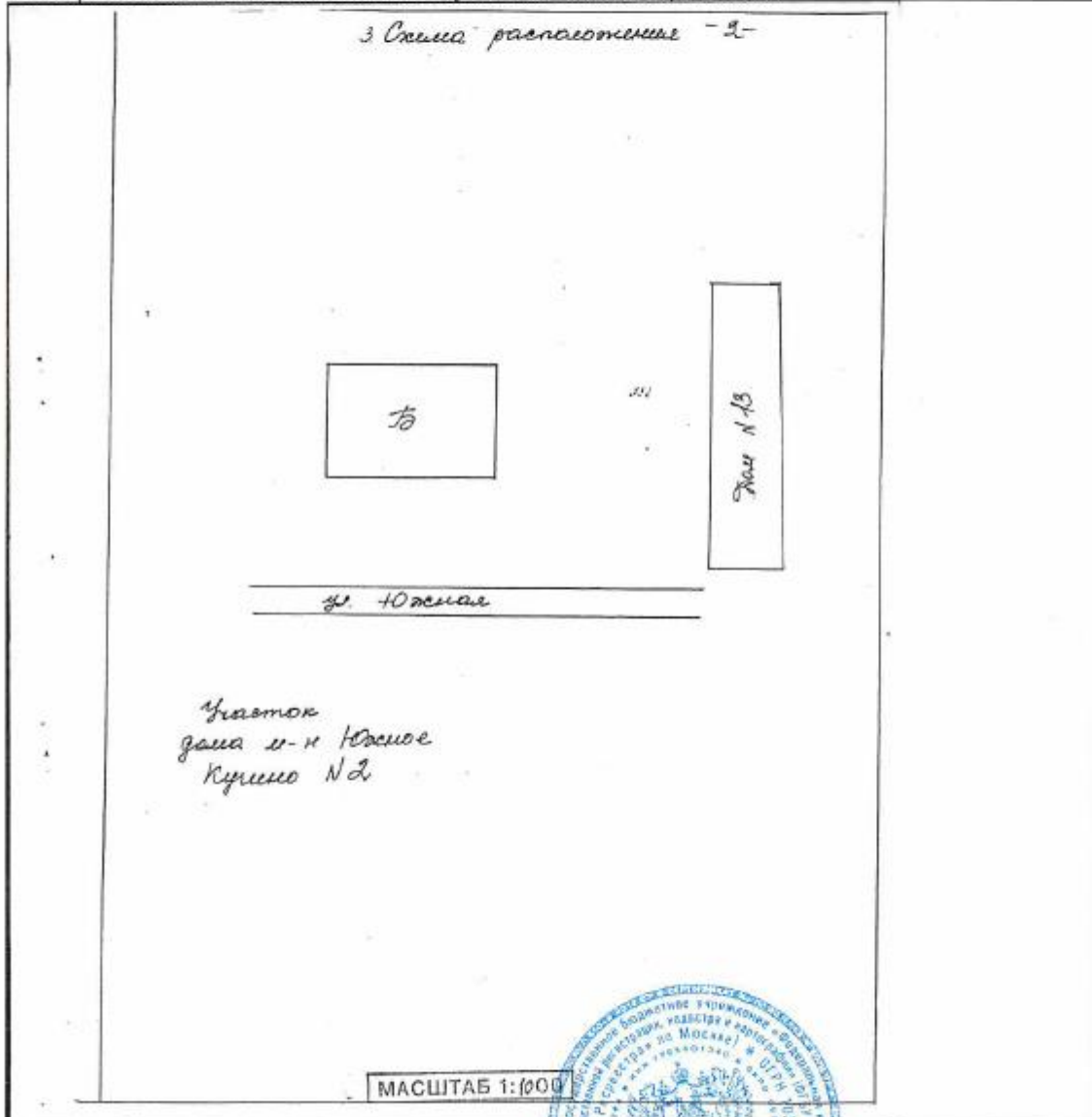
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474278			
Кадастровый номер:	50:50:0020209:66		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:		
(полное наименование должности)	(подпись)	ИНЖЕНЕР 2 КАТ (фамилия И.О.В)

М.П.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474278	
Кадастровый номер:	50:50:0020209:66

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека
5	—	—	весь	—	—	Ипотека

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

М.П.



СКИПИНА Е В

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474153	
Кадастровый номер:	50:50:0020209:61
Номер кадастрового квартала:	50:50:0020209
Предыдущие номера:	037:015-60
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г Железнодорожный, ул Южная, д 11		
2	Основная характеристика:	площадь	78.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	сарай		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	437315.48		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:50:0020209:557		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01.50-03.2002-367.02 от 20.05.2002, Акционерное общество "ПАРТНЕР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
	Дополнительные сведения:			
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	подпись	ИНЖЕНЕР 2 КАТ СКИПНИНА Е В (инициалы, фамилия)
---------------------------------	---------	--

М.П.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

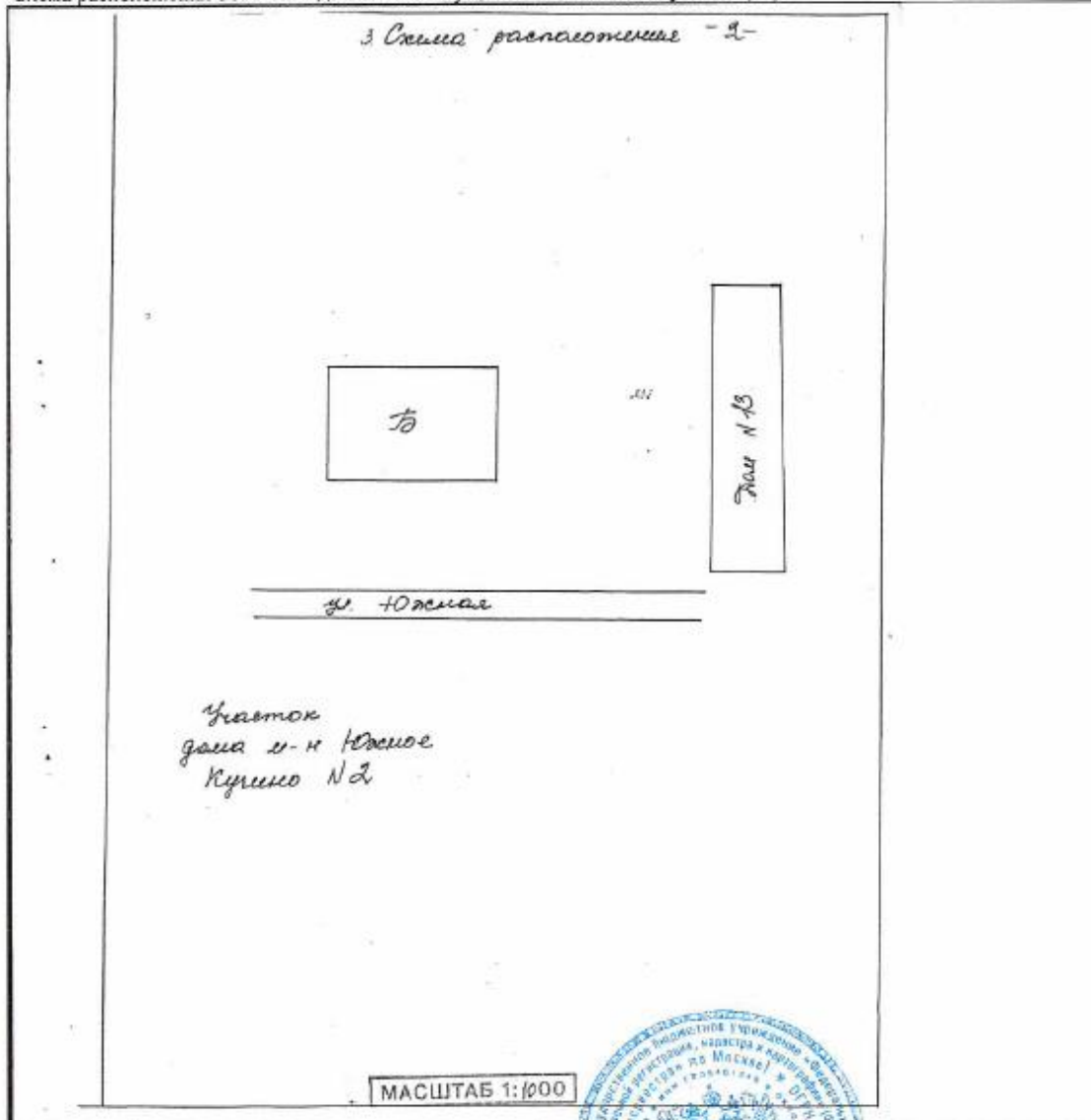
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474153			
Кадастровый номер:	50:50:0020209:61		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:	
(полное наименование должности)	ИНЖЕНЕР 2 КАТ СКИПИНА Е В

М.П.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ


Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"03" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1474153	
Кадастровый номер:	50:50:0020209:61

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека
5	—	—	весь	—	—	Ипотека

(полное наименование должности)	 ИНЖЕНЕР 2 КАТ (индивидуаль, фамилия) СКИПИНА Е В
---------------------------------	---

М.П.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Сарай

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Железнодорожный</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Южная</i>
Номер дома	<i>11</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>037:015-60</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 апреля 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Закрытое акционерное общество "Партнер"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Железнодорожный филиал ГУП МО "МОБИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Скворцова Т. В.	

М. П.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2. Описание (состав) технического паспорта

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3. Общие сведения о здании

Наименование Сарай

Дата завершения строительства ---

Дата ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Объемный объем 328 куб.м

Площадь здания по внутреннему обмеру 64,5 кв.м

Площадь застройки 78,1 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Каталожный номер	
Инвентарный номер	
Идентификационный номер	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

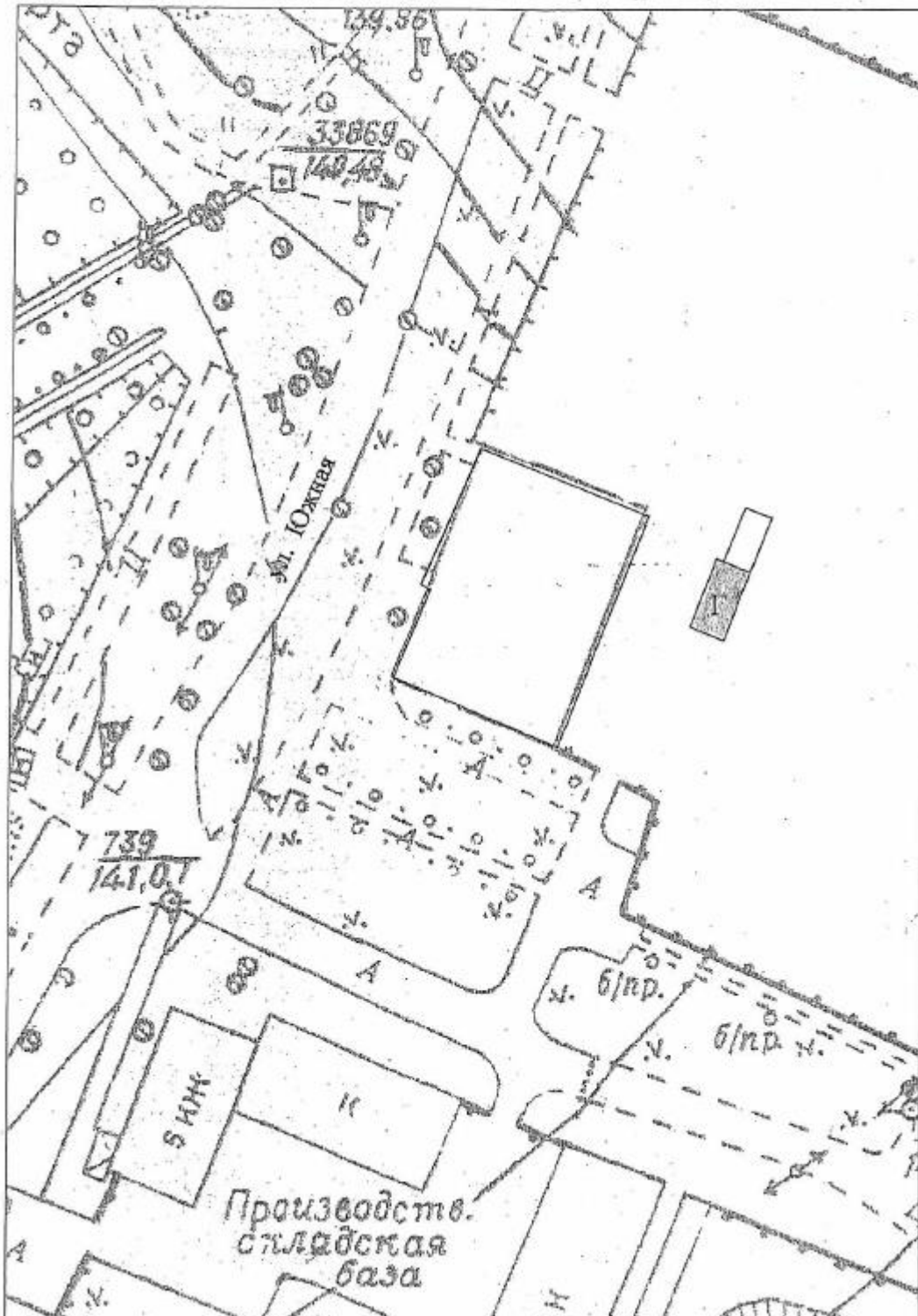
4. Состав объекта

Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
		Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 апреля 2006 г. (руб.)
2	3	4	5
сарай	-		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

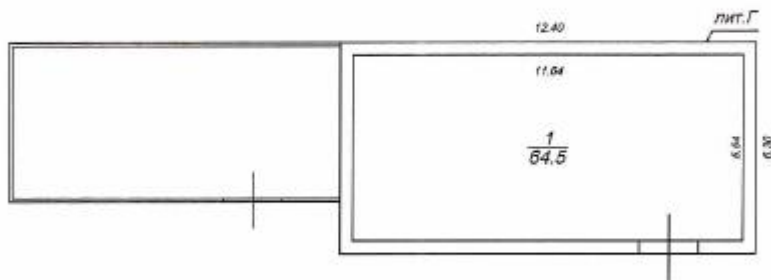
Ситуационный план



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Г
Находящегося в гор. Железнодорожном
ул. Южная _____ дом № 11
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____



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	сарай	64,5	4,10	
<i>Всего:</i>				64,5		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

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
Закрытое акционерное общество "Партнер"	собственность	<p><i>Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998 г. Дополнительное соглашение №1 от 10.01.2000 г. Акт приема-передачи от 25.02.2002 г. Постановление Главы г. Железнодорожного от 05.11.2003 г. №3314 Постановление Главы г. Железнодорожного от 30.01.2004 г. №281 Свидетельство о государственной регистрации права от 17 января 2008 года. В ЕГРП 20 мая 2002 года сделана запись регистрации №50-01.50-03.2002-367.02</i></p>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Коретина Г. Л.		Н. В. Немова	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



Пронумеровано
на *8 (Восьми)* листах.

Директор

Железнодорожного филиала
ГУП МО «МОБТИ»

Скворцова Т.В.

М.П.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Сарай

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Железнодорожный</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Южная</i>
Номер дома	<i>11</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г1</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>037:015-60</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 апреля 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Закрытое акционерное общество "Партнер"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Железнодорожный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Скворцова Т. В.	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2. Описание (состав) технического паспорта

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3. Общие сведения о здании

Наименование Сарай

Год завершения строительства _____ ---

Год ввода в эксплуатацию _____ ---

Материал стен асбоцементный лист

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 197 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 43,9 кв.м

Площадь застройки 46,8 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	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Примечание

<https://100realт.ru/kraskovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ul-vokzalnaya-36-1430434>

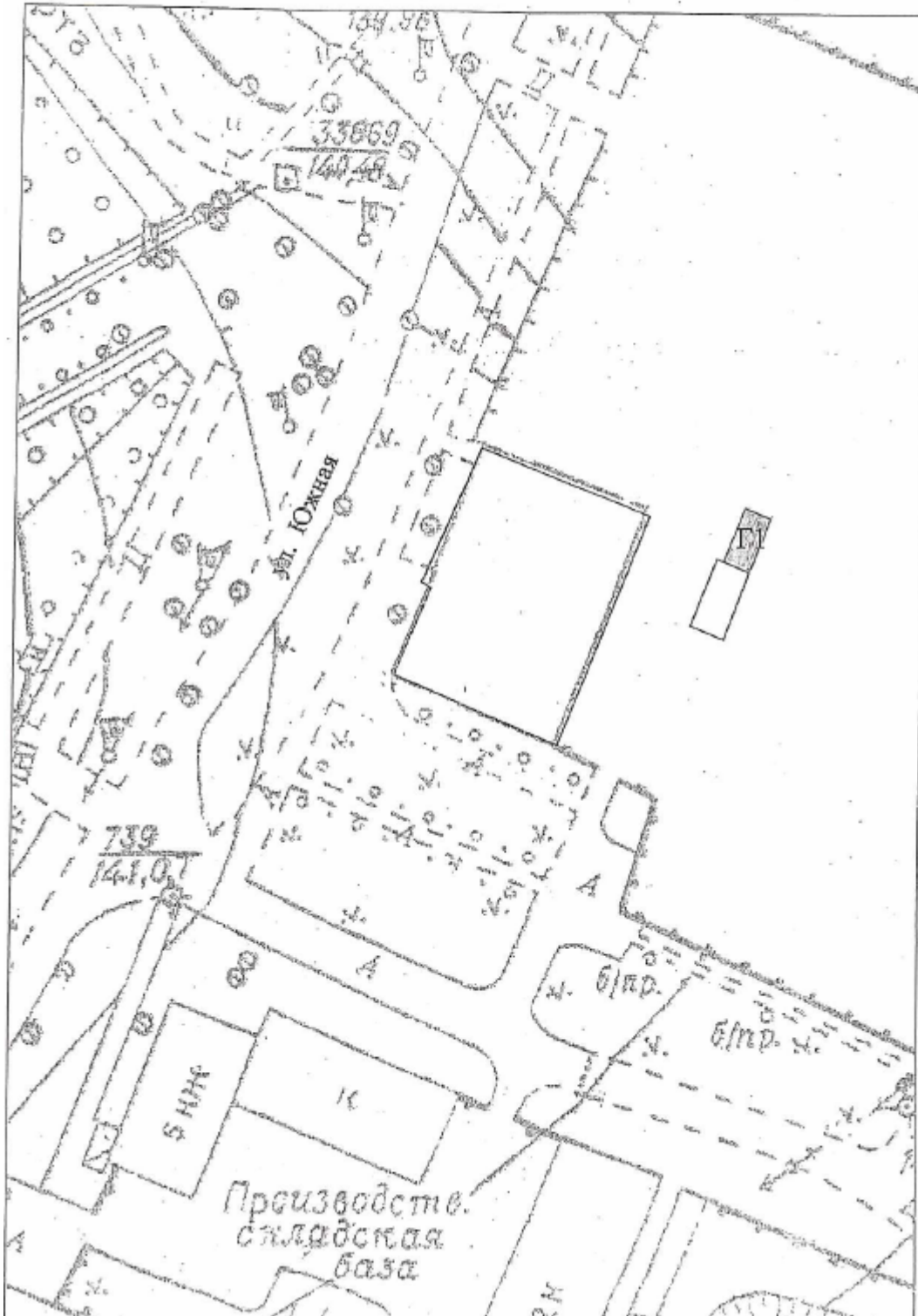
4. Состав объекта

Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
		Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 апреля 2006 г. (руб.)
2	3	4	5
сарай	-		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

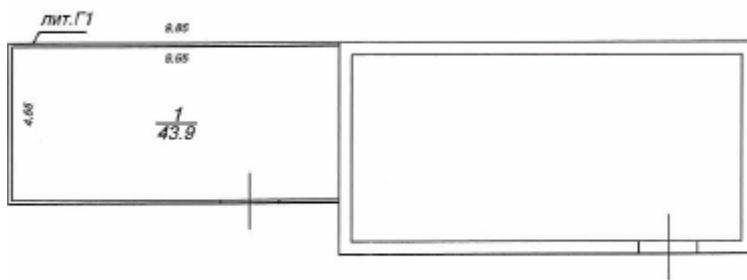
Ситуационный план



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Г1
Находящегося в гор. Железнодорожном
ул. Южная _____ дом № 11
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____



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	сарай	43,9	4,10	
<i>Всего:</i>				43,9		

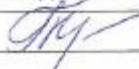

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: физических лиц, имя, отчество, портные данные; юридических лиц - наименование ответственности с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО «Акционерное общество "Партнер"	собственность	<p>Договор долгосрочной аренды нежилого помещения с правом выкупа от 02.04.1998 г. Дополнительное соглашение №1 от 10.01.2000 г. Акт приема-передачи от 25.02.2002 г. Постановление Главы г. Железнодорожного от 05.11.2003 г. №3314 Постановление Главы г. Железнодорожного от 30.01.2004 г. №281 Свидетельство о государственной регистрации права от 17 января 2008 года. В ЕГРП 20 мая 2002 года сделана запись регистрации №50-01.50-03.2002-367.03</p>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Иванова Г. Л.		Н. В. Немова	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13




Пропитано, пронумеровано
на 8 (Восьмью) листах.
Директор
Железнодорожного филиала
ГУП МО «МОБТИ»
Скворцова Г.В.
МП.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Московская областная регистрационная палата Произведена государственная регистрация сделки дд " <u>15</u> " <u>октября</u> года № <u>45004-2</u> Подпись: <u>[подпись]</u>	 ДОГОВОР аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Распорядительского для ведения предпринимательской деятельности № <u>45004-2</u> " <u>15</u> " <u>октября</u> 200 <u>1</u> г.
г. Москва	
<p>Министерство имущественных отношений Московской области (Минмособлимущество), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Заместителя министра имущественных отношений Правительства Московской области г-на Кирюхина Юрия Павловича, действующего на основании Постановлений Правительства Московской области от "18" августа 2000 г. N 78/21 и "29" января 2000 г. № 18/3 и Закрытое акционерное общество «Партнер», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора г-на Зальцмана Александра Семеновича, действующего на основании «Устава», зарегистрированного Московской регистрационной палатой изменение № 8 от 18.05.00 г. Рег.№ 470811 - ич-8, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:</p>	
1. Предмет Договора.	
<p>1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование без права выкупа Арендатору земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>1.2. По настоящему Договору передается земельный участок с кадастровым номером: 50-50-020209-0009, общей площадью 6577 кв.м. в границах, указанных на плане (Приложение N 1 к настоящему Договору), а также на местности с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм с учетом заключений соответствующих служб и расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д.11. Земельный участок предоставляется в соответствии с заявкой от 03 июля 2001 г. № ЗА3-241.</p> <p>1.3. Земельный участок передается для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (цели использования):</p>	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

для производства лекарственных средств с использованием микроорганизмов.

2. Срок аренды.

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на "2" (два) года с "01" января 2001 года по «31» декабря 2002 года.

2.2. Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации в филиале или представительстве Московской областной регистрационной палаты по месту расположения земельного участка.

3. Порядок расчетов между Сторонами.

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре. Размер арендной платы за земельный участок, определяется в Приложении N 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Сумма ежеквартальной арендной платы устанавливается в размере 23973,17 (двадцать три тысячи девятьсот семьдесят три) рубля 17 копеек.

Расчет арендной платы производится на дату заключения настоящего Договора и пересматривается ежегодно с учетом изменения ставки земельного налога, площади земельного участка и вида деятельности Арендатора.

Ежегодно Арендатор представляет Арендодателю справку «О размере земельного налога для передачи в аренду земельного участка». Справка должна представляться не позднее месяца со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта об установлении (изменении) ставки земельного налога. Данная справка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки земельного налога в соответствии с соответствующим нормативным правовым актом.

3.2. За исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в течение всего срока аренды земельный участок находится во временном владении и пользовании Арендатора.

3.3. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально, безналичным порядком на следующий бюджетный

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- 3 -

счет: КОД 2010202, территориальное отделение Федерального казначейства по г. Железнодорожный, р/с 40101810340040018076 в Среднерусском банке СБ РФ Балашихинское Отд. № 8038, БИК – 044652323, кор/сч 30101810900000000323, ИНН 5012006510.

При этом платежи за текущий квартал аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Заключать договор о передаче земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам на срок, не превышающий срок действия договора аренды, с получением предварительного письменного согласия Арендодателя и с регистрацией договора субаренды в соответствии с действующим законодательством.

4.1.2. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. О данном намерении Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за два месяца до окончания срока Договора.

4.1.3. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением земельного участка, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

При этом соблюдать следующие сервитуты и другие условия:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- 4 -

ограничения в пользовании: Ограничения в пользовании части земельного участка расположенного в охранных зонах подземных коммуникаций, согласно действующих Норм и Правил.

обременения правами других лиц: Данные отсутствуют.

Соблюдать условия, требования и ограничения предъявляемые Департаментом природных ресурсов по Центральному региону к использованию земельного участка (Приложение № 4).

4.2.3. Принять у Арендодателя земельный участок и обеспечить выделение его границ на местности в соответствии с планом участка.

4.2.4. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

4.2.5. Осуществлять застройку земельного участка в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке.

4.2.6. Не допускать действия, приводящие к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.7. Обеспечить соблюдение публичных сервитутов: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб.

4.2.8. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.10. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок, специально выделенные части земельного участка, в расположенные на земельном участке здания и сооружения.

4.2.12. В случае прекращения деятельности Арендатора его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение 10 (десяти) календарных дней с заявкой

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- 5 -

на оформление новых документов, удостоверяющих право на земельный участок, или заявить отказ.

4.2.13. В случае передачи (продажи) строения или его части, расположенных на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве взноса в уставный фонд в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять Арендодателя в письменной форме об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий Договор с последующей регистрацией по месту нахождения земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

4.2.14. Перечисляет арендную плату за земельный участок за период с 01.01.01г. по 30.06.01г. в размере 47946,34 (сорок семь тысяч девятьсот сорок шесть) рублей 34 копейки в срок до 01.10.01г.

4.2.15. При оформлении прав собственности на объекты недвижимости, находящуюся на арендуемом земельном участке представить Арендодателю свидетельство о государственной регистрации права.

4.2.15. Использование недр и других природных ресурсов при аренде земельного участка ведется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать не чаще одного раза в год величину арендной платы с учетом изменения в установленном законом порядке ставки земельного налога. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 2 квартала и в случаях нарушения других условий настоящего Договора.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

- 6 -

4.4.1. Передать земельный участок, а по окончании срока аренды принять земельный участок.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Сообщать Арендатору о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания данного Договора, в течение 10 дней с момента возникновения этих прав.

4.5. Считать земельный участок принятым с момента подписания настоящего Договора.

5. Ответственность.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

5.2. За несвоевременное внесение арендной платы начисляется пеня в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Изменение Договора аренды.

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме Изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат регистрации в установленном порядке.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания Изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Прочие условия Договора.

7.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шесть) месяцев Стороны

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.2. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Приложения.

Приложение N1 - план земельного участка.

Приложение N2 - Сумма арендной платы, ее расчет.

Приложение N3 - Справка о размере земельного налога для передачи в аренду земельного участка.

Приложение №4 - Заключение Департамента природных ресурсов по Центральному региону.

Приложения NN 1, 2, 3 и 4 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

9. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон.

Арендодатель
Юридический адрес:
113162, г. Москва, ул. Лестева,
дом 18
Банковские реквизиты:
р/с 40202810600020312070,
кор. сч. 30103810300000000646,
Небанковская кредитная
организация закрытое
акционерное общество
«Центральная расчетная палата»
г. Москва, (НКО ЗАО «ЦРП», г.
Москва),
БИК 044652646

Арендатор
Юридический адрес:
109180, г. Москва
ул. Большая Якиманка,
дом 25-27/2, стр.1.
Банковские реквизиты:
Банк содействия
предпринимательству
«ФОНДСЕРВИСБАНК»
г. Москва
р/с 40702810400000000344
БИК 044583904
К/с 30101810200000000904
ИНН 7706027230
ОКПО 16414608
ОКОНХ 19310

Заместитель Министра
Минмособлимущества

Ю.И. Квилюхин



(подпись, Ф.И.О.)

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»

А.С. Зальцман

А.С. Зальцман



(подпись, Ф.И.О.)

Кириллов А.В.
12.07.062

С.В. [Signature]
12.07.017

[Signature]
12.10.01

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Учетный номер
N

" " 200
г.

**ДОГОВОР
ЗАРЕГИСТРИРОВАН:**

Московская областная
регистрационная палата

(подпись, Ф.И.О.)
М.П.

Регистрационный номер
N

" " - 200
г.

Договор составлен на 7 (семи) листах в 3-х (трех) экземплярах:
по одному экземпляру каждой из сторон и 1 экземпляр - для филиала
или представительства Московской областной регистрационной
палаты по месту нахождения земельного участка.

Александр / Кебисов А.Б.
12.07.01

С.В. А...
12.07.01

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ПЛАН УЧАСТКА

К.Н. 50:50:020209:0009

Приложение № 1
к договору от 15.10.04г.
№ 45004-2

1. Московская обл.

2. г. Железнодорожный

3. ул. Южная д.11
(населенный пункт)

4. Общая площадь 6577

кв.м.

в том числе под производство 3791

кв.м.

под благоустройство 2786

кв.м.

Площадь застройки 1477

кв.м.

5. Основное целевое назначение земель: Земли поселения

6. Землепользователь: ЗАО "Партнер"

7. Цель предоставления участка земли производственной
застройки (производство лекарственных средств)

8. Ограничение в пользовании Ограничение в пользовании части
земельного участка расположенного в охранных зонах
подземных коммуникаций, согласно действующих Норм и Правил

9. Обременение правами других лиц Данные отсутствуют

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Приложение № 2
к Договору от 15.10.01
№ 45004-2

Сумма арендной платы, ее расчет.

Размер арендной платы за земельный участок, устанавливаемый на год, определяется в соответствии с п.3 Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, для ведения предпринимательской деятельности на территории Московской области, утвержденного постановлением Губернатора Московской области от 09.03.99г. № 62-ПГ, по формуле:

$Aп = Сзн * S * Кд$,
где Ап - арендная плата, руб/год;
Сзн - ставка земельного налога = 9,72 руб/кв.м;
S - площадь земельного участка = 6577 кв.м;
Кд - коэффициент по видам деятельности арендатора = 1,5.

Расчет суммы арендной платы за земельный участок за 2001 год будет следующим: $Aп = 9,72 * 6577 * 1,5 = 95892,66$ (девяносто пять тысяч восемьсот девяносто два) рубля 66 копеек.

Сумма арендной платы за земельный участок в 2001 году составляет 95892,66 (девяносто пять тысяч восемьсот девяносто два) рубля 66 копеек.

Ежеквартальная арендная плата составляет 23973,17 (двадцать три тысячи девятьсот семьдесят три) рубля 17 копеек.

От Арендодателя:

Заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



Сущина
12.10.01

От Арендатора:

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества



Кейсманов А.Б.
12.02.01

С.В....
12.10.01

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

№ 45004-2

**О размере земельного налога для передачи в аренду земельного участка
ЗАО "ПАРТНЕР"**

Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

1. Справка составлена в соответствии с запросом Министерства имущественных отношений Московской области от 04.05.2001г. № ИС-3707.
2. Местоположение и кадастровый номер земельного участка: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11
Кадастровый номер 50:50:020209:0009
3. Целевое назначение использования земельного участка - земельный участок для промышленно-производственной застройки
4. Расчет земельного налога

Площадь земельного участка, кв.м	Ставка земельного налога на единицу площади, руб./кв.м	Ставка земельного налога руб.
6577 кв.м	9,72	63928,44

5. Размер земельного налога составляет : 63928,44 руб.

Шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать восемь рублей 44 копейки.

6. Бюджетный счет, на который должна перечисляться арендная плата за землю:
КОД 2010202,

ОФК по г. Железнодорожный, ИНН 5012006510,

р/с 40101810340040018076 в Среднерусском банке СБ РФ Балаш. Отд. № 8038,

к/с 30101810900000000323, ИИН 44682323

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Железнодорожного

Согласовано:

Первый заместитель Главы администрации города Железнодорожного

Руководитель инспекции МНС РФ по городу Железнодорожному
2001г.



В.Н. Григорьева

А.С. Дьячков

М.А. Карпова

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



Министерство природных ресурсов
Российской Федерации

**ДЕПАРТАМЕНТ
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ РЕГИОНУ**

113105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 39а
тел. 111-21-41, факс 795-07-29

9.05.2001 № 14/1558

№ _____ от _____

Министерство имущественных отношений Московской области
Заместителю Министра
Ю.П. Кирюхину

**Заключение
по материалам выбора земельного участка**

Департамент природных ресурсов по Центральному региону рассмотрел материалы дела по предоставлению в аренду земельного участка площадью 0.6577 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д.11 для производства лекарственных редств с использованием микроорганизмов для ЗАО «Партнер».

Департамент согласовывает представленные материалы при условии:

- территорию участка должна быть покрыта водонепроницаемым покрытием, предусмотреть планировочные работы, сбор и очистку загрязненного поверхностного стока с территории, с дальнейшим сбросом стоков в ливневую канализацию города;
- обеспечить оборотную (замкнутую) систему технического водоснабжения для производственных нужд;
- получить ТУ и заключить договор на подключение к городским водопроводным и канализационным сетям;
- предусмотреть сбор и утилизацию люминесцентных ламп, производственно-бытовых отходов с территории, участок содержать в должном санитарно-экологическом состоянии;
- разработать экологическую нормативную документацию в полном объеме, согласовать в установленном порядке.

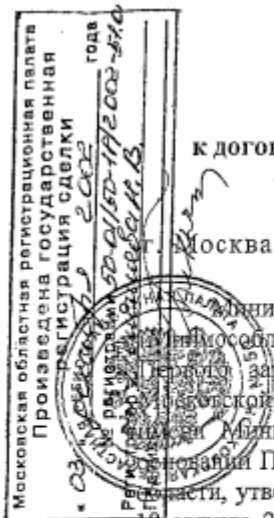
Проект реконструкции и организации производства с разделом «Охрана окружающей среды» представить на Государственную экологическую экспертизу в Департамент природных ресурсов по Центральному региону.

Зам. руководителя

А.Г. Ишков

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



**Дополнительное соглашение №1
к договору аренды земельного участка от 15.10.2001 № 45004-Z
(рег. номер № 50-01.50-13.2001-301.01 от 26.11.2001)**

г. Москва

" 11 " октября 2002 г.

Министерство имущественных отношений Московской области (именуемое в дальнейшем «Арендодатель»), в лице Первого заместителя Министра имущественных отношений Правительства Московской области Семенушкина Михаила Ивановича, действующего от имени Министерства имущественных отношений Московской области и на основании Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 18 августа 2000 г. № 78/21 (с изменениями и дополнениями от 29 января, 13 июня 2001 г.), приказа Министра имущественных отношений Правительства Московской области от 02.04.2002 № 2, и Закрытое акционерное общество «Партнер», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Вайнштока И.И., действующего на основании «Устава», зарегистрированного Московской областной регистрационной палатой изменение № 8 от 18.05.2000 г. Рег. №470811-иу-8), совместно именуемые «Стороны», пришли к соглашению о внесении изменений в Договор аренды земельного участка от 15.10.2001 № 45004-Z, в дальнейшем именуемый «Договор»:

1. В соответствии с п. 3.1. Договора и Справкой о размере земельного налога на 2002 год (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению № 1) расчет годовой арендной платы на 2002 год представлен в Приложении №1 к настоящему Дополнительному соглашению №1, являющимся неотъемлемой частью Договора. Сумма ежеквартальной арендной платы устанавливается в размере 47946,33 (сорок семь тысяч девятьсот сорок шесть) рублей 33 копейки и исчисляется с 01.01.2002.

2. Приложения №№ 2 и 3 к Договору считать недействительными с 01.01.2002.

3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством. Обязанность по регистрации возлагается на арендатора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 составлено на трех листах в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Московской областной регистрационной палаты.

Арендодатель:
Первый заместитель Министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



И.И. Семёнушкин

Арендатор:
Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



И.И. Вайншток

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Приложение № 1
к Дополнительному
соглашению №1
от 11 октября 2002 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2002 ГОД

Размер арендной платы за Земельный участок, устанавливаемый на год, определяется в соответствии с п. 3 Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, для ведения предпринимательской деятельности на территории Московской области, утвержденного постановлением Губернатора Московской области от 09.03.99 № 62-ПГ, по формуле:

$$Ап = Сзн \times S \times Кд$$

где Ап – арендная плата, руб.

Сзн – ставка земельного налога, равная 19,44 руб./кв. м.

S - площадь земельного участка, равная 6577 кв. м.

Кд – коэффициент по видам деятельности арендатора, равный 1,5

$$Ап = 19,44 \times 6577 \times 1,5 = 191785,32$$

Размер годовой арендной платы за Земельный участок на 2002 год составляет 191785,32 (сто девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят пять) рублей 32 копейки.

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок в 2002 году составляет 47946,33 (сорок семь тысяч девятьсот сорок шесть) рублей 33 копейки.

Арендодатель:

Арендатор:

Первый заместитель Министра
имущественных отношений
Правительства Московской области

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



М.И. Семенушкин



И.И. Вайншток

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

-3-

*Приложение к 2
к документам
составленным от
11.10.02 г.*

**О размере земельного налога для передачи в аренду земельного участка
ЗАО «Партнер»**

Московская область, г.Железнодорожный, ул.Южная, д.11

1. Справка составлена в соответствии с запросом Министерства имущественных отношений Московской области
2. Местоположение и кадастровый номер земельного участка: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Южная, д.11
Кадастровый номер – 50:50:020209:0009
3. Целевое назначение использования земельного участка – промышленно-производственная застройка
4. Расчет земельного налога

Площадь земельного участка, кв.м	Ставка земельного налога на единицу площади, руб./кв.м	Ставка земельного налога, руб.
6577	19,44	127856,88

5. Размер земельного налога составляет : 127856 руб. 88 коп.

Сто двадцать семь тысяч восемьсот пятьдесят шесть рублей 88 коп.

6. Бюджетный счет, на который должна перечисляться арендная плата за землю:
КОД 2010202,

ОФК по г.Железнодорожный, ИНН 5012006510,

Р/сч. 40101810340040018076, в Среднерусском банке СБ РФ Балан. Отд.
№8038,

К/сч. 30101810900000000323, БИК 044652323,

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г. Железнодорожный

В.Н. Григорьева
В.Н. Григорьева

Согласовано:
Первый заместитель Главы администрации города Железнодорожного
Руководитель инспекции МНС РФ по городу Железнодорожный

А.С. Дьячков
А.С. Дьячков

М.В. Карпова
М.В. Карпова

2002г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной
собственности и используемого для ведения предпринимательской
деятельности от 15 октября 2001 г. № 45004-Z
(рег. номер № 50-01.50-13.2001-301.01 от 26.11.2001)

г. Москва

“ 18 ” февраля 2003 г.

Министерство имущественных отношений Московской области (далее - Минмособлимущество), именуемое в дальнейшем “Арендодатель”, в лице Первого заместителя министра имущественных отношений Правительства Московской области Семенушкина Михаила Ивановича, действующего на основании постановления Правительства Московской области от 18.08.2000 № 78/21 (с изменениями и дополнениями от 29.01.2001, 13.06.2001, 26.09.2002), и приказа Минмособлимущества от 25.11.2002 № 618к, и Закрытое акционерное общество “Партнер”, именуемое в дальнейшем “Арендатор”, в лице Генерального директора Вайнштока Игоря Измайловича, действующего на основании Устава (редакция № 3), зарегистрированного Московской регистрационной палатой 27.07.2002 за № 470.811, совместно именуемые в дальнейшем “Стороны”, пришли к соглашению о внесении нижеследующих изменений в договор аренды от 15.10.2001 № 45004-Z (рег. номер № 50-01.50-13.2001-301.01 от 26.11.2001), в дальнейшем именуемый “Договор”:

1. Первый абзац пункта 2.1 Договора изложить в следующей редакции: “Земельный участок передается Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 49 (сорок девять) лет с 01 января 2003 года по 31 декабря 2052 года”.

2. В соответствии с пунктом 3.1 Договора и справкой о размере земельного налога на 2003 год (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению № 2) расчет арендной платы на 2003 год представлен в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 2, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

Сумма ежеквартальной арендной платы на 2003 год устанавливается в размере 86298 (восемьдесят шесть тысяч двести девяносто восемь) рублей 46 копеек и исчисляется с 01.01.2003.

3. В пункт 3.3 Договора внести следующие изменения: БИК 044552323, ЦБК 2010202 (арендная плата за земли городов и поселков).

4. Приложения №№ 2, 3 к Договору считать недействительными с момента регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 2 в Московской областной регистрационной палате, которую осуществляет Арендатор самостоятельно за свой счет в месячный срок с момента подписания настоящего Дополнительного соглашения № 2.

Московская областная регистрационная палата	г. Москва
Произведён регистрационный акт	года
№ регистрации	№ 50-01.50-13.2001-301.01
Регистратор	
Подпись	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2

6. Дополнительное соглашение № 2 составлено на 4 (четырёх) листах в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Московской областной регистрационной палаты.

Арендодатель

Первый заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области


 Семенушкин.

Арендатор

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»


 И.И. Вайншток



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2
от _____

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2003 ГОД

Расчет арендной платы за земельный участок, устанавливаемый на 2003 год, определяется в соответствии с п. 3 Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, для ведения предпринимательской деятельности на территории Московской области, утвержденного постановлением Губернатора Московской области от 09.03.1999 № 62-ПГ, по формуле:

$Aп = Cзн \times S \times Kд$, где

Aп – арендная плата, руб.

Cзн – ставка земельного налога, равная $19,44 \times 1,8 = 34,99$ руб./кв. м.

S - площадь земельного участка, равная 6577 кв. м.

Kд – коэффициент по видам деятельности арендатора, равный 1,5.

$Aп = 34,99 \times 6577 \times 1,5 = 345193,84$ руб.

Размер арендной платы за Земельный участок на 2003 год составляет 345193 (триста сорок пять тысяч сто девяносто три) рубля 84 копейки.

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок в 2003 году составляет 86298 (восемьдесят шесть тысяч двести девяносто восемь) рублей 46 копеек.

Арендодатель

Первый заместитель министра
имущественных отношений
Губернаторства Московской области



М.И. Семенушкин

М.П.

Арендатор

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



И.И. Вайценок

(Handwritten signature)

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

**О размере земельного налога для передачи в аренду
земельного участка ЗАО «Партнер»**

Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11

1. Справка составлена в соответствии с запросом Министерства имущественных отношений Московской области
2. Местоположение и кадастровый номер земельного участка: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11
Кадастровый номер 50:50:020209:0009
3. Целевое назначение использования земельного участка - земельный участок для промышленно-производственной застройки.
4. Расчет земельного налога

Площадь земельного участка (общая) кв.м	в том числе застроенная кв.м	Ставка земельного налога на ед. пл. (руб./кв.м)	Ставка земельного налога (руб.)
6577 кв.м	1477 кв.м	34,99	230129,23

5. Размер земельного налога составляет - 230129,23 руб.
Двести тридцать тысяч сто двадцать девять рублей 23 копейки.

6. Бюджетный счет, на который должна перечисляться арендная плата за землю:
КОД 2010202
ОФК по г. Железнодорожный ИНН 5012006510
Р/сч. 40101810340040018076
В Среднерусском банке СБ РФ Балаших. Отд. №8088
К/сч. 301018109000000000323
БИК 044652323

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по г. Железнодорожный

Согласовано:
Первый заместитель
Главы администрации
города Железнодорожного

Руководитель Инспекции
МНС РФ по г. Железнодорожный

2003г.



В.Н. Григорьева

А.С. Дьячков

М.В. Карпова

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Эксп. «Экспертиза, строительство и оценка»
с/о

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка от 15 октября 2001 г. № 45004-Z
(зарегистрирован в Московской областной регистрационной палате
26.11.2001 за № 50-01.50-13.2001-301.01) с изменениями от 18.02.2003**

г. Москва

« 10 » марта 2004 г.

Министерство имущественных отношений Московской области (далее - Минмособлимущество), в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице заместителя министра имущественных отношений Правительства Московской области Шестак Ирины Степановны, действующей от имени Минмособлимущества на основании Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 06.02.2004 № 59/4, приказа Минмособлимущества от 25.06.2003 № 345к (в редакции от 01.12.2003 №629к), и закрытое акционерное общество «Партнер», внесенное Управлением МНС России по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 02.07.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700000679, в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице генерального директора Вайнштока Игоря Измайловича, действующего на основании Устава, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», пришли к соглашению о внесении изменений в договор аренды от 15.10.2001 № 45004-Z (зарегистрирован в Московской областной регистрационной палате 26.11.2001 за № 50-01.50-13.2001-301.01), в дальнейшем именуемый «Договор»:

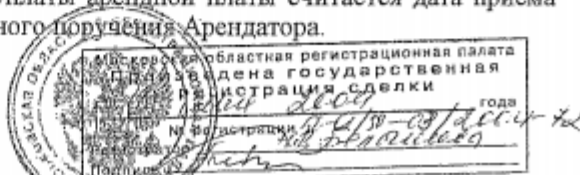
1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора и справкой о размере земельного налога на 2004 год (приложение № 2 к настоящему дополнительному соглашению № 3, являющемуся неотъемлемой частью Договора) расчет арендной платы на 2004 год представлен в приложении № 1 к настоящему дополнительному соглашению № 3.

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок с 1 января 2004 года составляет 94930 (девятьсот четыре тысячи девятьсот тридцать) рублей 77 копеек.

2. Пункт 3.3 Договора изложить в следующей редакции:

«Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально безналичным порядком на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001. Получатель: УФК по Московской области (Минмособлимущество, ИНН 7725131814, КПП 504101001), КБК 2010202 (арендная плата за земли городов и поселков), ОКАТО 46424000000.

При этом платежи за текущий квартал аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

... 2

В десятидневный срок с даты приема банком к исполнению платежного поручения Арендатор представляет Арендодателю подлинный платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.»

3. Дополнительное соглашение № 3 подлежит регистрации в Московской областной регистрационной палате, которую осуществляет Арендатор самостоятельно и за свой счет в месячный срок с момента подписания настоящего дополнительного соглашения № 3.

4. Дополнительное соглашение № 3 составлено на четырех листах (включая приложения) в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Московской областной регистрационной палаты.

5. Реквизиты Сторон:

Арендодатель

Юридический адрес:
143969, Московская область,
г. Реутов, Юбилейный пр-т, д. 54

Банковские реквизиты:
ИНН 5000001451 Министерство
финансов Московской области
(лицевой счет 03000000704,
Министерство имущественных
отношений Московской области,
ИНН 7725131814)
р/с 40201810240020100001,
к/с 30101810900000000323
в Среднерусском банке СБ
Российской Федерации г. Москва,
БИК 044552323

Заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



И.С. Шестак

М.П.

Арендатор

Юридический адрес:
119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д.1, стр. 1

Банковские реквизиты:
ЗАО «МИРА-БАНК»,
г. Москва,
р/с 40702810200000000040,
к/с 30101810900000000415,
БИК 044585415,
ИНН 7706027230,
КПП 770601001,
ОГРН 1027700324497,
ОКПО 16414608,
ОКВЭД 24,4

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



И.И. Райншток

М.П.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3

Приложение № 1
к дополнительному соглашению № 1
к Договору от 13.01.2003 № 39016-Z

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Формула расчета арендной платы

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии с п. 3 Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, для ведения предпринимательской деятельности на территории Московской области, утвержденного постановлением Губернатора Московской области от 09.03.99 № 62-ПП, по формуле:

$$Ап = Сзн \times S \times Кд, \text{ где}$$

Ап – арендная плата, руб.
Сзн – ставка земельного налога, руб./кв. м.
S – площадь земельного участка, кв. м.
Кд – коэффициент по видам деятельности арендатора.

2. Расчет арендной платы на 2004 год

$$Ап = 38,49 \times 6577 \times 1,5 = 379723,10 \text{ руб.}$$

Размер годовой арендной платы за Земельный участок в 2004 году составляет 379723 (триста семьдесят девять тысяч семьсот двадцать три) рубля 10 копеек.

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок в 2004 году составляет 94930 (девяносто четыре тысячи девятьсот тридцать) рублей 77 копеек.

Арендодатель

Заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



И.С. Шестак

М.П.

Арендатор

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

СПРАВКА

**О размере земельного налога для передачи в аренду земельного участка
ЗАО «Партнер»**

Московская область, город Железнодорожный, ул. Южная д. 11.

1. Справка составлена в соответствии с запросом Министерства имущественных отношений Московской области.
2. Местоположение и кадастровый номер земельного участка: Московская область, г. Железнодорожный, ул Южная, д. 11.
Кадастровый номер - 50:50:020209:0009
3. Целевое назначение использования земельного участка: для промышленно-производственной застройки
4. Расчет земельного налога

Площадь земельного участка, га (кв. м.)	Площадь застройки, (кв. м)	Ставка земельного налога на единицу площади, руб./ кв. м в 2004 г.	Ставка земельного налога, руб.
1	2	3	4
6577	1477	38,49	253148,73

5. Размер земельного налога составляет: 253148,73 рублей.
Двести пятьдесят три тысячи сто сорок восемь рублей, семьдесят три копейки.
6. Бюджетный счет, на который должна перечисляться арендная плата за землю:
ОФК по г. Железнодорожному, ИНН 7725131814,
р/с 40101810600000010102 в Среднерусском банке СБ РФ Балаш. Отд. №8038,
Бик 044583001
КПП 504101001

12 февраля 2004 год

Руководитель Комитета
по земельным ресурсам
и землеустройству
г. Железнодорожного

Начальник государственной
налоговой инспекции по
городу Железнодорожный



О. В. Гоцкая

М. А. Карпова

12.02.04 = 329,723,00

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

ИИ/ИИ/ИИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
к договору аренды земельного участка от 15.10.2001 № 45004-Z,
(зарегистрирован 26.11.2001 за № 50-01.15-13.2001-301.01)

г. Москва

26 мая 2005 года

Министерство имущественных отношений Московской области, ИНН 7725131814, запись о котором внесена инспекцией МНС России по г. Реутову Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 25.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1025005245055 (свидетельство серия 50 № 000606155), в лице заместителя министра имущественных отношений Правительства Московской области Шестаков Ирины Степановны, действующей от имени Минмособлимуущества на основании Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 06.02.2004 № 59/4, приказа Минмособлимуущества от 25.06.2003 № 345к «О праве подписи»,

Комитет по управлению имуществом города Железнодорожного, ИНН 5012005080, запись о котором внесена инспекцией МНС России по г. Железнодорожному Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 17.09.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1025001546899 (свидетельство серия 50 № 004595911), в лице председателя Комитета Селезневой Светланы Евгеньевны, действующей на основании постановления Главы города Железнодорожного от 12.05.2003 № 1365 «Об утверждении положения «О Комитете по управлению имуществом города Железнодорожного»,

Закрытое акционерное общество «Партнер» (далее – ЗАО «Партнер»), ИНН 7706027230, внесенное УМНС России по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 16.10.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700324497, в лице генерального директора Вайнштока Игоря Измайловича, действующего на основании Устава,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», пришли к соглашению о внесении изменений в договор аренды от 15.10.2001 № 45004-Z (зарегистрирован 26.11.2001 за № 50-01.15-13.2001-301.01), в дальнейшем именуемый «Договор»:

1. В соответствии со статьей 382 Гражданского Кодекса Российской Федерации Министерство имущественных отношений Московской области передает, а Комитет по управлению имуществом города Железнодорожного принимает на себя права и обязанности Арендодателя в полном объеме по Договору аренды земельного участка от 15.10.2001 № 45004-Z с даты государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения.

2. Изложить текст Договора в следующей редакции:

«1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, именуемый в дальнейшем «Земельный участок», площадью 6 577 (шесть тысяч пятьсот семьдесят семь) кв. м с кадастровым номером 50:50:02 02 09 0009, категория земель – «земли поселений», в границах, указанных на кадастровом плане земельного участка (приложение № 1 к настоящему Договору) и установленных на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм, расположенный по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Южная, д. 11.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

2

1.3. На Земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, указанные на кадастровом плане земельного участка и принадлежащие Арендатору на праве собственности.

2. Срок аренды

2.1. Земельный участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором в аренду в соответствии с заявкой от 03.07.2001 № ЗА3-241 сроком на 49 (сорок девять) лет с 01 января 2001 года по 31 декабря 2050 года без оформления акта приема-передачи.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Земельный участок на дату подписания настоящего Договора установлен в приложении № 2 (Расчет арендной платы), которое является неотъемлемой частью Договора.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата за Участок вносится ежеквартально безналичным платежом на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области, ИНН 7725131814, КПП 504101001), КБК 01111105012030000120, ОКATO 46424000000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы полномочным органом государственной власти Российской Федерации, Московской области и органом местного самоуправления, а также в случаях, указанных в п. 3.6. Договора, в иных случаях, предусмотренных законом, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории (разрешенного использования) Земельного участка.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления об изменении арендной платы, направленного Арендатору.

3.6. Размер арендной платы также пересматривается в случае перевода Земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Московской области.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

3

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором исходя из вида деятельности арендатора на данном Земельном участке.

4.1.2. С согласия Арендодателя передавать Земельный участок (или его часть) в субаренду по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в установленном законом порядке, при соблюдении разрешенного вида использования Арендатором земельного участка.

4.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды Земельного участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования.

4.2.3. Уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и в течении 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.2.4. В случае направления Арендатору письменного предупреждения о неисполнении им обязательств по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.5. Обеспечивать Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельный участок по их требованию.

4.2.6. Соблюдать установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.7. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении исполнительных органов и (или) реквизитов Арендатора (включая ИНН, КПП, почтовый адрес, контактный телефон).

4.2.8. Предоставлять Арендодателю справку о значениях повышающего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение Земельного участка на территории муниципального образования (Км) и/или иных коэффициентов в соответствии с законодательством Московской области, в срок до 15 января каждого года, но не позднее 30 календарных дней с даты принятия соответствующего распорядительного акта.

4.2.9. После подписания договора (дополнительных соглашений к нему) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в Главное управление Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области.

4.2.10. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.11. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, другому лицу или использования этого имущества в качестве

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

4

вклада в уставной капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода прав собственности на указанные объекты уведомлять Арендодателя в письменной форме с приложением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих переход прав к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки.

4.2.12. В случае передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам направить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора и учредительные документы нового арендатора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

4.2.13. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока стоимость изменений произведенных без разрешения Арендодателя на Земельном участке возмещению не подлежат.

4.2.14. По истечении срока Договора вернуть Земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением (разрешенным видом использования), а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 (шесть) месяцев и в случае нарушения других условий настоящего Договора.

4.3.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.3.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.5. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Московской области.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, за исключением случаев, установленных Договором.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.3.1.

6.3. Стороны договорились, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору без направления об этом уведомления.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

8. Прочие условия Договора

8.1. Настоящий Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации в Главном управлении Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.»

3. Утвердить размер арендной платы за земельный участок на 2005 год согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению № 4, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение № 4 считается заключенным с момента его государственной регистрации в Главном управлении Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области.

5. Расходы по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения № 1 возлагаются на ЗАО «Партнер».

6. Настоящее дополнительное соглашение № 4 составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7. Реквизиты сторон:

Министерство имущественных отношений Московской области

Юридический адрес:

143969, Московская область, г. Реутов, Юбилейный пр-т, д. 54.

Банковские реквизиты:

ИНН 5000001451, КПП 502401001 Министерство финансов Московской области
(ИНН 7725131814, Министерство имущественных отношений Московской области,
л/с 03000000704), т/с 40201810940020100001, к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225, Сбербанк России г. Москва

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

6

Заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



И.С. Шестак

Комитет по управлению имуществом
города Железнодорожного

ЗАО «Партнер»

Юридический адрес:
143980, Московская область,
г. Железнодорожный,
ул. Пролетарская, д. 27.

Юридический адрес:
119180, г. Москва, ул. Большая
Якиманка, д. 25-27/2, строение 1

Банковские реквизиты:
ИНН 5012005080
л/с 03000390040 в Железнодорожном
финансовом Управлении Министерства
финансов Московской области р/с
40204810540040107339, в Сбербанке
России г. Москва Балашихинское ОСБ №
8038 г. Балашиха, БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Банковские реквизиты:
Р/с 40702810200000000040,
ЗАО «МИРА-БАНК», БИК 044585415,
К/с 30101810900000000415,
ИНН 7706027230,
КПП 501232001,
ОГРН 1027700324497,
ОКПО 1641608,
ОКОГУ 49013,
ОКОПФ 67

Председатель Комитета
по управлению имуществом
города Железнодорожного

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



С.Е. Селезнева

И.П.



И.И. Сайншток

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Привозная государственная регистрация	Сделка с имуществом
Дата регистрации	15.10.2005
Номер регистрации	50-50/001/2005-461
Регистратор	Селезнева С.Е.

Селезнева С.Е.
Кузнецов В.В.
Сячин Д.Н.
Златославская

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

В.1

Финанс "Балашинский" ФГУ ЗКП по Московской области
Исполнительный орган (бухгалтерия), осуществляющего государственную кадастровую учет земельных участков
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"23 сентября 2015г. № 50.1/05-443

1 Кадастровый номер 50:50:02.02.09:0009

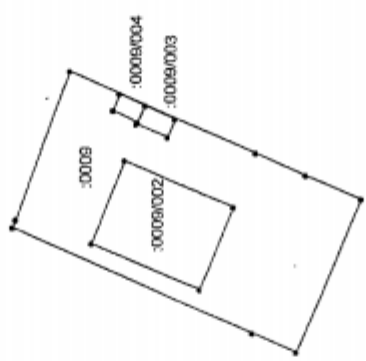

Общие сведения		2	Лист № 1	3	Всего листов 7			
4	Предыдущие номера							
5	Наименование участка Землепользование (землеустройство)	6						
7	Местоположение Г. Железнодорожный, ул. Южная, дом 11							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь						
9	Разрешенное использование /назначение: Под промышленно-производственной застройкой							
10	Фактическое использование /характер деятельности: -							
11	Площадь: 6577 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:	
15	Сведения о правах:	Правообладатель						
16	Особые отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.	Государственная собственность						
17	Цель предоставления выписки: Для регистрации права аренды	Особые отметки						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделок, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ					
		18.2	Номера образованных участков:					
		18.3	Номера ликвидированных участков:					



Зам. начальника отдела по Балашинскому Р-ну (г. Железнодорожный) Управления Роснедвижимости
И.П. *Ю.В. Гоцкая*
Ю.В. Гоцкая
Финанс И.О.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 50:50:02 02 09:0009
2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка
	
4	Масштаб 1:2000
Зам. начальника отдела по Балашихинскому р-ну (г. Железнодорожный) Управления Роснедвижимости по Московской области М.П. 	
Исполнитель И.О.	

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

В.3


2 | Лист 3

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:50:02 02 09:0009

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участковый кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	6577 кв.м.	Обременение: Аренда земли В пользу: ЗАО "Партнер", ИНН 7706027230, ОКПО 16414608
2	002	1324 кв.м.	Объект недвижимости: 50:50:02 02 09:0009:0001 здание производственное инв.№60, лит.Б, объект №1
3	003	87 кв.м.	Объект недвижимости: 50:50:02 02 09:0009:0002 сарай инв.№60, лит.Г, объект №2
4	004	66 кв.м.	Объект недвижимости: 50:50:02 02 09:0009:0003 сарай инв.№60, лит.Г, объект №3


 М.П. О.В.Гоцман/
 Фамилия И.О.
 Зам.начальника отдела по Балашихинскому р-ну (г.Железнодорожный) Управления Роспотребнадзора по М.П.

Должность

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:50:02 02 09:0009
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /002

Лист № 4

0009002

4	Масштаб	1:500
---	---------	-------

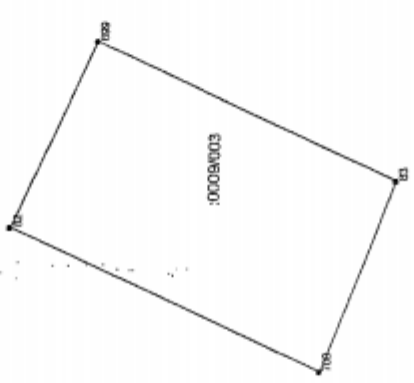
Зам. начальника отдела по Балашихинскому р-ну (г. Железнодорожный) Управление
Должность

Ю.В. Гоцман
Ю.В. Гоцман/
Фамилия И.О.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**


Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 50:50:02 02 09:0009
2	Лист № 5
3	План (чертеж, схема) грани части земельного участка Учетный кадастровый номер 0003
	
4	Масштаб 1:200

Зам. начальника отдела по Балашихинскому Р-ну (г. Железнодорожный) Управление
Договор № _____

/О.В.Гоцкая/
Фамилия И.О.



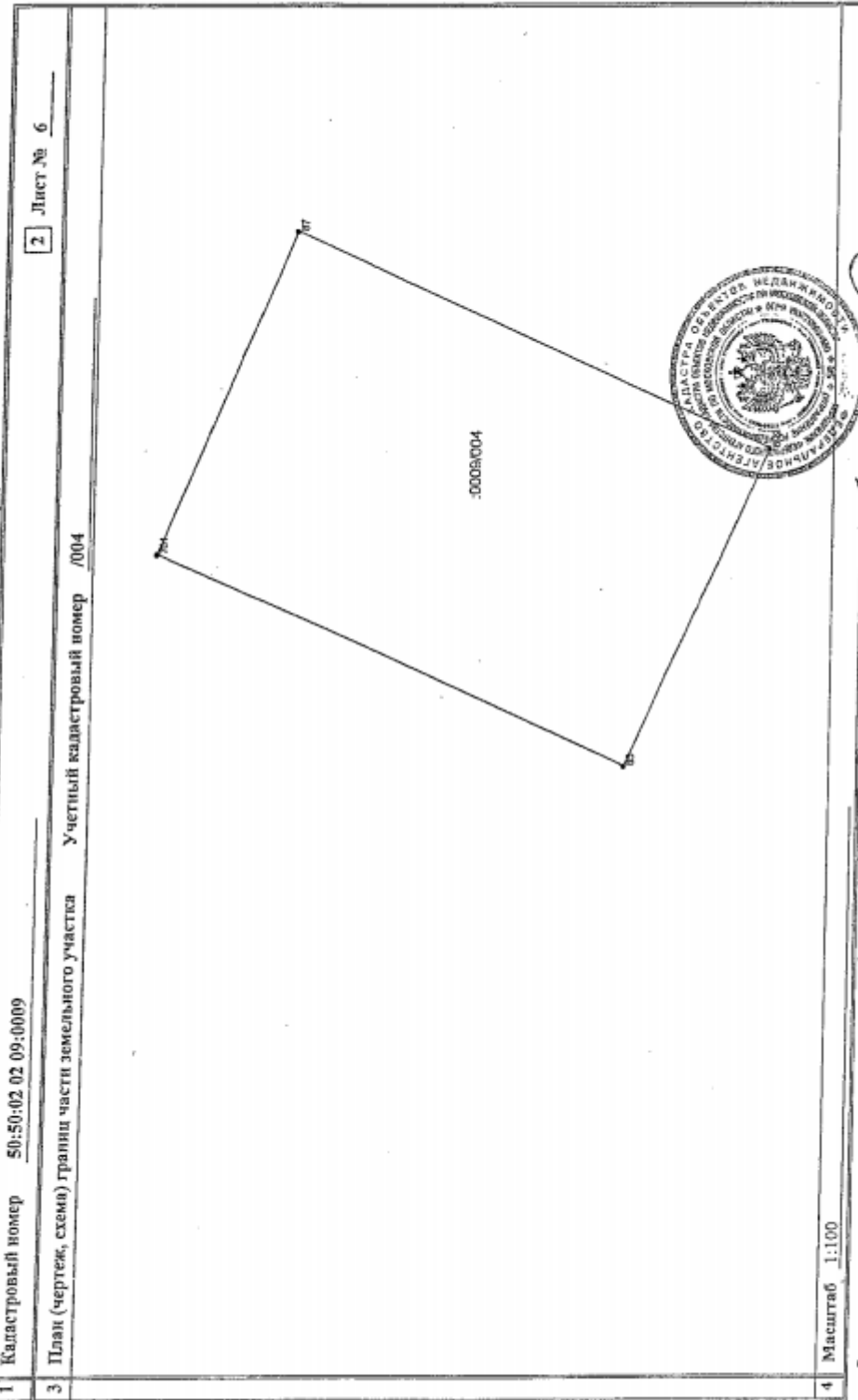
**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:50:02.02.09:0009	
2	Лист №	6	
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер	/004



4	Масштаб	1:100	
---	---------	-------	--

Зам.начальника отдела по Балашихинскому Р-ну (г.Железнодорожный) Управления
Ветланин

И.П. *[Signature]*
полное, имя

/О.В.Гоцкая/
Фамилия И.О.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13


В.5
2 Лист 7

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:50:02 02 09:0009

3 Описание границ земельного участка

№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Длина отрезка границы	Описание	Номер смежного участка	Особые отметки
1	69	70	294° 0.0'	57.97	По координатам	7	8
2	69	71	22° 16.3'	22.64	По координатам	-	-
3	71	72	22° 17.3'	19.91	По координатам	-	-
4	72	73	23° 17.7'	73.63	По координатам	-	-
5	73	74	290° 14.4'	54.72	По координатам	-	-
6	74	75	293° 51.8'	2.94	По координатам	-	-
7	75	76	203° 6.7'	94.72	По координатам	Справа: 50:50:02 02 09:0037	-
8	70	76	23° 4.8'	17.88	По координатам	Справа: 50:50:02 02 09:0037	-
9	77	78	22° 13.1'	42.79	По координатам	-	-
10	77	79	112° 47.4'	30.77	По координатам	-	-
11	79	80	22° 30.8'	42.91	По координатам	-	-
12	78	80	112° 33.6'	30.99	По координатам	-	-
13	82	700	23° 17.0'	12.5	По координатам	-	-
14	83	700	291° 49.9'	7.1	По координатам	-	-
15	83	699	203° 19.7'	12.12	По координатам	-	-
16	82	699	114° 52.2'	7.11	По координатам	-	-
17	85	701	23° 15.5'	10	По координатам	-	-
18	83	699	295° 1.7'	6.5	По координатам	-	-
19	87	699	203° 17.7'	10.19	По координатам	-	-
20	87	701	113° 22.3'	6.5	По координатам	-	-



Зам. начальника отдела по Балихинскому Р-му (г. Железнодорожный) Управления Роснефтегазности по
Документ
М.И. Гошкая
Ю.В. Гошкая
Фамилия И.О.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

к дополнительному соглашению № 4
к Договору от 15.10.2001 № 45004-Z

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Порядок определения арендной платы.

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии со ст. 9 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

$$Ап = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S, \text{ где:}$$

Ап – арендная плата.

Аб – базовый размер арендной платы.

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке.

Пкд – повышающий коэффициент.

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования.

S - площадь арендуемого земельного участка.

2. Расчет арендной платы.

Ап – арендная плата.

Аб – базовый размер арендной платы 42,34 руб.

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке 1,1.

Пкд – повышающий коэффициент 1,0.

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования 1,0.

S - площадь арендуемого земельного участка 6 577 кв. м.

$$Ап = 42,34 \times 1,1 \times 1,0 \times 1,0 \times 6\,577 = 306\,317,20 \text{ руб.}$$

С 01.01.2005 размер арендной платы составляет 306 317,20 рублей (триста шесть тысяч триста семнадцать рублей двадцать копеек).

С 01.01.2005 размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет 76 579,30 рублей (семьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят девять рублей тридцать копеек).

Заместитель министра
имущественных отношений
Правительства Московской области



И.С. Шестак

Председатель Комитета
по управлению имуществом
города Железнодорожного



С.Е. Селезнева

Генеральный директор
ЗАО «Партнер»



И. Вайншток

С.Е. Селезнева / *И. Вайншток*
А.Н. Сачик
М.А. Коротков

**Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13



И.И. Четвериков
Прошито, пронумеровано на
4 (четыре) листах и скреплено печатьми:
ЗАО «Пертисра»

арх № 3107
27.09.2006

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13


13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналог № 1

Здание (С), 1 052,4 м²

Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, ул. Победы, 16А [На карте](#)
🚗 Новогиреево · 6 мин. на транспорте 🚗 Новокошино · 8 мин. на транспорте
📍 Носовихинское шоссе, 4 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



21 фото

1 052,4 м² Площадь	2 этажа Этажность	С Класс	1965 Год постройки
---	-----------------------------	-------------------	------------------------------

Продажа 2-х этажного кирпичного здания, 1052,4 кв.м., назначение административно-производственное, собственность, земельный участок 19,5 соток в долгосрочной аренде, возможен выкуп за 3,6 млн. руб., два въезда с ул. Победы и с ул. Советской, вторая линия домов, на территории два склада 114 и 84 кв.м., все коммуникации центральные, состояние рабочее, сдается в аренду Типографии по краткосрочному договору, собственник юрлицо.

68 000 000 ₪ ↓

64 615 ₪ за м²

PRO

РЕЗУЛЬТАТ
Агентство недвижимости
На рынке с с 1997 года года
Еще 8 объектов

[Показать телефон](#)

Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.
Окупаемость 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

Ремонт квартир от перфекционистов – Получите нашу смету!
[euromonts.ru](#)

Требовательные прорабы, мастера с опытом от 1500 м2. Элитный дизайн. От 5000 руб/м2!

Яндекс Директ

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»


Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 2

Здание, 6 482,3 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, просп. Ленина, 26 [На карте](#)
Горьковское шоссе, 8 км от МКАД

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



12 фото

6 482,3 м² Площадь	6 этажей Этажность	1976 Год постройки
---	------------------------------	------------------------------

Продажа от собственника (ПАО "Ростелеком").

Здание АТСК-521, 6-ти этажное, общей площадью 6 482,3 кв.м, инв. 001:001-5994, кадастровый номер: 50:15:0000000:5860.

Год постройки: 1976 г.

Материал стен: газосиликатные бетонные панели.

Перегородки кирпичные, гипсолитовые.

Перекрытия сборные железобетонные.

Крыша совмещенное покрытие, мягкая рулонная.

160 000 000 Р ▼



24 683 Р за м²

PRO

Сбербанк-АСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 181 объект


[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас!
+7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.citypark.moscow



Заказать проект офиса от 200 Р/м² – Поможем! 18+

sk-innova.ru

Инженерный проект от 200Р/м². Обследование от 150Р/м². Ремонтные работы от 4500Р/м².

[Сроки](#) [Фальшпол](#)
[Перегородки](#) [Расчет](#)

Яндекс.Директ

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 3

https://balashika.cian.ru/sale/commercial/192693420/

Авиабилеты Яндекс

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору ВХОД

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа зданий в Балашихе > Горьковское шоссе > Носовикинское шоссе > 24-й > улица Белякова

1 янв. 03:00 363 просмотра, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

Здание, 760 м²

Московская область, Балашиха мкр. 24-й, ул. Белякова 2В

Горьковское шоссе, 9 км от МКАД Носовикинское шоссе, 13 км от МКАД

Ипотека
от 360 418 ₽/мес
Привлекательный вариант
Оставить заявку

38 000 000 ₽
50 000 ₽ за м²

МВС Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Еще 42 объекта

Площадь: **760 м²** Этажность: **3 этажа**

Продается здание, нежилое помещение свободного назначения. Административно-бытовой корпус. Общая площадь 759,8 кв.м. Строение состоит из 4 уровней. Объект возможно использовать: Арендный бизнес и офисно-производственное направление. Местоположение: МО, г. Балашиха, улица Белякова д.2В. Подвал, площадь 163,8 кв.м, 1 этаж площадь 175,8 кв.м., 2 этаж площадь 176,8 кв.м., 3 этаж 178,7 кв.м. Помещение с ремонтом, все коммуникации центральные. Земельный участок площадью 17 соток, для размещения производственно-складской базы (долгосрочная аренда), на участке дополнительно расположены: ангар, складские помещения, стоянка для фур с ремонтно-мастерской. Стоимость предложения: 38 000 000 рублей.

Условия сделки

Цена	38 000 000 ₽
------	--------------

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,9 млн до 51 марта. 23 км Новой Рязи. Торрера на каше. Озеро и голки.
Школа. Запишитесь на просмотр!
Тел. (495) 003-47-96

Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents. Застройка Village Estate.

Общество с ограниченной ответственностью
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»


Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 4

Здание, 1 142 м²

Московская область, Раменский район, Верейское с/пос, Спартак поселок, 4

📍 Быковское шоссе, 20 км от МКАД 📍 Новорязанское шоссе, 20 км от МКАД



Ипотека от
от 302 307 ₽/мес
*Предварительный расчёт
[Оставить заявку](#)

Площадь Этажность
1 142 м² **3 этажа**

Раменский район, п. Спартак, д. 4, рядом с поселком Быково, отдельно стоящее здание 1142 кв.м, 3 этажа (313 кв.м, 281 кв.м и 234 кв.м) и подвал 117 кв.м, реконструкция в 2008 году с заменой перекрытий и инженерных систем, высота потолков 3,2 м, мощность 100 кВт, охранно-пожарная сигнализация, огороженная охраняемая территория, зем. участок 2130 кв.м в собственности, рядом ж/д станции Удельная и Быково Казанской ж/д, развитая инфраструктура, расположено на живописном берегу реки Пехорка, вблизи аэропорта Быково, удобное транспортное сообщение с Москвой. Под хостел, отель, медицинско-оздоровительный центр, дом отдыха. Лот 6782

Условия сделки

Цена	28 910 000 ₽
Ставка	25 315 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 4 410 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[⚠️ Пожаловаться](#)

[Показать информацию](#) ▾

Аналог № 6

Офис, 183,5 м²

Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, Лухмановская ул., 32

🚶 Выхино, 15 мин. на транспорте

📍 Носовихинское шоссе, 9 км от МКАД 📍 Егорьевское шоссе, 10 км от МКАД

Площадь Этаж Помещение
183,5 м² **1 из 24** **Свободно**

Помещение, м. Выхино, 15 мин. авто, ул. Лухмановская, д.32, площадь 183,5 кв.м. 1-й этаж. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно. Прямая аренда.

[Показать информацию](#) ▾

Условия сделки

Цена	75 052 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 908 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 11 377 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 7

balashikha.cian.ru Снять помещение свободного назначения Московская область, ул. Речная 2 - база ЦИАН, объявление №10350089

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Балашихе > Кучино мкр > Горьковское шоссе > Носовихинское шоссе > Железнодорожная улица Речная


1 окт, 09:48 19 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 000 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Южное Кучино), Кучино микрорайон, ул. Речная 2 На карте

Носовихинское шоссе, 9 км от МКАД Горьковское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 000 м ²	1 из 3	Свободно

Собственник нежилых помещений Компания Лакирис сдает в аренду складские, производственные и офисные помещения различной площади на выгодных условиях. Мы находимся в районе Кучино города Железнодорожный на улице Речная, владение 2. Удобный подъезд, развитая инфраструктура.

472 000 Р/мес.

5 664 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Георгий Геннадьевич Гайтан
Еще 1 объект

Показать телефон

Написать сообщение

LOFT - офисы
Продажа оф-с
Павильонная на
Готовность 10
готовый аренд
Тел.: (495) 120
Скидка действует до 31.03.2019. Подробности на
www.glincom.com

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13


Аналог № 8

balashikha.cian.ru Сдается офис ул. Юнатов 2, Московская область, м. Новокосино - база ЦИАН, объявление №203343265

Офис, от 20 до 850 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Кучино, Южное Кучино микрорайон, ул. Юнатов, 2 На карте
Новокосино - 8 мин. на транспорте Выхино - 12 мин. на транспорте
Носовихинское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



22 фото

Площадь: от 20 до 850 м² Этаж: 1 из 6 Помещение: Свободно

Предложение в Аренду - офисные помещения от 20 кв.м. до 850 кв.м. РАСПОЛОЖЕНИЕ: в 7-10 мин. пешком от станции электрички КУЧИНО... Ремонт и состояние - отличное - после ремонта и т.д. СМ-ТЕ ФОТО Обзорные... ОПИСАНИЕ: Помещения смешанно-кабинетной планировки от 1-го этажа до 6-го офисного здания. Высота потолков 3.5 метров. Электроснабжение 50 кВт. есть возможность увеличения. Здание оборудовано системой пожарной сигнализации. Наличие вентиляционных шахт, выведенных на кровлю. Круглосуточная охрана, доступ в здание 7 дней в неделю, 24 часа в сутки. Наземная парковка - машиноместа. Коммерческая телефония, интернет. с уважением будем рады сотрудничеству... ЕСЛИ ТФ, НЕДОСТУПНЫ - По работе возможны переговоры и т.д. - Отправьте СМС - Укажите - ОФИСЫ КУЧИНО....

от 9 000 до 382 500 руб./мес. 5 400 руб за м² в год

PRO ID 23957082 Еще 13 объектов Показать телефон

DM Tower
Бизнес-центр А класса на Невинномысской набережной. По планировке офисов. Скидка 10%
Застрахован «КР Проперти» DM Tower. Предложение действительно 31.03.2019, подробности на сайте dm-tower-fo.ru

Продажа офисов с арендаторами. Доходность до 18,4%. Коммерческие помещения с надземной парковкой в Москве. Система лег. Договоры аренды 3-7 лет. До первого месяца. Помещения застрахованы. Тел.: (495) 182-85-96


Коммерческая недвижимость от А. Помещения для бизнеса и торговли первых этажах в заселенных ЖК. Тел.: (495) 480-78-67

Аналог № 9

Офис, 658 м²

Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня, ул. Новослободская, 18 На карте
Новокосино, 30 мин. на транспорте
Носовихинское шоссе, 14 км от МКАД Горьковское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



6 фото

Площадь: 658 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

Предлагается в аренду офисное помещение, расположенное на окраине г. Железнодорожный в д. Пуршево. Рядом располагаются складские комплексы.

164 500 руб./мес. 3 000 руб за м² в год. Следить за изменением цены. Включены НДС; комиссия 100%

PRO Астерра Агентство недвижимости 333 объявления Показать телефон

Уголок Европы, где все под рукой - Парк Мира
Готовые офисы в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня. 5 минут от м. Алексеевская. Тел.: (495) 477-27-71

«Башня Федерация»
Старт продаж торговой галереи от 35 до 2000 м². Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек. Тел.: (495) 432-50-75

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 10


Участок, 35 сот.

Московская область, Люберцы городской округ, Торбеево деревня
■ Егорьевское шоссе, 8 км от МКАД ■ Носовихинское шоссе, 19 км от МКАД

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
[Узнай решение](#)

5 900 000 ₪ 168 571 ₪/сот.

PRO
Инком-Гарант
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
[Еще 36 объектов](#)




35 сот. **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли


Продам земельный участок 35 сот, по Егорьевскому шоссе, д. Торбеево. Участок правильной формы, 1-я линия от дороги. Удобный круглогодичный подъезд, электричество по границе участка. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Возможно, поменять вид разрешенного использования. Собственность.

[Показать информацию](#)


Проверьте жильё на скрытых собственниках
[Заказать проверку](#)



УЧАСТОК ЗА 1 МЛН РУБ.
Коттеджный поселок «Алешинские просторы»
Пушкинский район, 34 км от МКАД
Участки ИЖС от 9 до 22 соток. Газ, свет, охрана. Акция «Участок за 1 млн рублей». Ипотека. Рассрочка 0%.
+7 (985) 710-10-10
Рассрочка от ООО «Алешино-1» на 1 год, первый взнос - 10%; максимальная сумма в 600 000 руб. Ипотека ПАО Сбербанк; лицензия 1481 от 11.08.15. Акция действует до 29.02.2020. подробности на сайте plo-land.ru



КП Etude family club
Участки со всеми коммуникациями под коттеджи от 1 млн рублей за сотку. Закрытый клубный поселок бизнес-класса. Жилый 3 км от Москвы, лес, река
+7 (495) 182-08-04



Коттеджный поселок «Алешинские просторы»
Пушкинский район, 34 км от МКАД.
Участки ИЖС от 9 до 22 соток. Газ, свет.

Аналог № 11


Участок, 1,8 га

Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ул. Кирова
■ Горьковское шоссе, 24 км от МКАД ■ Кудиновское шоссе, 24 км от МКАД

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
[Узнай решение](#)

27 000 000 ₪ 15 000 000 ₪/га

PRO
Феникс
Агентство недвижимости
[Еще 18 объектов](#)




1.8 га **Земля промышленного назначения**
Площадь Статус земли


Продается земельный участок, собственность, вид разрешенного использования - "размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (складской комплекс)". Подходит для размещения складов и производства любого типа. Получено разрешение Министерства строительного комплекса МО на разработку проекта планировки. Возможность подключения коммуникаций, точка присоединения к электричеству на границе участка. Продажа от собственника. Предусмотрен торг.

[Показать информацию](#)

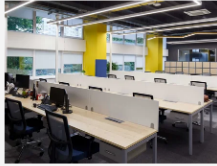
Проверьте жильё на скрытых собственниках
[Заказать проверку](#)



Заказать проект офиса от 200 ₪/м2 – Поможем! 18+
[sk-innova.ru](#)
Инженерный проект от 200₪/м2. Обследование от 150₪/м2. Ремонтные работы от 4500₪/м2.
[Сроки](#) [Фальшпол](#)
[Перегородки](#) [Расчет](#)



Заказать проект офиса от 200 ₪/м2 – Поможем! 18+
[sk-innova.ru](#)
Инженерный проект от 200₪/м2. Обследование от 150₪/м2. Ремонтные работы от 4500₪/м2.



Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120
Тел./факс: (916) 640-52-13

Аналог № 12

www.cian.ru Продается участок Московская область, метро Некрасовка - база ЦИАН, объявление №203325880

https://www.cian.ru собирается показывать вам уведомления Разрешить Блокировать

Участок, 0,6 га

Московская область. Люберцы городской округ, Мотяково деревня [На карте](#)
Некрасовка откроется в 2019 - 15 мин. на транспорте
Егорьевское шоссе, 10 км от МКАД Рязанское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное Пожаловаться


Райффайзен БАНК
Эта квартира в ипотеку
9,99%
ОФОРМИТЬ >

12 000 000 ₺ 20 000 000 ₺/га
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 10885373

Таунхаусы в КП «Ф»
От 14,9 млн до 31 в Риги. Терраса на крыше. Школа. Запишитесь! Тел.: (495) 003-47-9

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



22 фото

Площадь: **0.6 га** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Продается земельный участок промышленного назначения. Расположение участка в отличном месте, возможно использование, как под коммерческие, так и под личные цели (производство, промышленность, склады, магазины, автосервис, жилье этажностью до 3-х этажей и прочее). Участок правильной прямоугольной формы! Владелец один, в собственности более 3-х лет. Земельный участок располагается в 100 м от дороги, рядом с речкой и лесом. Коммуникации возможны все! В настоящий момент свет по границе. Рядом д. Марусино, Люберцы и Железнодорожный. До ближайшей ж/д станции всего 2 км и до МКАД - 10 км. В конце года планируется открытие станции метро "Некрасовка" (5 км от участка).