



**Общество с ограниченной ответственностью
«Директ-Холдинг»**

394036, г. Воронеж, пр. Революции. 1а, офис 71, тел.: 239-03-62, факс: 239-03-62,
e-mail: dholding@yandex.ru,
ИНН/КПП – 3666194442/366601001, Р/с 40702810013000075496 в
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»
в г. Воронеж БИК 042007681 К/с №40702810013000075496
ОГРН 1143668047478 дата присвоения 23.09.2014 г.

Утверждаю

Генеральный директор _____ Цыганков Д.А.

**ОТЧЕТ
№ 106/2-18**

ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА
(объекты недвижимости – 18 ед.),
по состоянию на 09.06.2018 г.

Заказчик

Конкурсный управляющий ООО «Вега-В»
Сотников А. В.

Исполнитель

ООО «Директ-Холдинг»

Дата оценки

09.06.2018 г.

Дата составления отчета

09.06.2018 г.

**Воронеж
2018**

**Конкурсному управляющему ООО «ВЕГА-В»
Г-ну Сотникову А. В.**

Уважаемый Александр Владимирович!

Согласно договору № 106-18 от 09.06.2018 г. ООО «Директ-Холдинг» произвело расчет рыночной стоимости имущества (объекты недвижимости – 18 ед.), с целью купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка Объектов произведена по состоянию на 09.06.2018 года и выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N 297, 298, 299, № 611 от 25.09.2014 г.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиками не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной информации и оценщики не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества по состоянию на 09.06.2018 г. составляет:

**176 993 000 (Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто три тысячи)
рублей без учета НДС:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	3 575 752
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	635 973
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	252 313
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	10 268 870
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	59 341 220
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	10 658 960
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	4 875 450
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	874 050
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	2 065 810
10	Нежилое здание: Склады назначения нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	28 273 150

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	710 530
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	13 731 480
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	683 730
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	344 100
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	704 443
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 мм. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	467 635
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	28 613
	Итого	137 492 000
18	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	39 501 000
	Итого	39 501 000
	ВСЕГО	176 993 000

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО «Директ-Холдинг»**

Цыганков Д.А.

Оглавление

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
1.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОТЧЕТА	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ»	14
1.8. ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (КОПИИ ПРИВЕДЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ):	17
2.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ	18
2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СРЕДЫ	23
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЬ 2018 ГОДА.	23
3.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	24
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	27
3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	27
3.3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ, ПРЕДЛОЖЕНИИ И ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	35
3.3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	37
3.3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	54
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	55
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	58
5.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	58
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
6.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНУМУ ПОДХОДУ	60
6.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПО СРАВНИТЕЛЬНУМУ ПОДХОДУ	62
7. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	89
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	89
7.2. РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА	95
8. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	101
8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	101
9. СОГЛАСОВАНИЕ	119
10. ВЫВОДЫ	126
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	127
ПРИЛОЖЕНИЯ ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	128

1. Краткое изложение основных фактов

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки – имущество: объекты недвижимости – 18 ед., расположенные по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. «Вега-В», принадлежащие на праве собственности ООО «ВЕГА-В».

- **Имущественные права¹ на объекты оценки** – на праве собственности объекты оценки принадлежат ООО «ВЕГА-В». Под "правом собственности" подразумевается осуществление собственником комплекса прав, включающего права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права.

- **Цель оценки** - Определение рыночной стоимости объектов оценки. В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 сделки не отражаются какие-либо случайные обстоятельства.

Предполагаемое использование результатов оценки - с целью купли-продажи в рамках конкурсного производства и не могут быть использованы для иных целей.

- **Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии приведены в Приложении):**

1. Свидетельства о государственной регистрации права от 22.07.2010 г., от 23.07.2010 г., от 24.10.2014 г.

2. Кадастровые паспорта на земельный участок и здания

3. Технические план и паспорта на здания

- **Вид стоимости** – рыночная.

- **Дата оценки** – 09.06.2018 г.

- **Срок проведения оценки** – 09.06.2018 г. - 09.06.2018 г.

- **Дата составления отчета** – 09.06.2018 г.

- **Допущения, на которых основывается данная оценка** – см. п. 1.3.

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;

- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;

¹ Перечень правоустанавливающих документов и копии приведены ниже

- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- Свод стандартов и правил СРОО «РОО» 2015 г.

1.3. Допущения, принятые при проведении отчета

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/ эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения объекта недвижимости и осмотра имущества. Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих документов на имущество. Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ВЕГА-В».
2. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Данное имущество оценивается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально.
4. Оценщиками не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации заказчика и совместно с ним.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
6. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Содержание отчёта является конфиденциальным для Заказчика и Оценщиков, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а так же для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
8. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости указана с учетом стоимости земельного участка под объектами оценки.
10. От Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
11. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю, визуально представить себе описываемое

имущество.

12. Оцениваемое имущество находится в залоге у банка, имеется обременение – ипотека.

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

- **Заказчик** – Конкурсный управляющий ООО «ВЕГА-В» Сотников Александр Владимирович
- **Сведения о Заказчике:** Конкурсный управляющий ООО «ВЕГА-В» Сотников Александр Владимирович, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 13.04.2018 г. по делу №А41-61444/15.

- **Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили договор¹** - Общество с ограниченной ответственностью «Директ-Холдинг» (ООО «Директ-Холдинг») 394036, г. Воронеж, пр. Революции. 1а, офис 71, тел.: 8473-239-03-62, факс: 8473-239-03-62, e-mail: dholding@yandex.ru, ИНН/КПП – 3666194442/366601001, Р/с 40702810013000075496 в Централно-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России» в г. Воронеж БИК 042007681 К/с №40702810013000075496 ОГРН 1143668047478 дата присвоения 23.09.2014 г. Генеральный директор - Цыганков Дмитрий Анатольевич, действующий на основании Устава

- **Сведения об оценщиках:**
Цыганков Дмитрий Анатольевич – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство прилагается), диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687004 от 22.05.2004г., стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет; Местонахождение Оценщиков – г. Воронеж, пр. Революции, дом 1а. Контактный телефон 8 (473) 239-03-62 Адрес электронной почты: dholding@yandex.ru

- **Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности**
№ 004304-1 по направлению: «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 06.03.2018 г. №52.

- **Полис страхования ответственности оценщика** – Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000698 от 07 апреля 2017г. в размере 300 000 рублей. Период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г.

- **Полис страхования юридического лица** – ООО «Директ-Холдинг» страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ», сертификат к договору № 433-524-063703/17 от 12.10.2017 г., срок страхования с 12.10.2017 г. по 11.10.2018 г., размер страховой суммы 5 000 000 рублей.

- **Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:** Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор подтверждают полное соблюдение принципов независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.11.1998 г. №135-ФЗ об "Оценочной деятельности в Российской Федерации".

¹ Реквизиты приведены на титульном листе.

***1.5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета
организациях и специалистах***

К проведению оценки и подготовке отчета не привлекались сторонние организации и специалисты.

1.6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки – договор № 106-18 от 09.06.2018 г. на выполнение оценочных работ.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки: имущество (объекты недвижимости – 18 ед.).

Таблица 1

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	6162,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 354375 от 23.07.2010 г.	-	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	245,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 354370 от 23.07.2010 г.	-		
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	97,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 354174 от 22.07.2010 г.	-	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	958,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 354189 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Объем сооружения: 3 791 м3 арочный высота: 7,5 м, двухэтажный
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.6	2708,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AAN 354190 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Объем сооружения: 10 683 м3 Четыре этажа , подвал, высота потолка: 3,3 м

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.5	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.5	994,60	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354373 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Кадастровый паспорт от 09.04.2010 г.	Объем сооружения: 4 102,7 м ³ Два этажа высота потолка: 3,3 м
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.9	414,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354723 от 24.10.2014 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический план от 15.05.2014 г. Технический паспорт по состоянию на 21.03.2014 г.	Объем сооружения: 2 061 м ³ арочный высота: 7,5, 1-этажный
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.3	39,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354362 от 22.07.2010 г.	эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 28.01.2002 г.	Объем сооружения: 79,8 м ³ Два этажа высота потолка: 2 м
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.8	175,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354360 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 922,95 м ³ арочный высота: 7,5 м
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.7	2638,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354359 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 10 882,6 м ³ высота: 7,5 м, 2-этажный

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.10	66,30	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354369 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 218,79 м3 Два этажа высота потолка: 3,3 м
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.2	1281,30	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354363 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 5 285,36 м3 арочный высота: 7,5 м, 2-этажный
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.11	63,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354368 от 23.07.2010 г.	Отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 210,54 м3 Два этажа высота потолка: 3,3 м
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	23,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354364 от 22.07.2010 г.	Эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 28.01.2002 г.	Объем сооружения: 52,36 м3 высота: 2,2 м
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	570,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354372 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт от 19.11.2003 г.	

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	152,00	Ипотека		Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	9,30	Ипотека		Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Вид права	Правоподтверждающий документ на земельный участок	Площадь, (м ²)	Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Разрешенное использование	Наличие улучшений на земельном участке	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	50:28:0010304:38	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354374 от 23.07.2010 г.	Не предоставлен	13 500	Земли населенных пунктов	Под размещение складского и производственного комплекса	Имеются

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

1. Свидетельства о государственной регистрации права от 22.07.2010 г., от 23.07.2010г., от 24.10.2014 г.
2. Кадастровые паспорта на земельный участок и здания
3. Технические план и паспорта на здания

Итоговая величина рыночной стоимости, полученная с применением различных подходов.

Исходя из приведенных в Отчете данных, Оценщик придерживается мнения, что на дату оценки рыночная итоговая величина рыночной стоимости имущества, составляет без учета НДС:

176 993 000 (Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто три тысячи) рублей без учета НДС:

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. без учета НДС	Стоимость по сравнительному подходу руб. без учета НДС	Стоимость по доходному подходу руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Производственный комплекс	не определялся	152 464 230	122 519 791	137 492 000
Итого				137 492 000
Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	не определялся	39 501 000	не определялся	39 501 000
Итого				39 501 000
ВСЕГО				176 993 000

А именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	3 575 752
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	635 973
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	252 313
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	10 268 870
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	59 341 220
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	10 658 960
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	4 875 450
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	874 050
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	2 065 810
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	28 273 150
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	710 530
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	13 731 480

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	683 730
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	344 100
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	704 443
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 мм. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	467 635
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	28 613
	Итого	137 492 000
18	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	39 501 000
	Итого	39 501 000
	ВСЕГО	176 993 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая величина рыночной стоимости может быть использована с целью купли-продажи в рамках конкурсного производства и не может быть использована для иных целей.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», определенная итоговая величина рыночной стоимости является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

1.7. Определение понятия «рыночная стоимость»

Понятие «Рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, от 01.06.2015 г. № 611 от 25.09.2014 г., следующим образом:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Статья 3, Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Наиболее эффективное использование определяется как *наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.*

Методические основы проведения работ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы явились: Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Расчет проводился также в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 7, 10), утвержденных приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., №328 от 01.06.2015г.

Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников.

Информация о праве собственности на оцениваемое имущество, технические характеристики объекта оценки получены от Заказчика.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов недвижимого имущества получена из периодических изданий – газет, а так же опросов консультантов различных риэлтерских фирм и др., интернет-сайты, собственная информация оценщика.

1.8. Форма отчета. Термины и Определения

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297, 298, 299, № 611 от 25.09.2014 г.

Отчет представляет собой стандартный повествовательный письменный доклад на русском языке.

Идентификационный номер отчета: 106/2-18 по состоянию на 09.06.2018 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Понятие «**рыночная арендная ставка**», используемое в данном отчете, определяется следующим образом:

Рыночная арендная ставка – соотнесенная на измеритель наиболее вероятная величина арендной платы, за которую осведомленный и не обязанный сдавать свое имущество в аренду арендодатель согласился бы сдать, а осведомленный и не обязанный арендовать арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

1.9. Заявление о соответствии Федеральному законодательству

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнением и выводами;
- заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов;
- мы не имели ни в настоящем ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, мы также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- статус оценщиков определяется как независимый оценщик – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- инвестиционная стоимость признается действительной на дату оценки.

2. Описание Объектов оценки

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (копии приведены в Приложении):

1. Свидетельства о государственной регистрации права от 22.07.2010 г., от 23.07.2010г., от 24.10.2014 г.
2. Кадастровые паспорта на земельный участок и здания
3. Технические план и паспорта на здания

Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕГА-В» (ООО «ВЕГА-В»)

142000 Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, мкр.Центральный;
ИНН 5009001417/КПП 500901001 ОГРН 1025001274770 дата присвоения 23.08.2002 г.

2.2. Общие сведения об объектах недвижимости и их характеристики

Таблица 3

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	6162,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354375 от 23.07.2010 г.	-	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Асфальт
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	245,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354370 от 23.07.2010 г.	-		Год постройки 2009 г., диаметр 100, материал – трубы ПВХ
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 6	97,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354174 от 22.07.2010 г.	-	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Год постройки 2009 г., диаметр 100, материал – трубы ПВХ
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В, строение 1	958,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354189 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Объём сооружения: 3 791 м ³ арочный высота: 7,5 м, двухэтажный

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.6	2708,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354190 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Объем сооружения: 10 683 м3 Четыре этажа , подвал, высота потолка: 3,3 м
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.5	994,60	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354373 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Кадастровый паспорт от 09.04.2010 г.	Объем сооружения: 4 102,7 м3 Два этажа высота потолка: 3,3 м
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.9	414,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354723 от 24.10.2014 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический план от 15.05.2014 г. Технический паспорт по состоянию на 21.03.2014 г.	Объем сооружения: 2 061 м3 арочный высота: 7,5, 1-этажный
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.3	39,90	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354362 от 22.07.2010 г.	эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 28.01.2002 г.	Объем сооружения: 79,8 м3 Два этажа высота потолка: 2 м
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.8	175,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354360 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 922,95 м3 арочный высота: 7,5 м
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н	2638,20	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354359 от	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объем сооружения: 10 882,6 м3 высота: 7,5 м, 2-

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
	50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	Центральный, вл. "Вега-В", строен.7			22.07.2010 г.			этажный
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.10	66,30	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354369 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объём сооружения: 218,79 м3 Два этажа высота потолка: 3,3 м
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.2	1281,30	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354363 от 22.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Объём сооружения: 5 285,36 м3 арочный высота: 7,5 м, 2-этажный
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	Московская обл., Домодедовский р-н, г. Домодедово, м-н Центральный, вл. "Вега-В", строен.11	63,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354368 от 23.07.2010 г.	Отопление, эл. энергия		Объём сооружения: 210,54 м3 Два этажа высота потолка: 3,3 м
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	23,80	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354364 от 22.07.2010 г.	Эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 28.01.2002 г.	Объём сооружения: 52,36 м3 высота: 2,2 м

№ п. п.	Наименование объекта	Расположение	Площадь, кв. м.	Существующие ограничения/обременения	Правоподтверждающий документ	Коммуникации	Техническая документация	Технические характеристики
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	570,00	Ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354372 от 23.07.2010 г.	Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт от 19.11.2003 г.	Бетонные плиты
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	152,00	Ипотека		Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия		Год постройки 2009 г., диаметр 100, материал – трубы ПВХ
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	9,30	Ипотека		Водоснабжение, канализация, отопление, эл. энергия	Технический паспорт по состоянию на 30.09.2009 г.	Год постройки 2009 г., диаметр 100, материал – трубы ПВХ

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Вид права	Правоподтверждающий документ на земельный участок	Кадастровый паспорт	Площадь, (м ²)	Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Разрешенное использование	Наличие улучшений на земельном участке	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	50:28:0010304:38	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ААН 354374 от 23.07.2010 г.	Кадастровый паспорт №28/08-06794 от 28.04.2008 г.	13 500	Земли населенных пунктов	Под размещение складского и производственного комплекса	Имеются	Электрические сети, водопровод, канализация

2.3. Описание местоположения объектов оценки

Объектом оценки является имущество (объекты недвижимости – 18 ед., сооружения – 35 ед.), принадлежащее ООО «ВЕГА-В», расположенное по адресу Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, мкр Центральный, вл. Вега-В.

Домодедово — город в Российской Федерации на юге Московской области, в 37 км от центра Москвы. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Домодедово. Население города составляет 127 850 чел. (2018), а округа — 172 113 чел. (2018).

Домодедово поделён на 8 микрорайонов: Авиационный, Барыбино, Белые Столбы, Востряково, Западный, Северный, Центральный и Южный.

Основными достопримечательностями города являются памятник Ленину, Обелиск Славы, Домодедовский историко-художественный музей, Храм Благоверных Князей Петра и Февронии Муромских, усадьба Константиново и Государственный фонд кинофильмов РФ.

В 2012 году Домодедово, по данным рейтинга компании НСКА, стал вторым по привлекательности городом Московской области для инвестиций в новостройки.

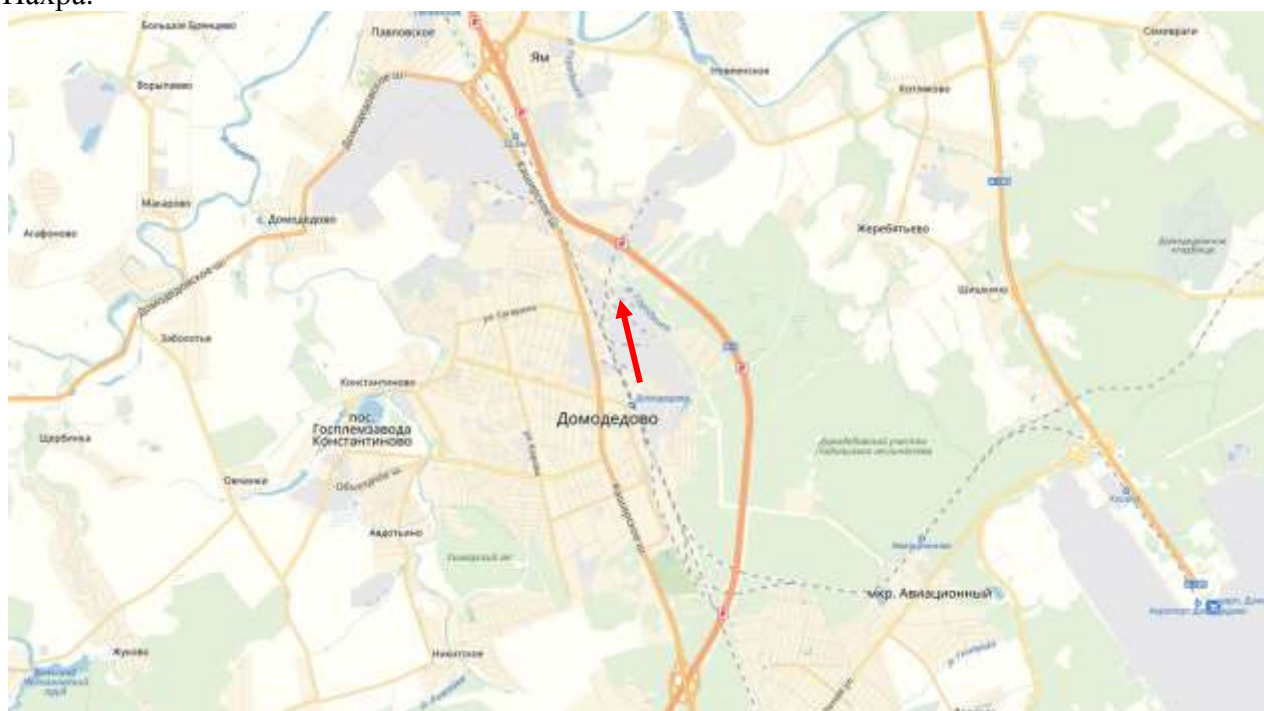
В Домодедово базируются футбольные клубы «Домодедово» и «Металлист», а также команда по хоккею с шайбой «Метако».

Город расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, к юго-востоку от столицы, в 37 км от центра Москвы, на автодороге Москва — Кашира и железнодорожной линии Москва — Павелец, вблизи федеральной автодороги М-4 «Дон». Большая часть города расположена к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг вдоль железной дороги на 26 километров.

Климат — умеренно континентальный с относительно мягкой зимой, частыми оттепелями и тёплым влажным летом. Частое прохождение циклонов с Атлантики и иногда со Средиземноморья обуславливает увеличение облачности. Средне-январская температура составляет около $-10,5\text{ }^{\circ}\text{C}$, средне-июльская — $+17,5\text{ }^{\circ}\text{C}$. Средняя продолжительность безморозного периода — около 130 дней.

Почвы — аллювиальные, серые лесные.

Водные ресурсы практически отсутствуют. Основные реки — Рожайка, Северка, Пахра.



Карта расположения объектов оценки

3. Анализ социально-экономической среды

3.1. Основные тенденции социально – экономического развития Российской Федерации в апрель 2018 года¹.

	Апрель 2018г.	В % к		Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно		
		апрелю 2017г.	марту 2018г.		апрель 2017г. в % к		январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
					апрелю 2016г.	марту 2017г.	
Валовой внутренний продукт		101,3 ¹⁾²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,3	97,9	101,8	102,3	97,7	100,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	308,3	102,5	113,3	102,6	101,0	113,5	101,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,5	104,8	96,2	103,1	107,1	95,9	106,4
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2447,1	102,4	99,1	102,2	100,3	98,7	98,9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	754,2	101,8	98,4	101,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,8 ⁵⁾	116,8 ⁶⁾	117,1 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	130,5 ⁶⁾	121,9 ⁷⁾	132,6 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	117,8	118,3	122,9	135,1	121,3	136,5
импорт товаров	21,9	115,2	115,2	119,1	123,6	122,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,3	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,5	101,2	105,8	107,6	98,5	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		105,7	104,7	103,8 ¹¹⁾	92,2	103,6	96,0 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43550 ¹⁰⁾	110,4 ¹⁰⁾	102,8 ¹⁰⁾	112,1 ¹⁰⁾	108,1	103,6	106,9
реальная		107,8 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	109,6 ¹⁰⁾	103,8	103,3	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹²⁾	91,6	97,5	91,4	89,6 ¹³⁾	98,5	92,9 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,2	96,6	86,3	83,3	96,5	86,0


1) Предварительная оценка.
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за март 2018 года.
6) Март 2018г. и март 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Март 2018г. и март 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I квартал 2018г. и I квартал 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-апреле 2018г. в % к январю-апрелю 2017г. составили 102,3%, в январе-апреле 2017г. в % к январю-апрелю 2016г. - 97,4%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

¹ Источник: Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-09-2017.pdf

3.2. Общая информация о Московской области

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономической ситуации региона оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества.

Общая информация о Московской области

Территория 	44,329 тыс.км²
Население (на 2017 г.)	7 504,339 тыс.человек
Расстояние от Москвы до экватора	6216 км
Расстояние от Москвы до Гринвичского меридиана	2 869,5 км
Численность постоянного населения г. Москвы (на 01.10.2016 г.)	12 325,387тыс. человек

**О социально-экономическом положении Московской области
за январь-март 2018 года¹**

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наименование показателя	январь – март 2017 года	январь – март 2018 года	март 2018 года
	<i>в % к соответствующему периоду предыдущего года</i>		<i>в % к февралю 2018 года</i>
Индекс промышленного производства	111,8	108,7	113,4
Строительство	75,8	117,3	99,1
Ввод в действие жилых домов	92,5	208,4	81,8
Инвестиции	95,1 <i>(2016 г.)</i>	105,1 <i>(2017 г.)</i>	х
Розничная торговля	100,3	104,8	111,3
Платные услуги	101,5	100,6	102,0
Заработная плата <i>(январь-февраль)</i>	94,7	109,3	100,6 <i>(к январю)</i>
<i>Справочно: рублей</i>	42 391	46 536	х
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения <i>(в среднем за январь – март 2018)</i>	3,3	2,9	х
Инфляция <i>(в % к декабрю предыдущего года)</i>	100,9	100,95	100,45

¹ <http://mef.mosreg.ru>

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ
В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**

по объемам

Наименование показателя	январь – март 2018 года место в РФ
Промышленное производство	6
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Инвестиции (за 2017 год)	4
Розничная торговля	2
Платные услуги	3
Заработная плата (за январь-февраль 2018)	13*
Уровень безработицы по МОТ (в среднем за январь-март 2018)	6

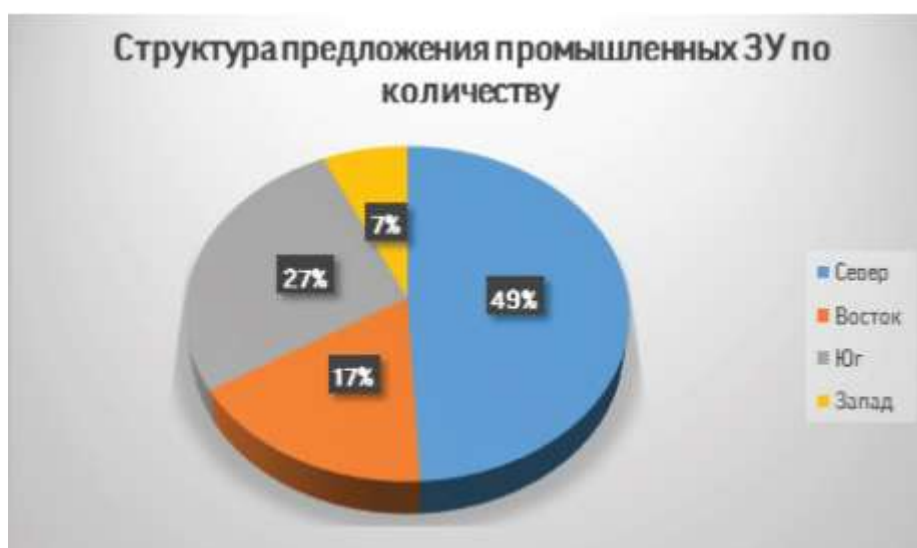
*1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

3.3 Анализ рынка недвижимости.

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

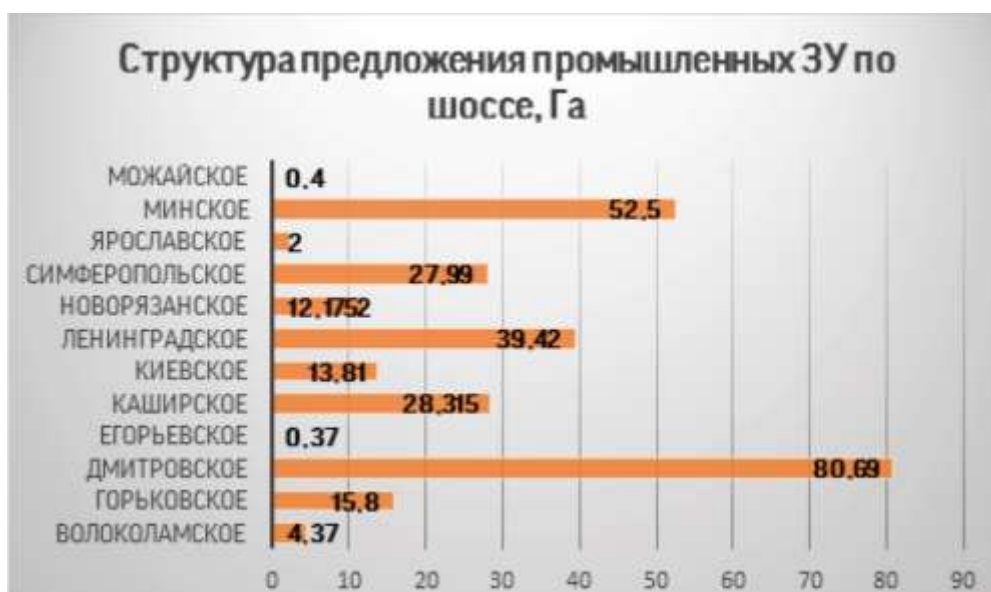
Предложение

В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскovie составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:

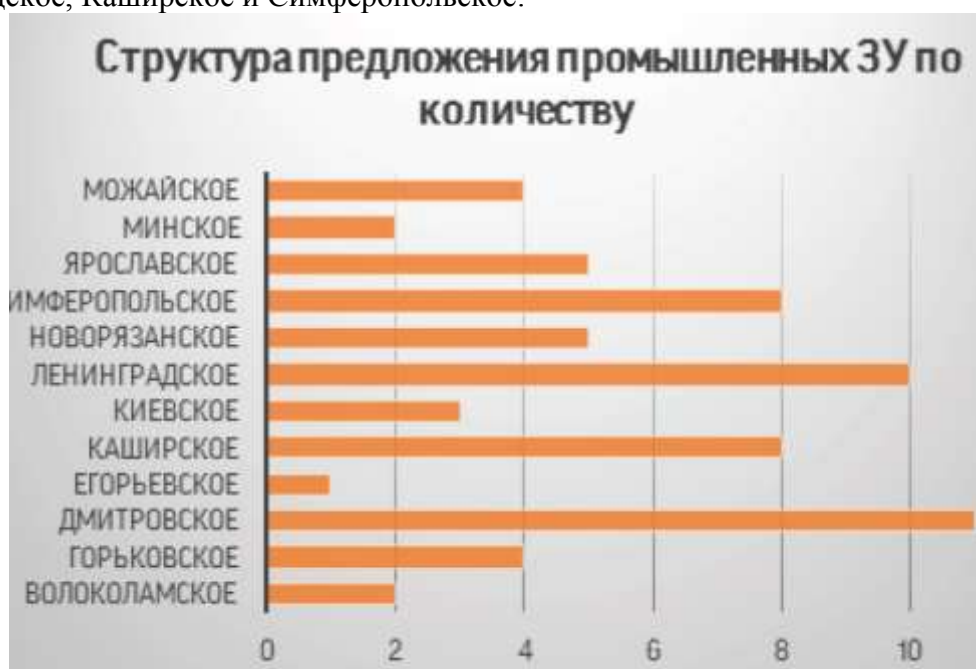


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскovie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га:



По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:



Спрос

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

Коммерческие условия

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



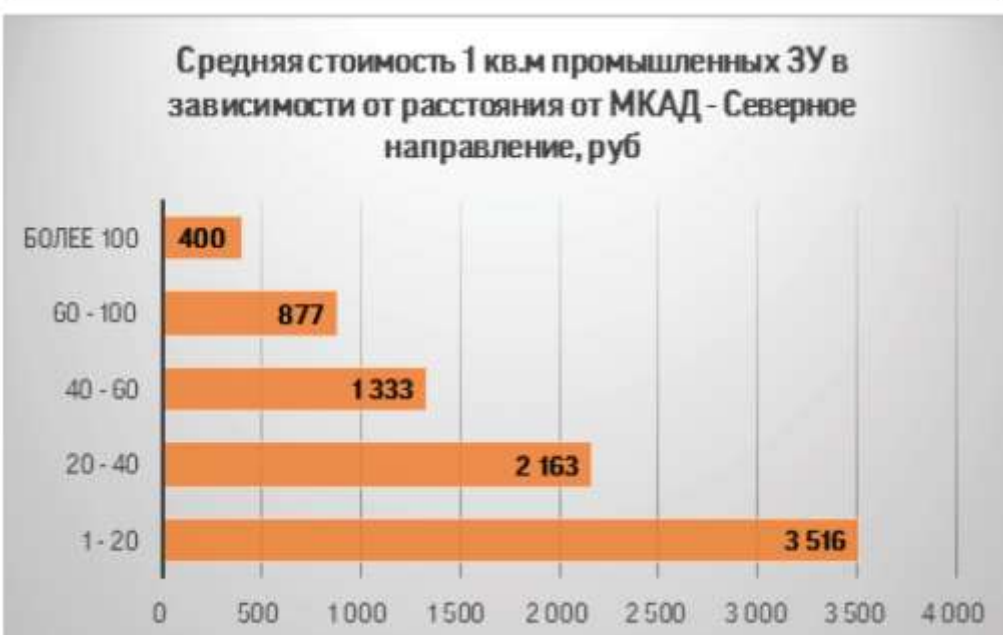
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

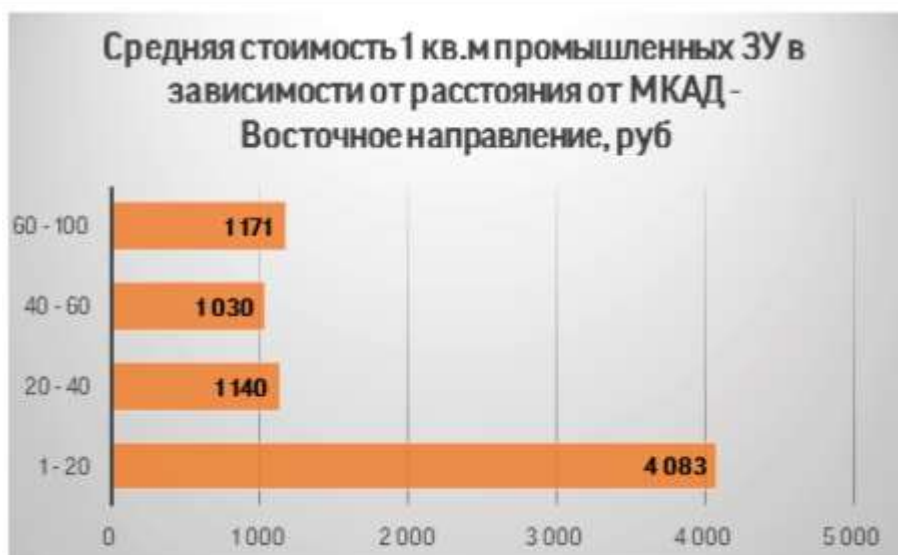
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

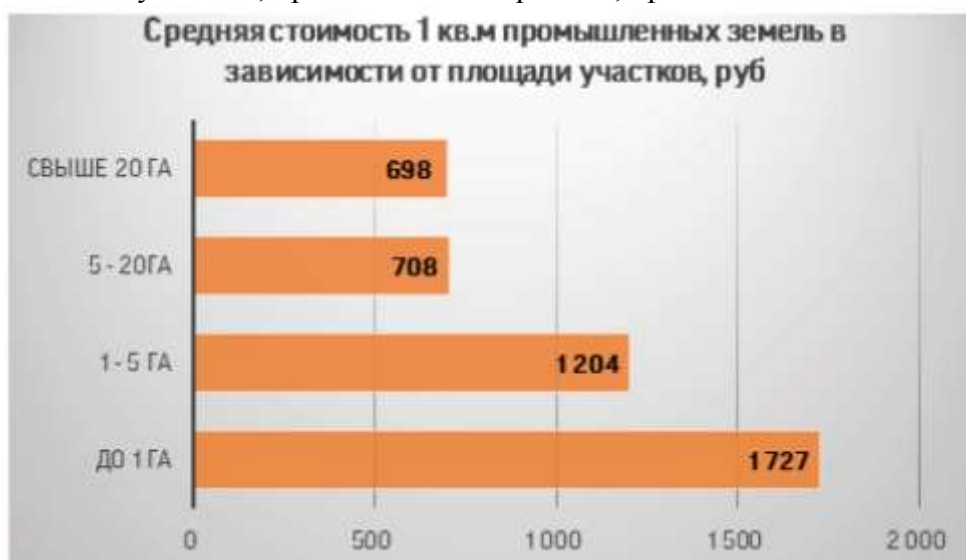


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участка площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1 398	1 801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1 510	1 026	1 075	недостаточно данных
5 - 20Га	1 015	500	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

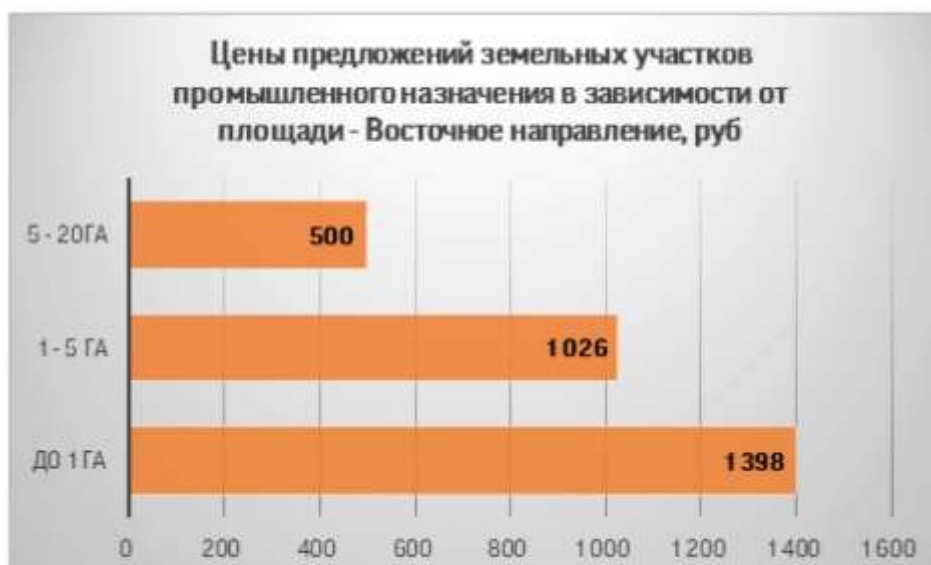
Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа. Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00



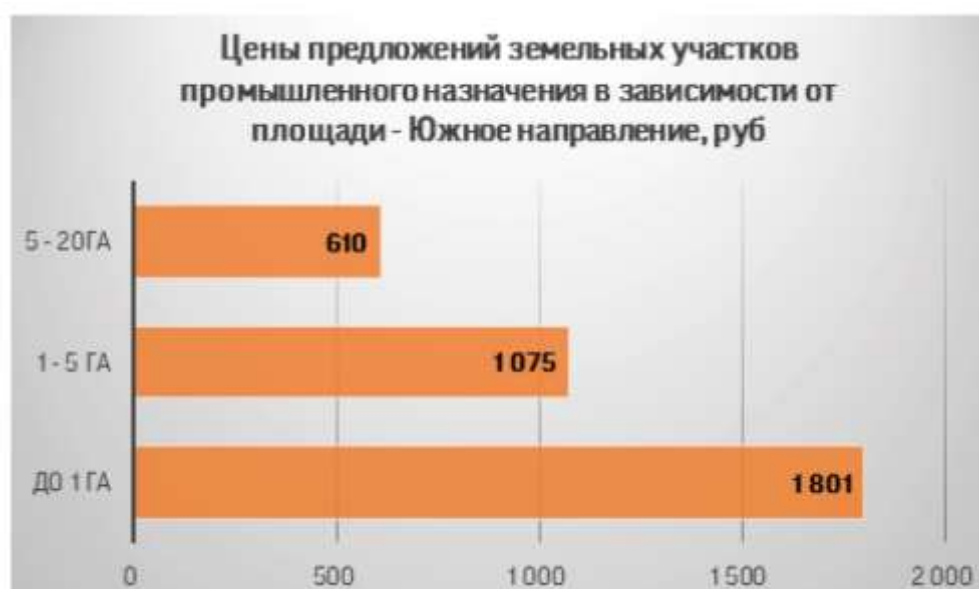
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,60	0,34	н/д
1 - 5 Га	1,68	1,00	0,57	н/д
5 - 20Га	2,95	1,76	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



3.3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ, ПРЕДЛОЖЕНИИ И ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На любом открытом рынке спрос, предложение и цена стремятся к точке равновесия, в которой цена товара удовлетворяет как покупателей, так и продавцов, и спрос равен предложению. Следует отметить, что на московском рынке земельных ресурсов зачастую предложение превышает спрос. Информация о предлагаемых земельных участках не всегда доступна. Денежные расчеты и юридическое оформление сделок занимают много времени и не всегда безопасны. Государственное вмешательство отягощает рыночный процесс. Часто возникает ситуация, когда на рынок земли нельзя представить большое количество участников одновременно, чтобы удовлетворить спрос на них, но бывает и наоборот – когда платежный спрос падает, а люди проводят сделки с землей, боясь потерять доход вообще.

Вышеперечисленные условия затрудняют формирование земельного рынка, как в

Московской области, так и в России. Это несоответствие вызывается и объективными факторами, связанными со спецификой земли как товара, и субъективными, обусловленными недостатками в организации земельного рынка и законодательными ограничениями.

Процессы земельного реформирования из-за отсутствия законодательной базы протекают медленно, пути перехода земли в частную собственность на практике блокируются. Использование устаревших рычагов административного управления и контроля за рынком приводит к торможению его развития, то есть административная аренда земли и земельных ресурсов делает пользователей бесправными перед возможными решениями власти. Оценка различий недвижимости для налогообложения не всегда обоснована рыночными ценами на земельные участки. Да и сами рыночные цены недоступны для публичного ознакомления продавцам и покупателям. Высокие сборы за оформление документов вынуждают участников рынка занижать реальные цены сделок, т.е. возникает ситуация, когда отсутствует защита прав добросовестного потребителя.

К негативным явлениям, которые складываются в настоящее время в рыночных отношениях с землей и земельными ресурсами, следует отнести:

- ✓ сохранение монопольной роли государства в сфере недвижимости и отсутствие стимулов к эффективному использованию земли;
- ✓ наличие административных препятствий в реализации предусмотренных законом прав на некоторые виды недвижимости;
- ✓ ограничение оборота земли и связанной с ней недвижимости;
- ✓ износ жилого фонда, коммунальной и транспортной инфраструктуры, промышленной и коммерческой недвижимости;
- ✓ разобщенность межведомственных интересов на различные виды недвижимости;
- ✓ недоиспользование в качестве предметов ипотеки объектов недвижимости, особенно земельных участков.

Устранение перечисленных ситуаций будет способствовать созданию благоприятных условий для развития рынков земельных и других природных ресурсов. Этому может способствовать создание единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также единого кадастра для земельных участков и объектов недвижимости, связанных с ними. Разработка нового механизма налогообложения недвижимости на основе ее кадастровой стоимости и подготовка кадров для профессионального ведения рынка также способствуют оздоровлению рыночной экономики.

По мнению ученых, на динамику спроса и предложения, а в конечном итоге и на стоимость земли, существенно влияют организация земельного рынка, степень его открытости, условия финансирования и оформления сделок.

При срочной продаже земельных участков (вследствие банкротства, невыполнения кредитных обязательств и т.д.) их стоимость существенно снижается до 50%.

На стоимость 1 кв. м. влияют такие факторы как месторасположение, транспортная доступность, наличие ж/д ветки, наличие коммуникаций, охрана, окружающая среда.

Таблица 5

Основные факторы, влияющие на цену земельных участков под индустриальную застройку

№ п/п	Ценообразующий фактор	Количественная оценка влияния фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения канализации	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Источник: Справочником оценщика недвижимости. «Земельные участки. Корректирующие территориальные коэффициенты и скидки на торг. Коэффициент капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017.

3.3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

- Север,
- северо-восток,
- восток,
- юго-восток,
- юг,
- юго-запад,
- запад,
- северо-запад.

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

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

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

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

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления,

как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

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

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

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которым представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фряново	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовицинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Москва, г. Троица; г. Апрелевка; г. Голубино	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятишское (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которым представлено направление
от БМК (А-108) до БМК (А-109)	Север	от ≈28 до ≈55 км	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лычно-Дулево	Горьковское (М-7); Носовицинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	г. Шагара; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	г. Коломна; г. Луковичи	Новорязанское (М-5)
за пределами БМК (А-109)	Юг	от ≈62 до ≈155 км	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	г. Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	103 400	67 700	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	44 100	131 400	78 400	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	31 400	112 800	75 300	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	35 000	118 900	77 800	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	44 000	115 500	79 900	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	35 100	132 400	90 900	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	52 700	134 500	88 500	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	40 400	135 400	96 800	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	40 600	123 000	81 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



—●— до ≈10 км от МКАД, руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

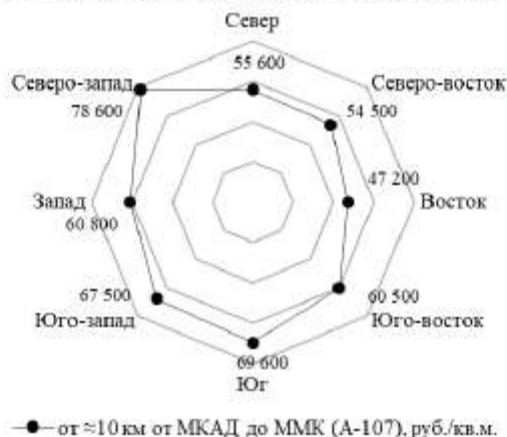
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 67 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 96 800 руб./кв.м. **Среднее** значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 81 900 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	32 300	85 000	55 600	г. Лобня
Северо-восток	27 100	80 900	54 500	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино
Восток	20 500	85 000	47 200	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли
Юго-восток	28 700	106 400	60 500	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино
Юг	25 000	107 700	69 600	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск
Юго-запад	24 400	107 000	67 500	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Гошино
Запад	19 600	95 500	60 800	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, шт. Нахабино, г. Деловск
Северо-запад	37 000	123 300	78 600	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	26 800	98 900	61 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 47 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 78 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 800 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 800	82 600	42 100	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	19 400	74 600	45 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	14 700	64 900	37 200	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	12 000	73 900	38 300	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	16 800	69 300	39 600	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	17 000	89 400	41 500	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	15 600	71 000	39 900	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	18 000	90 000	43 900	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	16 800	77 000	40 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 37 200 руб./кв.м.

с НДС. **Максимальное** значение в **северо-восточном** направлении 45 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 40 900 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 200	81 300	36 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	9 100	50 000	28 600	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	11 700	68 400	39 700	г. Коломна; г. Луковицы
Юг	11 300	77 400	29 200	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	9 000	45 000	27 100	г. Можайск
Запад	14 000	65 000	30 700	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	10 900	64 500	31 900	-

Источник информации: составлено ООО «ДФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении 27 100 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 39 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 900 руб./кв.м.

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

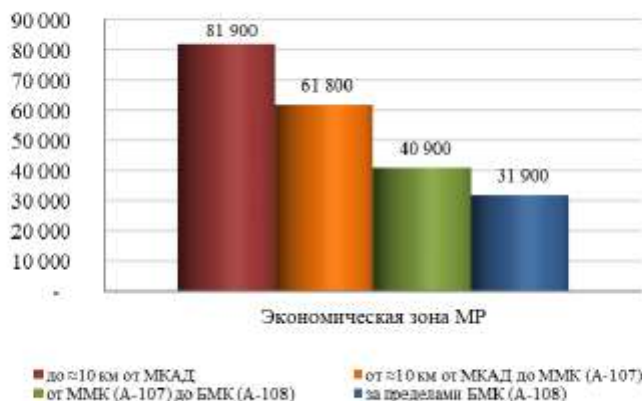
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	67 700	55 600	42 100	36 200
Северо-восток	78 400	54 500	45 000	-
Восток	75 300	47 200	37 200	28 600
Юго-восток	77 800	60 500	38 300	39 700
Юг	79 900	69 600	39 600	29 200
Юго-запад	90 900	67 500	41 500	27 100
Запад	88 500	60 800	39 900	30 700
Северо-запад	96 800	78 600	43 900	-
Среднее значение по ЭЗ	81 900	61 800	40 900	31 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	81 900	61 800	40 900	31 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,54%	-33,82%	-22,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,54%	-50,06%	-61,05%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **61,05%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 900	70 700	49 100	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	17 900	79 800	43 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	19 300	92 900	49 100	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	20 700	81 100	40 000	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	20 100	66 300	37 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербиновка
Юго-запад	19 700	80 000	52 300	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	27 300	80 000	48 000	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	20 200	80 000	40 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	21 100	78 900	45 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



—●— до ≈10 км от МКАД, руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 37 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 52 300 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 000 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 300	45 000	25 800	г. Лобня
Северо-восток	8 900	66 000	28 600	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	11 400	62 700	26 400	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
Юго-восток	10 700	61 200	29 800	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	11 200	64 800	33 400	г. Домоделово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	11 000	70 700	32 200	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	11 100	76 000	30 100	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	16 000	70 000	35 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	11 000	64 600	30 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



● — от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северном** направлении 25 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 35 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 30 200 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 200	60 000	20 900	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	4 400	45 800	19 100	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	5 100	45 800	13 900	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 000	42 100	14 500	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	6 300	50 000	21 600	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	7 000	40 000	22 800	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	4 600	49 500	23 700	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	4 500	51 400	20 000	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	5 100	48 100	19 600	-

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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)



● — от ММК (А-107) до БМК (А-108), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 200	23 800	14 300	г.Дубна, г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 900	12 400	7 200	г.Шатура, г.Рошаль
Юго-восток	2 800	37 100	12 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 900	35 000	12 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 900	23 300	13 100	г.Можайск
Запад	2 200	43 200	14 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 700	29 100	12 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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.

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	49 100	25 800	20 900	14 300
Северо-восток	43 800	28 600	19 100	-
Восток	49 100	26 400	13 900	7 200
Юго-восток	40 000	29 800	14 500	12 200
Юг	37 600	33 400	21 600	12 300
Юго-запад	52 300	32 200	22 800	13 100
Запад	48 000	30 100	23 700	14 000
Северо-запад	40 400	35 200	20 000	-
Среднее значение по ЭЗ	45 000	30 200	19 600	12 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	45 000	30 200	19 600	12 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,89%	-35,10%	-37,76%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,89%	-56,44%	-72,89%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,89%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	130 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	
		Производственно-складского назначения	45 200	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисного назначения	88 700	83 000	83 300	83 300	82 200	81 800	80 800	59 500	61 300	61 800	
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 300	83 600	81 700	78 600	80 000	
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 800	60 800	
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 300	31 000	31 900	
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНУ

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, 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	6 100	13 900	9 500	7 800	50 500	19 500	7 200	16 000	11 100	3 000	7 700	4 700
	Северо-восток	до ≈10 км	5 400	13 000	9 600	6 000	60 000	19 900	6 500	24 100	12 200	3 000	7 200	5 200
	Восток	до ≈10 км	6 000	13 600	9 900	7 000	60 000	19 300	6 000	30 000	13 100	2 400	7 600	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 000	15 600	10 100	6 600	60 000	21 400	5 700	28 800	12 300	2 600	7 200	4 400
	Юг	до ≈10 км	4 800	15 200	10 500	6 000	57 600	21 800	5 000	30 000	12 300	2 400	7 800	4 300
	Юго-запад	до ≈10 км	6 600	18 300	12 500	6 000	60 000	19 300	5 300	30 000	14 500	3 000	7 200	4 800
	Запад	до ≈10 км	5 200	16 500	11 200	7 200	57 300	18 900	5 600	30 000	13 400	2 400	7 600	5 100
	Северо-запад	до ≈10 км	5 100	16 800	11 600	6 000	60 000	20 700	5 000	29 000	13 100	2 400	7 800	4 300
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	3 600	12 000	8 600	6 000	28 300	13 700	4 800	14 600	9 300	2 100	6 500	3 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	3 600	12 000	8 700	6 000	33 500	15 600	3 600	18 000	9 900	1 800	5 100	3 200
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	3 000	12 000	6 500	3 600	30 000	11 600	4 500	18 000	10 000	1 000	4 800	2 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	3 000	12 000	8 200	4 800	30 000	12 300	4 200	20 400	9 900	1 800	6 000	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	3 600	12 000	8 700	4 800	36 000	14 300	6 000	24 000	11 800	1 800	6 600	4 100
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	4 200	14 400	8 900	5 400	36 000	13 100	5 200	15 600	10 400	1 800	5 300	3 700
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 000	15 000	9 400	5 600	37 500	15 600	4 100	19 200	9 800	2 400	6 400	4 400
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	4 800	16 800	10 400	4 200	42 000	18 300	4 700	21 600	12 800	2 200	6 800	4 500
от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	3 600	8 400	6 200	4 200	20 000	10 100	3 600	10 800	7 200	900	5 400	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	3 300	12 000	8 400	4 800	26 400	12 300	4 200	18 000	9 200	1 000	4 800	3 100
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	2 500	10 000	5 800	3 600	27 300	11 500	4 100	15 400	8 700	800	3 800	1 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	2 400	12 000	6 700	3 600	26 100	9 700	4 200	14 400	9 000	600	4 200	1 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	2 400	12 000	7 500	4 400	30 000	10 900	3 600	15 500	8 900	800	5 500	2 800
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	3 600	12 000	8 500	4 200	33 600	12 900	3 300	13 200	9 400	800	5 500	3 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	4 800	12 000	7 800	3 600	30 000	12 600	4 800	16 400	9 500	1 100	5 500	3 200
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	4 500	12 000	7 700	3 600	25 600	13 400	3 600	18 000	10 200	1 200	4 200	2 600
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км	2 000	7 800	4 900	3 300	25 400	9 000	2 300	12 000	6 500	1 200	4 800	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км	2 000	7 200	4 500	4 100	18 000	8 200	3 000	12 000	6 100	900	2 400	1 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	2 200	9 700	5 600	3 600	21 100	10 600	2 300	14 000	8 800	600	4 000	1 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км	3 000	11 900	6 900	3 400	24 000	10 000	3 800	14 500	8 600	1 100	4 200	2 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	3 300	9 900	6 700	3 300	24 000	9 700	4 200	12 000	7 400	1 200	2 900	2 200
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	2 000	9 300	5 900	3 000	25 500	9 400	3 000	12 000	6 600	1 100	3 300	1 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которым представлено направление ЭЗ
Север	6 100	13 900	9 500	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 400	13 000	9 600	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
Восток	6 000	13 600	9 900	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 600	10 100	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	4 800	15 200	10 500	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 600	18 300	12 500	г. Москва, г. Московский, г. Ошиново
Запад	5 200	16 500	11 200	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	5 100	16 800	11 600	г. Химки, г. Москва
Среднее значение	5 500	15 400	10 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 9 500 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 12 500 руб./кв.м./год. **Среднее**

значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	8 600	г.Лобня
Северо-восток	3 600	12 000	8 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 000	12 000	6 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	3 000	12 000	8 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	3 600	12 000	8 700	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 200	14 400	8 900	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	4 000	15 000	9 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	4 800	16 800	10 400	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	3 700	13 300	8 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 6 500 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 10 400 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 700 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	8 400	6 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 300	12 000	8 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	2 500	10 000	5 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Лычно-Дулево
Юго-восток	2 400	12 000	6 700	г.Воскресенск; пгт Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	2 400	12 000	7 500	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 600	12 000	8 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 800	12 000	7 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 500	12 000	7 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 400	11 300	7 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 5 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 8 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 300 руб./кв.м./год.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 000	7 800	4 900	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 000	7 200	4 500	г. Шагура; г. Рoshаль
Юго-восток	2 200	9 700	5 600	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	3 000	11 900	6 900	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зврайск
Юго-запад	3 300	9 900	6 700	г. Можайск
Запад	2 000	9 300	5 900	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 400	9 300	5 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 4 500 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 6 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 800 руб./кв.м./год.

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

- Северо-восток;

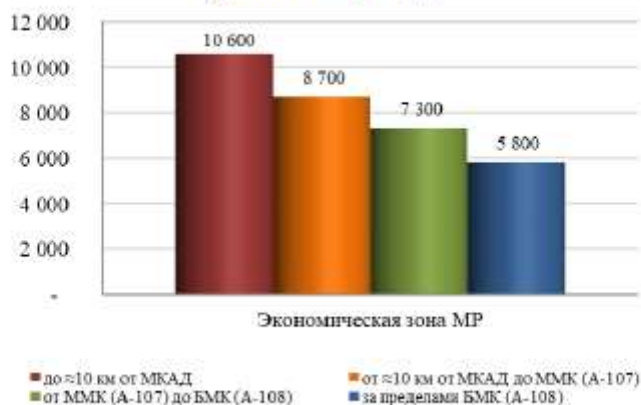
➤ Северо-запад.

Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	9 500	8 600	6 200	4 900
Северо-восток	9 600	8 700	8 400	-
Восток	9 900	6 500	5 800	4 500
Юго-восток	10 100	8 200	6 700	5 600
Юг	10 500	8 700	7 500	6 900
Юго-запад	12 500	8 900	8 500	6 700
Запад	11 200	9 400	7 800	5 900
Северо-запад	11 600	10 400	7 700	-
Среднее значение по ЭЗ	10 600	8 700	7 300	5 800

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	10 600	8 700	7 300	5 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-17,92%	-16,09%	-20,55%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-17,92%	-31,13%	-45,28%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **-45,28%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 4 300 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-восточном** направлении 5 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 700 руб./кв.м./год.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 2 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 4

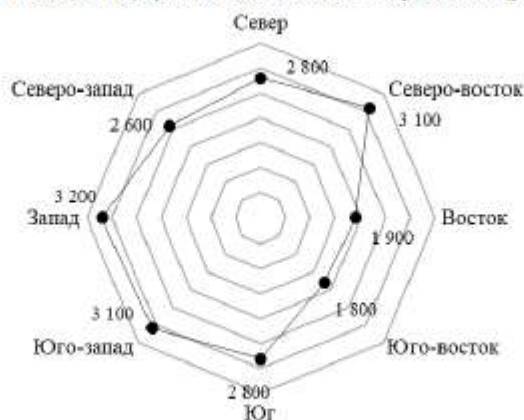
500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 700 руб./кв.м./год.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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)



● от ММК (А-107) до БМК (А-108)

Источник информации: составлено 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.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 информации: составлено ООО «ЛФК»

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 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:

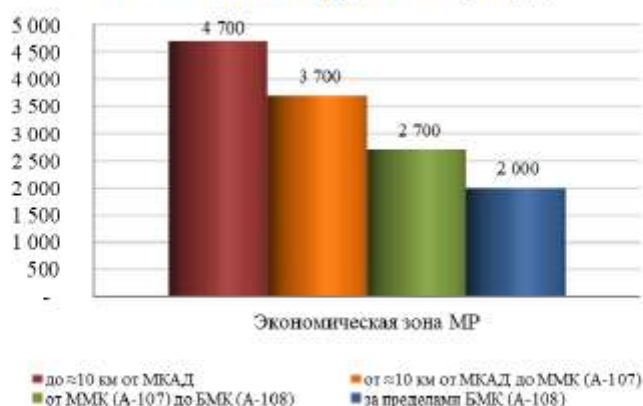
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м	4 700	3 700	2 700	2 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-21,28%	-27,03%	-25,93%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-21,28%	-42,55%	-57,45%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **57,45%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие характеристики:

- Местоположение:
 - район;
 - подъездные пути;
 - близость к основным транспортным магистралям.
- Набор прав на здания и земельные участки под ними
- Технические характеристики:
 - наличие коммуникаций (отапливаемые, не отапливаемые склады);
 - удобство разгрузки (наличие рампы, транспортеров)
 - этаж расположения;
 - высота помещений (излишняя высота помещений может расцениваться как функциональное устаревание);
 - состояние помещений
 - класс конструктивной системы и состояние помещения.
- Общая площадь.

Таблица 6

Вес фактора в формировании стоимости офисно-торговых объектов

№ п/п	Название фактора	Вес фактора
1	Передаваемые имущественные права	0,05
2	Условия финансирования	0,05
3	Условия продажи	0,05
4	Условия рынка	0,05
5	Местоположение земельного участка	0,2
6	Тип объекта	0,05
7	Назначение объекта	0,05
8	Площадь объекта	0,1
9	Этаж расположения	0,05

№ п/п	Название фактора	Вес фактора
10	Расположение относительно красной линии	0,1
11	Состояние, внутренняя отделка объекта	0,15
12	Транспортная доступность	0,05
13	Наличие коммуникаций	0,05

Ценообразующие характеристики для производственно-складской недвижимости:

- Местоположение:
 - район;
 - подъездные пути;
 - близость к основным транспортным магистралям.
- Набор прав на здания и земельные участки под ними
- Технические характеристики:
 - наличие коммуникаций (отапливаемые, не отапливаемые склады);
 - удобство разгрузки (наличие рампы, транспортеров)
 - состояние помещений
 - класс конструктивной системы и состояние помещения.
- Общая площадь.

Таблица 7

Вес фактора в формировании стоимости производственно-складских объектов

№ п/п	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие ж/д ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие ГПМ	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Источник: *Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»* Авторы: Лейфер Л.А, Шегурова Д.А. Издательство: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017.

4. Описание процесса оценки

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижимости большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе (на примере оценки объектов недвижимости):

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.

- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.

Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные процедуры оценки при данном подходе (на примере оценки коммерческой недвижимости):

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления.

Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе (на примере оценки объектов недвижимости):

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения (Российский рубль за квадратный метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, предлагаемых на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.
5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с

имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.

- б. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В рамках настоящего Отчета использовался сравнительный, доходный и затратный подходы для оценки объектов недвижимости.

5. Анализ наиболее эффективного использования

5.1. Основные понятия

Наиболее эффективное использование (согласно Международным стандартам оценки МСО-1) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся *физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения* и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5.2. Наиболее эффективное использование объектов оценки

Для рассматриваемых зданий понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как наиболее вероятное использование недвижимости, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости помещения будет максимальной.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Наиболее эффективное использование определяется как – наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Были рассмотрены следующие варианты использования здания:

1. Использование оцениваемого объекта в качестве производственно-складского здания.
2. Использование оцениваемого объекта в качестве торгового здания.
3. Использование оцениваемого здания в качестве офисного здания.

Если рассматривать основные факторы, влияющие на потенциальную доходность рассматриваемого помещения по 9-балльной шкале, то принимая решение об использовании объектов, потенциальный инвестор будет рассматривать оценки вариантов, выбирая при прочих равных условиях большее значение. Можно представить данный процесс в виде следующей таблицы.

Фактор	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
	Складское здание	Торговое здание	Офисное здание
Доходность* (ставки)	4	7	5
Местоположение** (людской трафик, удобство подъезда, разгрузки)	5	3	3
Необходимость затрат*** на:			
Отделку и ремонт	0	-5	-5
Перепланировка	0	-5	-5

* - Анализ ставок текущих ставок аренды показывает, что при прочих равных условиях ставки аренды торговых помещений выше на 20-30 %, чем офисных, производственные помещения и склады сдаются по ставкам ниже, чем офисные помещения и торговые.

** - Расположение объектов на «второй линии», возможность стоянки, может повысить привлекательность производственно-складского здания.

*** - Необходимость перепланировки для использования помещений в качестве торговых и офисных влечет за собой существенные затраты и увеличение сроков подготовки помещения к сдаче в аренду, а использование в качестве производственно-складского здания может происходить уже в текущем состоянии.

Таким образом, наиболее эффективным использованием является использование рассматриваемых объектов по текущему назначению.

6. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом

6.1. Описание процесса оценки по сравнительному подходу

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа сделок, а так же методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

Статистические и экономико-математические методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством

необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительного анализа сделок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количества данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Исходя из сложившейся практики продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость с НДС за один квадратный метр площади помещения, предлагаемой для продажи. В настоящем отчете площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как по данным риэлтерских фирм г. Москвы выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемому, предлагаются для продажи по своей общей площади.

Вся использованная информация о предложениях продаж помещений объектов-аналогов является актуальной на дату оценки.

6.2. Описание процесса оценки прав на земельный участок по сравнительному подходу

Земельный участок представляет собой часть земной поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года № 568-р, и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 года № 1102-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения;

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования;

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения 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:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться, как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты, как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

-определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

-расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнение их с оцениваемым, и внесение соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

– местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры, и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

-условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

-условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер, и т.п.);

-обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства, и т.п.);

-изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены

аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

-прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

-прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

-корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

-определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Определение рыночной стоимости земельных участков методом направленных корректировок (в рамках метода сравнения продаж)

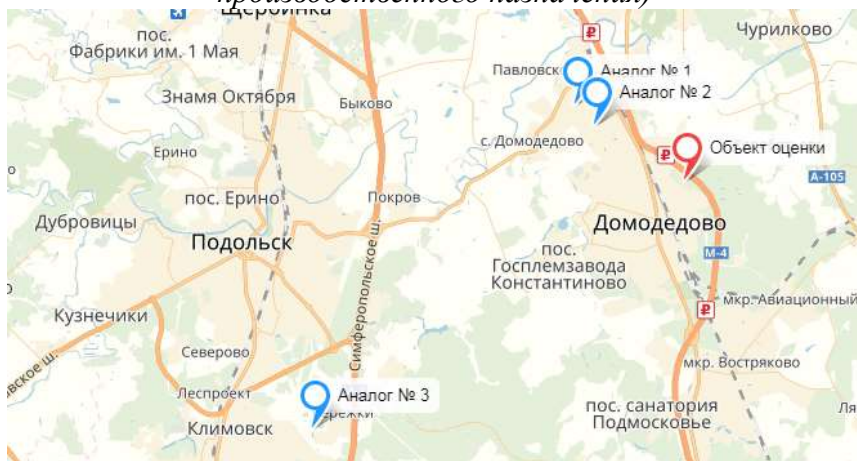
Для определения рыночной стоимости земельного участка использовались данные агентств по продаже земельных участков под нежилое строительство в Липецкой области. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном эксперты ориентируются на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Сравнение проводилось по следующим факторам стоимости и характеристикам сделок с земельными участками:

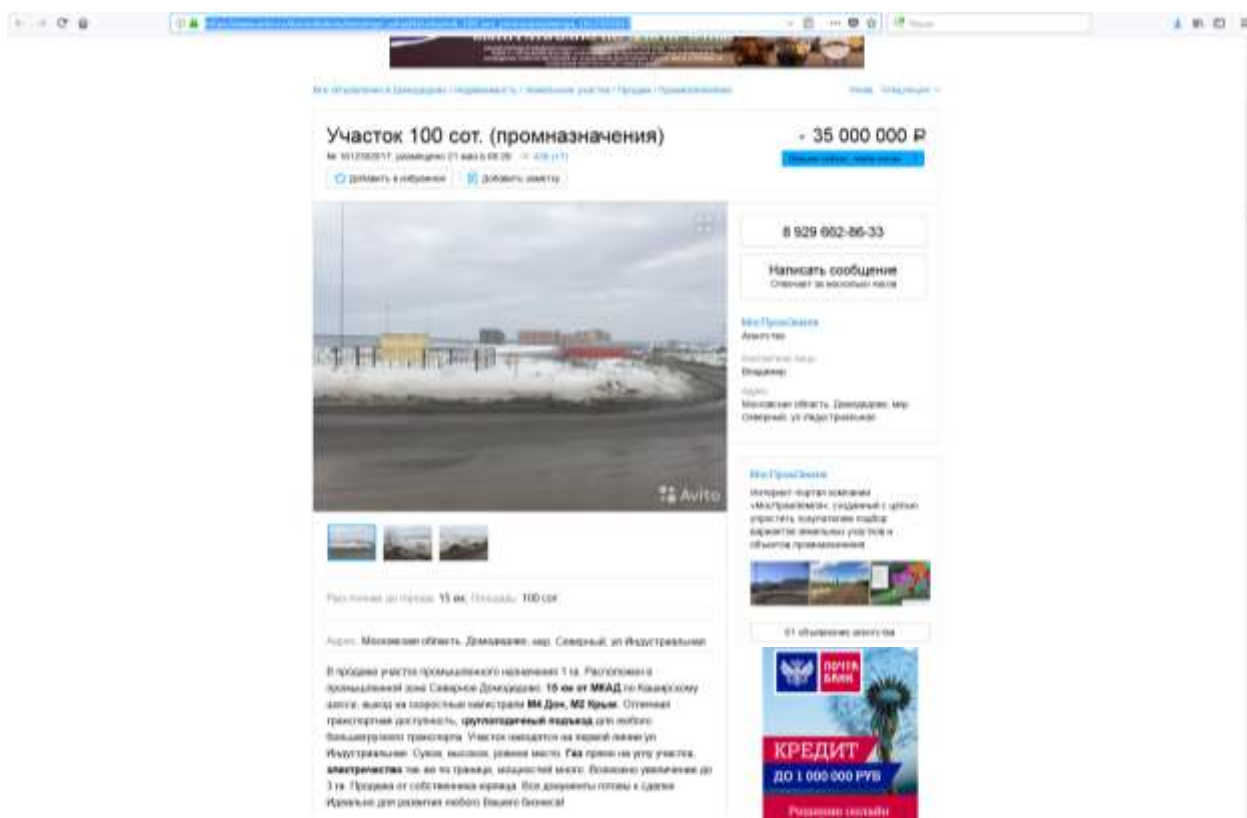
- Имущественные права;
- Условия сделки;
- Дата предложения / продажи;
- Тип цены
- Местоположение
- Площадь, м²
- Категория земель, в границах которых расположен земельный участок
- Инженерные коммуникации
- Назначение

Поскольку объекты различаются, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется выбор единицы сравнения, которым в данном случае может служить стоимость 1 кв. м площади участка. Поэтому в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади земельного участка. Данные по сравниваемым земельным участкам приведены в таблице. Соответствующие корректировки для оцениваемого земельного участка представлены в таблицах далее.

Карта размещения объектов оценки и объектов-аналогов (земельные участки производственного назначения)

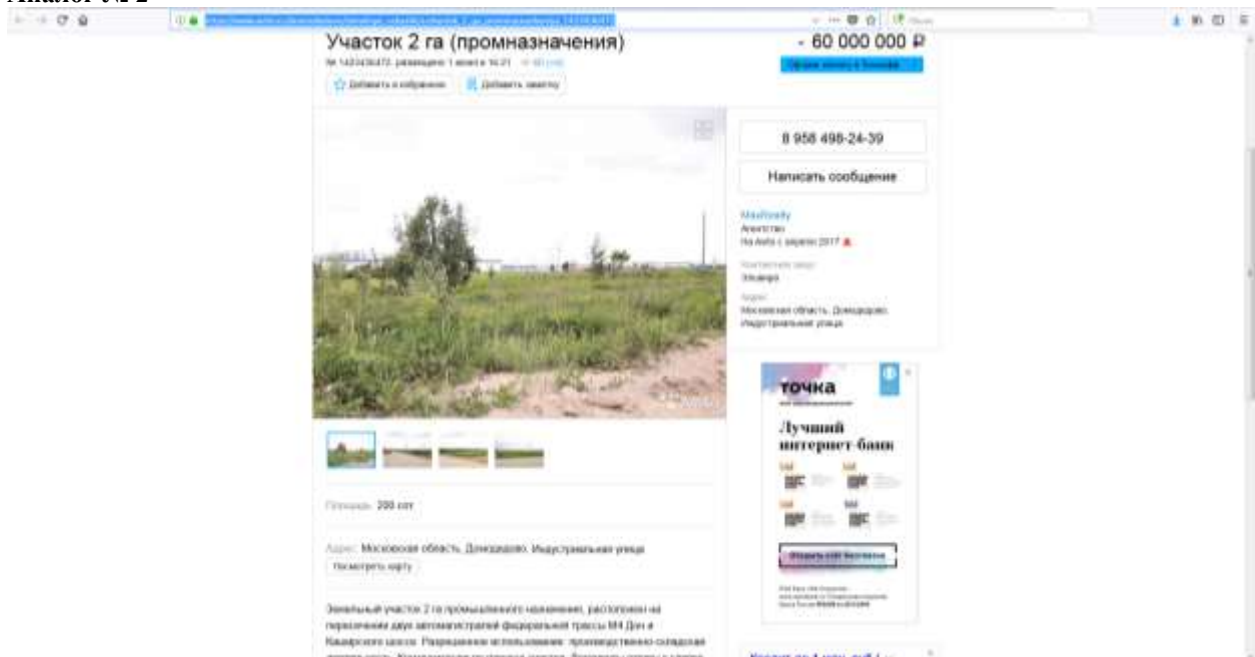


Аналог №1



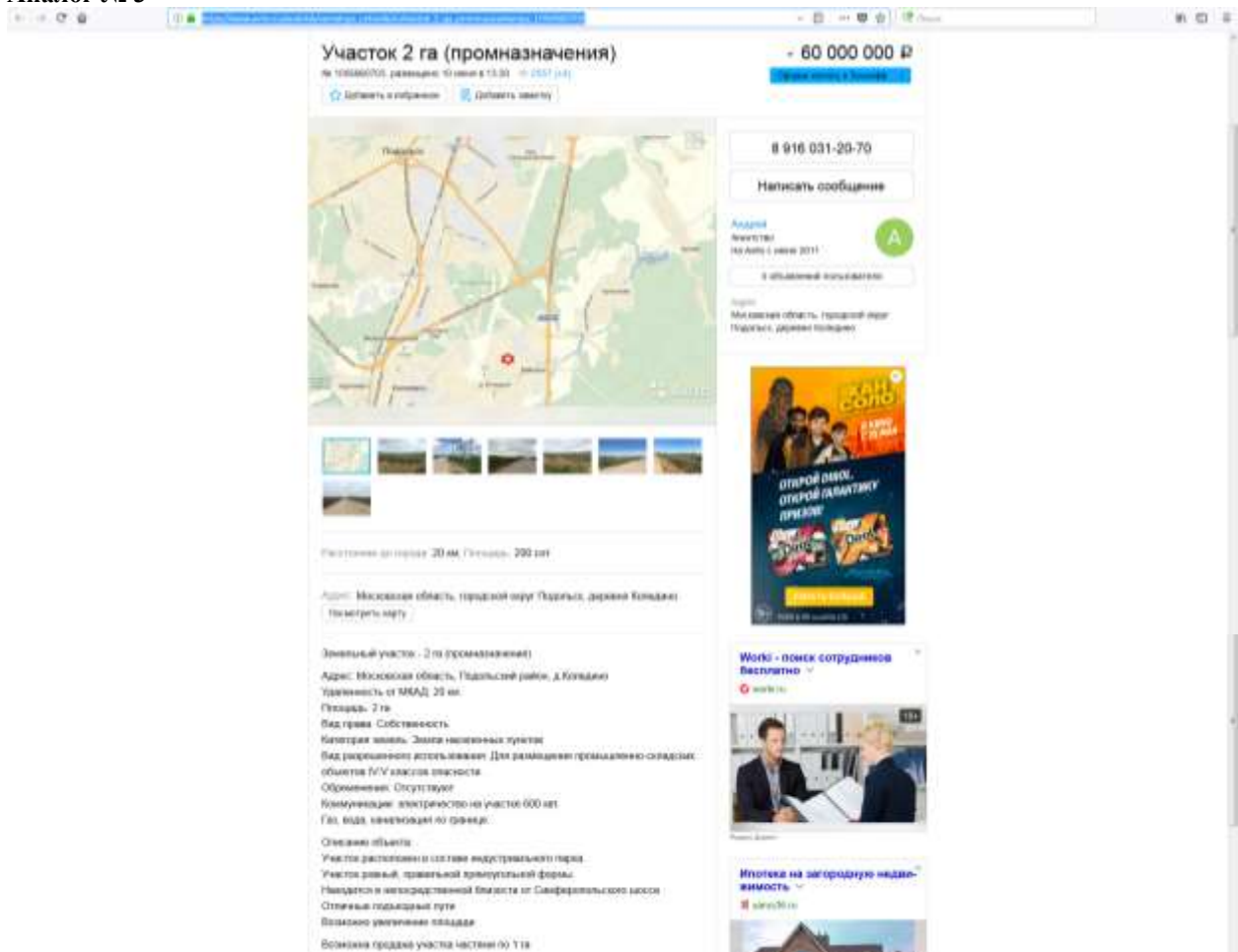
В ходе телефонного разговора было выяснено, что по границе участка проходят электрические сети, водопровод, канализация, газ.

Аналог № 2



В ходе телефонного разговора было выяснено, что по границе участка проходят электрические сети, водопровод, канализация, газ.

Аналог № 3



В ходе телефонного разговора было выяснено, что по границе участка проходят электрические сети, водопровод, канализация, газ.

Таблица 8

Описание объектов сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации		https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1612302017	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1423436472	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1056960703
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, Северный микр-н, ул. Индустриальная	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, Северный микр-н, ул. Индустриальная	Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино
Площадь, м ²	13 500	10 000	20 000	20 000
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, канализация	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ
Назначение	Под размещение складского и производственного комплекса	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Цена предложения, руб.		35 000 000	60 000 000	60 000 000
Цена предложения, руб./м ²		3 500	3 000	3 000

Обоснование введенных корректировок.

Корректировки I группы

Корректировка на передаваемые имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Так как объекты оценки и объекты аналоги сходны по данному показателю – корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи рассчитывалась на основе методики по определению ликвидационной стоимости в случае вынужденной или срочной продажи. В связи с тем, что все рассматриваемые участки, имеют одинаковые условия продажи – рыночные, поправка на условия продажи не учитывается.

Корректировка на дату предложения не определялась, так как все объекты имеют одинаковые условия финансирования – единовременный денежный платеж.

Корректировка на тип цены. Объекты сравнения находятся на экспозиции. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 23,2%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Корректировки II группы

Корректировка на местоположение. Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости повышает его рыночную стоимость. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за земельные участки, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

1. Уровень развития экономической, социальной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.
2. Близость к областному центру.
3. Близость к промышленной зоне.
4. Близость к центрам оптовой и розничной торговли.
5. Близость к жилым территориям.
6. Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке

микрорайона и сформировавшемся типу землепользования.

7. Возможность целевого использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. коммерческих целей.
8. Экологический фактор.

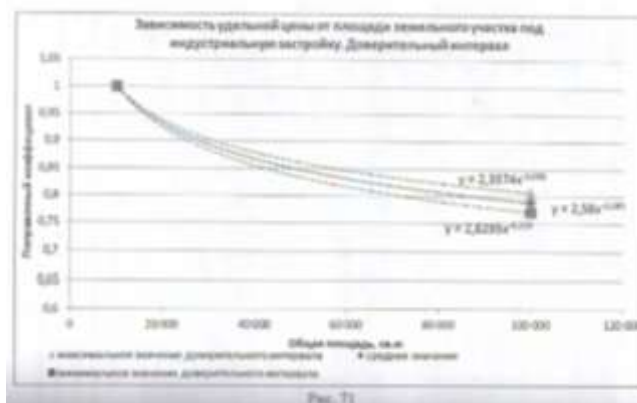
В данном случае ввод корректировки не требуется, так как все объекты одинаковы по данным характеристикам.

Корректировка на площадь. В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) для участков под индустриальную застройку рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год, на основании данных которого сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

$$Y = 2,3574 * X^{-0,093}, \text{ где}$$

Y – зависимость удельной цены от площади;

X – площадь, кв. м.



На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 9

№	Площадь объекта оценки, м ²	Площадь объект-аналог, м ²	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	13 500,0	10 000	0,973	1,001	1,029	-2,90
2	13 500,0	20 000	0,973	0,939	0,965	3,50
3	13 500,0	20 000	0,973	0,939	0,965	3,50

Корректировка на наличие коммуникаций.

В связи с тем, что имеются различия в наличии коммуникаций объекта оценки и аналогов, то в расчете применялась корректировка на наличие коммуникаций. В данном отчете поправка на коммуникации рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2017 год. Значения корректировок принимались по нижней границе интервала. В том случае, когда коммуникации проходят по границе участка показатель делится на 2.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Таблица 138		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Таблица 10

Корректировки и расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб./м ²		3 500	3 000	3 000
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		3 500	3 000	3 000
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		3 500	3 000	3 000
Дата предложения / продажи		Текущая	Текущая	Текущая
Величина корректировки на дату предложения / продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		3 500	3 000	3 000
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-23,2%	-23,2%	-23,2%
Скорректированная базовая цена 1 м², руб.		2 688	2 304	2 304
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, Северный микр-н, ул. Индустриальная	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, Северный микр-н, ул. Индустриальная	Московская область, городской округ Подольск, деревня Коледино
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		0	0	0
Площадь, м²	13 500	10 000	20 000	20 000
Величина корректировки на площадь, %		-2,90%	3,50%	3,50%
Величина корректировки на площадь, руб.		-78	81	81
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки на категорию земель, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на категорию земель, руб.		0	0	0
Инженерные коммуникации	Электрические сети, водопровод, канализация	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ	По границе участка - электрические сети, водопровод, канализация, газ

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Газификация, %	по границе	0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод и канализация, %	в наличии	8,00%	8,00%	8,00%
Электроосвещение, %	в наличии	8,00%	8,00%	8,00%
Величина суммарной корректировки на инженерным коммуникациям, %		16,0%	16,0%	16,0%
Величина корректировки на инженерные коммуникациям, руб.		430	369	369
Назначение	Под размещение складского и производственного комплекса	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Величина корректировки на назначение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на назначение, руб.		0	0	0
Сумма корректировок второй группы 1 м², руб.		352	450	450
Стоимость после всех корректировок 1 м², руб.		3 040	2 754	2 754
Относительное отклонение		0,1890	0,1950	0,1950
Шкала		3		
Шаг веса		0,00300		
Ненормированный вес		3	1	1
Нормированный вес		0,6000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная стоимость, руб./м ²	2 926			
Стоимость земельного участка, руб.	39 501 000			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, площадью 13500 кв.м, по состоянию на дату оценки составляет: 39 501 000 (Тридцать девять миллионов пятьсот одна тысяча) рублей¹.

¹ Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).

6.3. Расчет стоимости имущества сравнительным подходом для объектов недвижимости.

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа сделок, а так же методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

Статистические и экономико-математические методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительного анализа сделок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количества данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

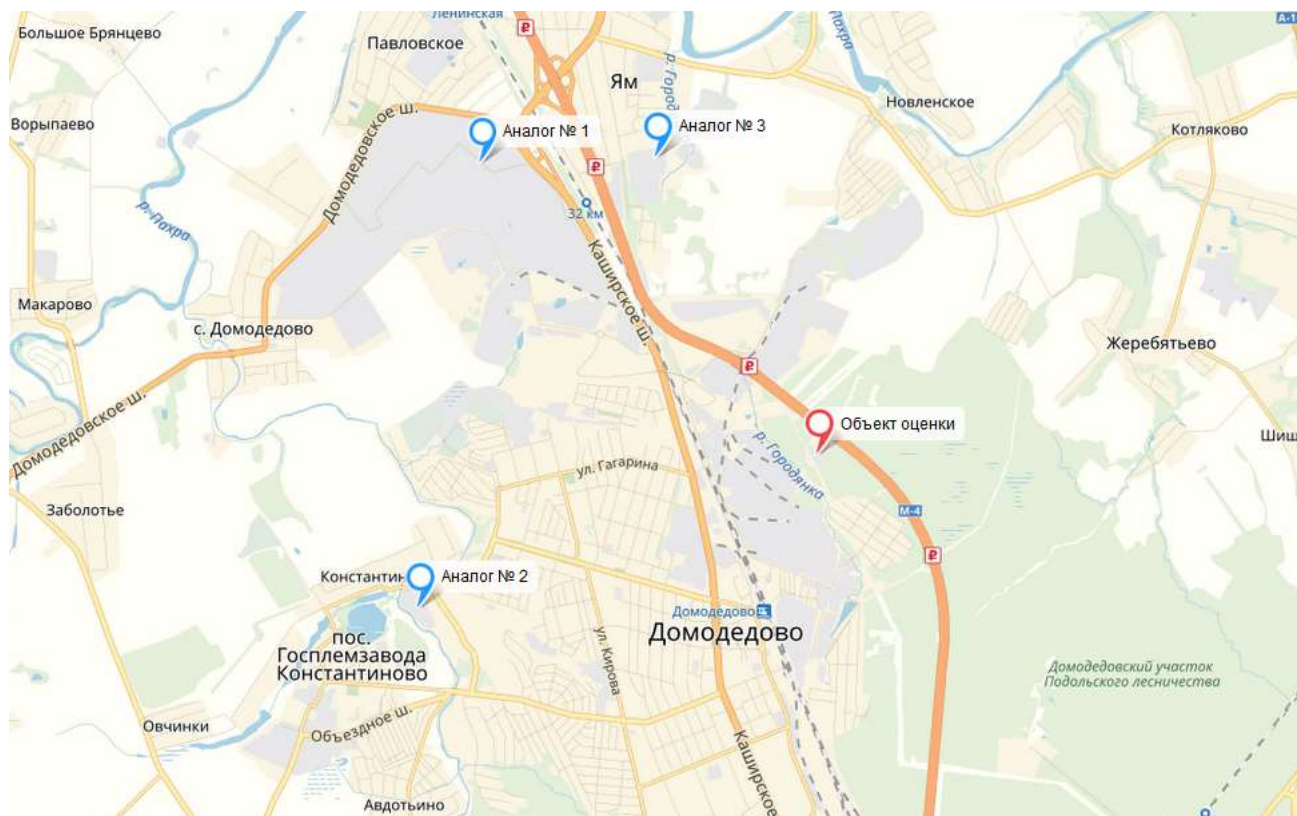
Исходя из сложившейся практики продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость с НДС за один квадратный метр площади помещения, предлагаемой для продажи. В настоящем отчете площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемому, предлагаются для продажи по своей общей площади.

Поскольку аналогичных объектов – аналогов, находящихся в одном районе расположения с объектом оценки нет, то Оценщик счел возможным использовать аналоги, расположенные в других районах области, но схожих по назначению.

В рамках данного подхода все объекты оценки рассматривались как единая производственная база. В дальнейшем стоимость общей производственной базы была разделена между оцениваемыми объектами.

Вся использованная информация о предложениях продаж помещений объектов-аналогов является актуальной на дату оценки.


Рисунок. Карта размещения объектов оценки и объектов-аналогов производственных зданий




https://www.avito.ru/.../113285/...
🔍 Поиск

Продажа помещения под склад площадью 5790 кв. м на Казарском шоссе в Домодедово

ФОТО № 113285



ПОСМОТРЕТЬ ПОДРОБНО



Возможное использование:	Склады, Производства, Логистические
Операции:	Продажа
Площадь:	5790 кв. м
Этаж:	1

Местоположение

Страна: 🇷🇺 Домодедово

Улицы: 📍 Казарское шоссе

Стоимость и условия

Цена: **320 000 000 ₽**

[Сообщить о снижении цены](#)

Форма налогообложения собственника: НДС

Характеристики

Тип здания:	Складской, производственный
Отдельный вход:	✓
Этажность здания:	1
Возможность подъезда фуры:	✓
Наличие пандуса:	✓
Наличие пропускной системы:	✓

Характеристики

Тип здания:	Складской, производственный
Отдельный вход:	✓
Этажность здания:	1
Возможность подъезда фуры:	✓
Наличие пандуса:	✓
Наличие пропускной системы:	✓

Описание

Предлагается производственно-складской комплекс в г. Домодедово, 15 км. от МКАД по трассе М4 Дят. Полностью асфальтированный участок 4 Га, на котором расположены несколько параллельных строений общей площадью 5790 кв.м. Из них: 1000 кв.м (с пандусом), 350 кв.м - 2 эт., и 530 кв.м - отдельно стоящее трехэтажное складское здание, 350 кв.м - нома для грузовых и легковых авт., 1100 кв.м - административно - бытовой корпус, 30 кв.м - МТТ. Комплекс охраняем и видеонаблюдается. Все здания с отоплением, канализацией и водоп. Заведены мощности 800 кВт. Строения и участок в собственности.

Доп. услуги: 4 возможна продажа в кредит

Контактная информация

Пол №:	113285
Контактное лицо:	Иван Стаценко
Телефон:	+7 495 369-87-45 доб.217, 8 (985) 995-36-97

ИНТЕРЕСОВАНЫ?

+7 495 369-87-45 доб.217
8 (985) 995-36-97

[Иван Стаценко](#)

[Прозвоните по телефону](#)

[Записаться на просмотр](#)

ПОДПИСКА В ТАССОВУ

Хотите получать новые объекты раньше всех?

Вы email

[Подписаться](#)

* это бесплатно

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Подать заявку на просмотр до 08:00 по мск

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА


Если вы считаете, что информация об объекте указана неточно, сообщите нам, пожалуйста, в какой из разделов

[Сообщить](#)

https://domodedovo.dn.ru/sale/commercial/186172449/
Поиск

Склад (В), 5 200 м²
 в офисном центре «Домодедово, на ул. Текстильщиков, 2Б»
 Московская область, Домодедово мкр. Западный ул. Текстильщиков, 2Б [На карте](#)

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



16 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
5 200 м ²	1 из 2	5 м	Свободно

ЛОТ 025
 Площадь земельного участка 5900 м²
 Площадь помещений, общая 5201,4м²:
 Административное здание 636,6 м²
 Складское здание в 2х уровнях 4564,8 м²
 Характеристика объекта:

- 1.Стены сэндвич панели, кирпич.
- 2.Пол наливной, нагрузка до 5000кг/м².
- 3.Лифт от Н-З-Вм.
- 4.Система пожаротушения, сигнализация, гидранты
- 5.Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- 6.Отопление, вода, канализация центральные
- 7.Электричество 150кВт. Своих КТП.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	190 000 000 Р
Ставка	36 538 Р за м ²
Налог	НДС включен 28 983 050 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Полимерный
Количество мокрых точек	4

190 000 000 Р
 36 538 Р за м²

Basis Estate
 Агентство недвижимости
 92 объявления

+7 985 075-15-33
+7 985 945-61-66

[Написать сообщение](#)

190 000 000 Р
 36 538 Р за м²

Basis Estate
 Агентство недвижимости
 92 объявления

+7 985 075-15-33
+7 985 945-61-66

[Написать сообщение](#)

Галерея JAZZ
 Продажа торговых помещений от 117 м² с огромным витринным. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
 Тел.: (495) 477-00-12

DM Tower - БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р/м² Новый БЦ на Новодмитровской набережной! Рост цен с 1,08!
 Тел.: (495) 021-12-45

www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/prizvodstvo_id=vetka/25722.html

Аренда складов Каш... PDF в JPG онлайн кон...

АКРУС Недвижимость

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье


Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда ▾ Продажа ▾ Оставить заявку или предложить объект Услуги Контакты О компании Ссылки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / производство с лд веткой / Продажа производственно-складского комплекса, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово, 10,7 Га

100 лота Искать

Продажа производственно-складского комплекса, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово, 10,7 Га.



www.akrus.ru

№ лота
25042

Продажа производства
производство с кран-балкой, производ-складской
заводом, производством с атом. балкой 200 кВт

3500 кв.м. 700 000 руб
100 000 руб

Оставить заявку

Добавить в избранное

Продажа производственно-складского комплекса, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово, 10,7 Га.
Производственный комплекс общей площадью 9500 кв.м расположен на земельном участке 10,7 га, земля в собственности.
Производственный цех 1700 кв.м., высота 9 метров, кран-балка, производственный склад 650 кв.м., высота 8 метров, кран-балка, деревообрабатывающий цех 1000 кв.м., высота 6 метров, две кран-балки.


Производственно-складской комплекс имеет все необходимые коммуникации для производственной деятельности:
Электрительство – ТМ 630 кВт – 2 шт
Водопроезд, канализация, газопровод высокого и низкого давления.

На территории комплекса расположены:
- административный корпус 310 кв.м.,
- кузнечный цех 120 кв.м.,
- гаражные комплексы 1054 кв.м. и 2300 кв.м. (кран-балки)

Цена продажи производственно-складского комплекса составляет 700 млн рублей.

[f](#) [v](#) [t](#) [g+](#)

Продажа производственно-складского комплекса, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово, 10,7 Га.



Основные характеристики оцениваемых объектов и объектов-аналогов

Таблица 11

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Источник информации		https://www.apex-realty.ru/view.php?id=113285&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=Naydidom_Sklad	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/186172449/	http://www.akrus.ru/prodazha/proizvodstvo/proizvodstvo-jd-vetka/25732.html
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	г. Домодедово. 15 км. от МКАД по трассе М-4 Дон	Московская область, Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, 26	Московская область, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово
Площадь всего, м ²	9 365,7	5 790	5 201,4	9 500
<i>производственно-складские помещения, м²</i>	6 593,1	4 580	4 564,8	9 190
<i>административно-бытовые помещения, м²</i>	2 772,6	1210	636,6	310,0
Площадь земельного участка, м2	13 500	40 000	5 900	107 000
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания	Отдельно стоящие здания
Этаж расположения/этажность	Различная	Различная	Различная	Различная
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Отсутствуют	Отсутствуют
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, газ
Тип внутренней отделки		Простая	Простая	Простая
Цена предложения с НДС, руб.		350 000 000	190 000 000	700 000 000
Цена предложения без НДС, руб./м ²		51 228	30 956	62 444

Обоснование корректировок

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах купли-продажи недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские организации.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 25,6% для производственно-складских объектов.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5% - 25,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,9%	11,9% - 23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4% - 25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7% - 30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8% - 23,5%

Корректировки второй группы:

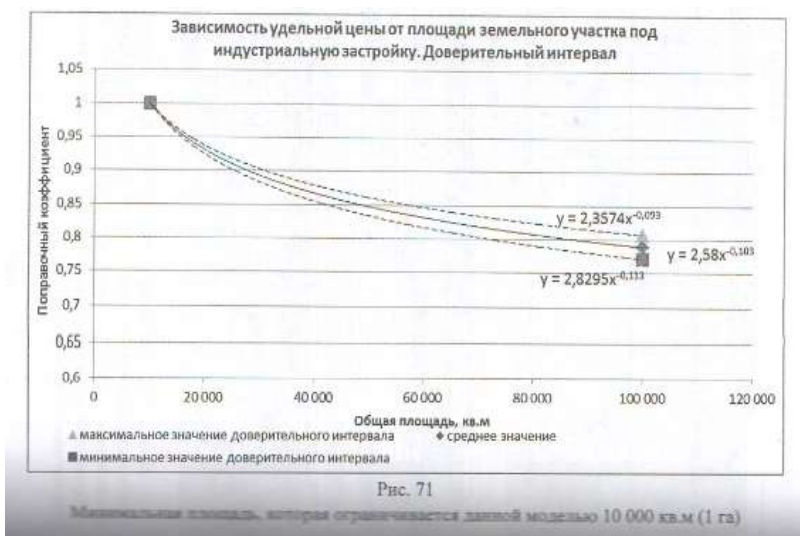
Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Поправка на местоположение учтена при расчете корректировки на наличие земельного участка под объектами-аналогами.

Корректировка на наличие земельного участка для объектов-аналогов.

Сравнимые объекты были скорректированы на стоимость соответствующего им земельного участка (стоимость земельного участка исключалась из стоимости объектов сравнения для дальнейшего учета различий только улучшений). Стоимость земельных участков сравнимых объектов определялась, исходя из площади земельного участка сравнимого объекта и стоимости 1 кв. м земельного участка под объектом оценки, рассчитанной ранее.

В данном отчете поправка на площадь земельного участка (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», том III, Лейфер Л.А., 2017 год.



На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

$$y=2,58*x^{-0,103}, \text{ где}$$

Y – поправочный коэффициент;

X – площадь объекта, кв. м.

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 12

№	Площадь объекта оценки, м ²	Площадь объект-аналог, м ²	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	13 500,0	40 000	0,9687	0,8662	0,8942	10,58
2	13 500,0	5 900	0,9687	1,0549	1,0890	-8,90
3	13 500,0	107 000	0,9687	0,7827	0,8080	19,20

Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

В данном случае объекты имеют сопоставимое расположение, в связи с этим ввод корректировки не требуется.

Расчет стоимости земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги № 1 - № 3 для производственного комплекса

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	г. Домодедово. 15 км. от МКАД по трассе М-4 Дон	Московская область, Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, 26	Московская область, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово
Площадь земельного участка, м2	13500,0	40000	5900	107000
Стоимость земельного участка под объектом оценки, руб./м2	2926			
Величина корректировки на площадь земельного участка, %		-10,58%	8,90%	-19,20%
Величина корректировки на площадь, руб.		-310	260	-562
Величина корректировки на расположение земельного участка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки на расположение участка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость земельного участка, приходящегося на объект-аналог, руб./м2		2616	3186	2364
Скорректированная стоимость земельного участка, руб.		104 640 000	18 797 400	252 948 000

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости

наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.



На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Лейфер Л.А., 2017 год данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

$$Y = 1,6793X^{-0,111},$$

где

Y – поправочный коэффициент;

X – площадь аналога или объекта оценки

На основании данного соотношения можно определить изменение стоимости 1 кв. м объектов-аналогов относительно стоимости 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к стоимости 1 кв. м:

Таблица 13

№	Площадь объекта оценки, м ²	Площадь объект-аналог, м ²	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	9 365,7	5 790	0,6085	0,6419	1,0549	-5,49
2	9 365,7	5 201	0,6085	0,6496	1,0675	-6,75
3	9 365,7	9 500	0,6085	0,6076	0,9985	0,15

Поправка на этаж расположения.

Объекты сравнения сопоставимы между собой, поэтому поправка не применялась.

Поправка на материал стен.

В связи с тем, что, как правило, капитальные здания стоят дороже, чем быстровозводимые здания, то была применена корректировка на материал стен.

В данном отчете поправка на материал стен рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

Матрицы коэффициентов

Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Так как здания объекта оценки имеют разный материал стен (29,35% – капитальный, 70,40% – сэндвич, 0,25% – дерево), а аналоги № 1-3 - капитальные, то к ним были применены отрицательные корректировки в размере 13%.

Поправка на техническое состояние здания и инженерных систем. Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

В данном случае ввод корректировок не требуется, так как все объекты представлены в хорошем состоянии.

Корректировка на соотношение S_{of}/S_c (площадь офисных помещений/площадь производственно-складских помещений). Поскольку в состав объектов-аналогов входят административные, производственно-складские помещения, существенно различающиеся по стоимости, при определении стоимости объекта оценки необходимо учесть разницу в структуре площадей у объекта оценки и объектов-аналогов. С этой целью для объекта оценки и объектов-аналогов был рассчитан «стоимостной коэффициент структуры площадей» m . Алгоритм расчета m : Оценщиками был проанализирован рынок сдачи в аренду и купли продажи производственных баз с наличием в них административных помещений, а также использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год и было выявлено, что стоимостное соотношение админ. пом./ производств. пом. будет выглядеть следующим образом: 1,51/1.

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Зная долю каждого типа помещений в составе объекта, можно рассчитать «стоимостной коэффициент структуры площадей» по формуле:

$$m = \frac{S_{of}}{S_{общ}} * 1,51 + \frac{S_c}{S_{общ}} * 1$$

Результаты расчета m приведены в таблице

Таблица 14

Расчет стоимостного коэффициента структуры площадей

Объект	Площадь помещений, кв. м/доля в общей площади			Стоимостной коэффициент структуры площадей	Показатель поправки, %
	всего	офисные	производственно-складские		
Объект оценки	9 365,70	2772,6	6593,1	1,15	
	1	0,296	0,704		
Объект-аналог № 1	5790	1210	4580	1,11	3,60
	1	0,209	0,791		
Объект-аналог № 2	5 201	636,6	4564,4	1,06	8,49
	1	0,122	0,878		
Объект-аналог № 3	9 500	310	9 190	1,02	12,75
	1	0,033	0,967		

Для расчета численного значения корректировки использовалась формула:

$$K = \frac{(m_o - m_a)}{m_a} \times 100\%,$$

где: **K** – величина вводимой корректировки, %; **m_o** и **m_a** – стоимостной коэффициент структуры площадей объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

Корректировка на наличие коммуникаций. В связи с тем, что имеются различия в наличии коммуникаций объекта оценки и аналогов, то в расчете применялась корректировка на наличие коммуникаций. В данном отчете поправка на коммуникации рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2017 год.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09	1,22

Производственный комплекс: корректировка к аналогу № 3 -13,8%=(1/1,16-1)*100%

Корректировка на наличие ж/д ветки

В данном отчете поправка на наличие ж/д рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

При расчете производственного комплекса к аналогу № 1 применяется понижающая корректировка в размере 13%=(1/1,15-1)*100%, так как в отличие от объекта оценки и аналогов № 2, 3, к нему подходит ж/д ветка.

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Определение стоимости объектов недвижимости по сравнительному подходу

Таблица 15

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Цена предложения без учета НДС, руб./м ²		51 228	30 956	62 444
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки на имущественные права</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		51 228	30 956	62 444
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		51 228	30 956	62 444
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		51 228	30 956	62 444
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-25,6%	-25,6%	-25,6%
Скорректированная базовая цена 1 м², руб.		19 665	38 114	23 031
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	г. Домодедово. 15 км. от МКАД по трассе М-4 Дон	Московская область, Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, 26	Московская область, Каширское ш., 15 км от МКАД, Домодедово
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		0	0	0
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		38 114	23 031	46 458
Скорректированная стоимость объектов недвижимости (улучшения с земельными участками под ними), руб		220 680 060	119 793 443	441 351 000
Скорректированная стоимость земельного участка, приходящегося на объект-аналог, руб		104 640 000	18 797 400	252 948 000
Скорректированная стоимость улучшений без учета стоимости земельных участков, руб		116 040 060	100 996 043	188 403 000
Скорректированная базовая цена 1 м² улучшения, руб.		20 041	19 417	19 832
Площадь, м²	9 365,7	5 790,0	5 201,4	9 500,0
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-5,49%	-6,75%	0,15%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-1100	-1311	30
Этаж расположения/этажность	Различная	Различная	Различная	Различная
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		0	0	0
Материал стен	29,35% капитальный, 70,40% сэндвич, 0,25% дерево	капитальное	капитальное	капитальное
<i>Величина корректировки на наличие ж/д ветки, %</i>		-13%	-13%	-13%
<i>Величина корректировки на наличие ж/д ветки, руб.</i>		-2605	-2524	-2578
Техническое состояние здания и инженерных систем, год	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
постройки				
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.		0	0	0
Соотношение производственно-складских и административных помещений	6593,1/2772,6	10525/800	2590/1160	3957/696
Величина корректировки на соотношение площадей, %		3,60%	8,49%	12,75%
Величина корректировки на соотношение площадей, руб.		721	1649	2529
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки на наличие ж/д ветки, %		-13%	0%	0%
Величина корректировки на наличие ж/д ветки, руб.		-2605	0	0
Наличие инженерных коммуникаций	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, газ
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		0,0%	0,0%	-13,8%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		0	0	-2 737
Сумма корректировок второй группы 1 м², руб.		-5 589	-2 186	-2 756
Стоимость после всех корректировок 1 м², руб.		14 452	17 231	17 076
Относительное отклонение		0,3509	0,2824	0,3970
Шкала			3	
Шаг веса			0,05730	
Ненормированный вес		2	3	1
Нормированный вес		0,333330	0,500000	0,166670
Средневзвешенная стоимость 1 м ² , руб.	16 279			
Стоимость по сравнительному подходу без учета НДС, руб.	152 464 230			

Таким образом:

- рыночная стоимость производственного комплекса, определенная сравнительным подходом без учета стоимости земельного участка, на дату оценки составляет:

152 464 230 (Сто пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят четыре тысячи двести тридцать) рублей без учета НДС.

7. Оценка затратным подходом

7.1. Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

Методика определения полной восстановительной стоимости ¹

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Для объекта недвижимости в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под **полной стоимостью замещения** понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

В основу расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства единицы объема или площади оцениваемого объекта (умножаемой на количество единиц) из уровня цен по состоянию на 01.01.2014 г. (для складских и общественных зданий), по состоянию на 01.01.2015 г. (для производственных зданий) в цены по состоянию на дату оценки, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ.

$$C_6 = УС_{\text{бц}} * V * K * K_{\text{кз}} * K_{\text{рег}} * I_{\text{бц-до}} * K_{\text{пд}}, \text{ где:}$$

C_6 – стоимость улучшения;

$УС_{\text{бц}}$ – стоимость строительства на единицу измерения в базовых ценах, принимается согласно данным Справочника Оценщика «Общественные здания», «Складские здания», КО-Инвест (базовый уровень цен – 01.01.2014 г.), «Производственные здания» (базовый уровень цен – 01.01.2015 г.). Согласно рекомендациям по использованию сборника КО-ИНВЕСТ в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей.

V – объем улучшения, м³;

K – коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров рассматриваемого улучшения от параметров объекта (поправка на разницу в площади/объеме, в конструктивных элементах), информация по которому представлена в Справочнике Оценщика КО-ИНВЕСТ (см. таблицу на стр. 171 КО-ИНВЕСТ 2014 «Общественные здания»).

$K_{\text{кз}}$ – коэффициент, учитывающий разницу в конструктивных элементах. В данном случае применяется коэффициент 0,81 для металлических зданий в связи с различием в материалах несущих конструкций (на основании Справочника Оценщика недвижимости- 2017 под ред. Лейфера Л. А.), в связи с отсутствием ряда конструктивных элементов (отделочных работ, общестроительных работ, лифтов) из стоимости единицы измерения следует вычесть

¹ В данном отчете под полной восстановительной стоимостью и стоимостью замещения подразумевается затраты на воспроизводство/замещение без учета износа и устареваний.

стоимость отсутствующих элементов, коэффициент на различие в этажности 1,5, рассчитанный методом парных продаж (<http://stroy-konst.ru/calc/>). На основании данного калькулятора стоимость одноэтажного здания составляет 6 054 830,2 руб., стоимость многоэтажного здания (кол-во этажей – 2) - 9 087 470,2 руб. По остальным характеристикам объекты сопоставимы.

Матрицы коэффициентов
Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

$K_{рег}$ – регионально-экономический коэффициент, учитывающий месторасположение. В данном случае равен 1,0.

$I_{бн-до}$ – индекс пересчета стоимости строительства от базовых цен в цены на дату оценки на территории района расположения рассматриваемого здания.

11,569 – индекс¹ на дату оценки. (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 апреля 2018 г. N КЦ/2018-04ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по федеральным округам и регионам Российской Федерации на апрель 2018 г.»)

пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 2000 г. и 1984 г. на АПРЕЛЬ 2018 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

N п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			к общей стоимости и СМР (без НДС)
		к элементам прямых затрат (без НДС)			
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
1	Центральный федеральный округ, в среднем	22,246	13,459	7,435	10,933
		342,28	277,26	177,78	205,49
1	Белгородская область	19,178	13,902	8,085	10,897
		295,07	268,68	169,95	191,77
2	Брянская область	23,269	14,198	7,900	11,540
		287,20	242,96	168,00	187,59
3	Владимирская область	19,178	14,494	8,829	11,520
		295,07	280,11	185,58	204,52
4	Воронежская область	23,014	11,092	6,691	10,331
		342,28	271,54	173,86	202,14
5	Ивановская область	19,178	12,719	7,993	10,742
		326,54	265,82	179,72	203,96
6	Калужская область	22,502	15,973	6,877	10,719
		346,21	265,82	162,14	193,34
7	Костромская область	22,502	11,092	6,877	10,381
		322,60	277,26	169,95	196,45
8	Курская область	19,945	11,832	6,691	9,806
		326,54	265,82	187,53	210,00
9	Липецкая область	25,059	12,127	6,691	10,787
		302,93	265,82	169,95	192,80
10	Московская область	26,082	15,381	7,156	11,569
		373,75	288,69	185,58	216,98

7,758 – индекс¹ на 01.01.2014 года (Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 102, Январь 2018 г.);

¹ Индекс пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам на 01.01.2000 г.

7,953 – индекс¹ на 01.01.2015 года (Сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 102, Январь 2018 г.);

Выпуск 102 • январь 2018

46

2
Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04909	0,09922	0,09965	0,09812	0,06210	0,09903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,369
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,006
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,799	8,642	7,529	8,561	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,957	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
октябрь	10,783	9,351	9,038	8,693	8,571	9,120	9,405
ноябрь	10,928	9,486	9,080	8,782	8,692	9,227	9,503
декабрь	11,092	9,586	9,078	8,822	8,747	9,292	9,501
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,166	9,650	9,106	8,880	8,805	9,354	9,552
февраль	11,241	9,714	9,134	8,939	8,864	9,416	9,603
март	11,316	9,779	9,162	8,998	8,923	9,479	9,655

$K_{нд}$ – коэффициент предпринимательского дохода. Эта прибыль отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. В связи с тем, что у объектов оценки имеется внешнее устаревание, а понятия внешнее устаревание и предпринимательский доход являются взаимоисключающими, то предпринимательский доход равен 1.

Расчет стоимости строительства

Таблица 16

№ п/п	Наименование по свидетельству	Площадь, протяженность, объем по свидетельству о государственной регистрации права	№ сборника КО-Инвест	Стоимость ед. измерения, руб.	Поправка	Индекс перехода к текущим ценам	Восстановительная стоимость, руб.
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	6161	и5.09.000.0222	1266		1,491	11 629 541
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	245	и3.07.040.001	5872		1,491	2 145 012
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 кв.м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	97,2	и3.07.040.001	5872		1,491	851 001
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	3 791,0	ruC3.19.000.0103	4574	1,215 (0,81 – на различие в материале стен, 1,5 – различие в этажности)	1,491	31 412 599
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	10 683,0	RuO3.06.000.0008	9682		1,491	154 218 314
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	4 102,7	ruC3.19.000.0103	4574	1,215 (0,81 – на различие в материале стен, 1,5 – различие в этажности)	1,491	33 995 376
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	2 061,0	ruC3.19.000.0103	4574	0,81 – на различие в материале стен	1,491	11 385 099

№ п/п	Наименование по свидетельству	Площадь, протяженность, объем по свидетельству о государственной регистрации права	№ сборника КО-Инвест	Стоимость ед. измерения, руб.	Поправка	Индекс перехода к текущим ценам	Восстановительная стоимость, руб.
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	79,8	О4.15.000.0249	8335		1,491	991 713
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	922,95	ruП3.17.000.0057	8425		1,455	11 313 867
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	10 882,6	ruC3.19.000.0103	4574	1,215 (0,81 – на различие в материале стен, 1,5 – различие в этажности)	1,491	90 174 293
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	218,79	ruП3.19.000.0020	2502	1,23 – на различие в материале стен	1,455	979 677
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	5 285,36	ruC3.19.000.0103	4574	0,81 – на различие в материале стен	1,491	43 795 013
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	210,54	ruП3.19.000.0020	2502	1,23 – на различие в материале стен	1,455	942 736
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	52,4	ruO3.06.000.0017	9442	отсутствие отопления, водоснабжения -645,66 и -202,82	1,491	671 398

№ п/п	Наименование по свидетельству	Площадь, протяженность, объем по свидетельству о государственной регистрации права	№ сборника КО-Инвест	Стоимость ед. измерения, руб.	Поправка	Индекс перехода к текущим ценам	Восстановительная стоимость, руб.
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	570	О4.23.000.0354	2829		1,491	2 404 282
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	152	и3.07.040.001	5872		1,491	1 330 783
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 кв.м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	9,3	и3.07.040.001	5872		1,491	81 423
	Итого						398 322 127

7.2. Расчет совокупного износа объекта

Для оценки накопленного износа применялся «метод разбиения». Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

- **физический**
- **функциональный¹**
- **внешний (экономический)¹**

Определение физического износа

Физический износ недвижимости является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов зданий.

Физический износ объекта – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания (сооружения) и объекта в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Описание признаков физического износа зданий

Таблица 17

Техническое состояние	Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
Хорошее	0 – 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
Удовлетворительное	21 – 50	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
Неудовлетворительное	51 – 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь, Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
Ветхое	61 – 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
Негодное	81 – 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

При проведении осмотра было выяснено, что во всех зданиях проводился текущий ремонт. В настоящем Отчете физический износ для части объектов оценки определялся экспертным путем, так как использование метода хронологического возраста не отражает действительной ситуации.

Физический износ для части объектов принят на основе метода хронологического возраста:

¹ В данном отчете здесь и далее по тексту отчета под понятием износа (функционального и внешнего) подразумевается устаревание объекта оценки.

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По мнению оценщиков, функциональное устаревание для рассматриваемого объекта существенно не влияет на его стоимость, т.к. отсутствуют различия в конструктивных решениях и применяемых материалах в зданиях аналогичного функционального назначения современной постройки, поэтому функциональное устаревание не применялось.

Определение внешнего устаревания

В соответствии с методикой проведения оценки имущественного комплекса, сравнительный и доходный подходы могут быть использованы для определения величины внешнего устаревания.

Величина внешнего устаревания рассчитывалась по следующей формуле:

$$У_{вн} = (1 - C_{сдп} / C_3) * 100\%,$$

где $C_{сдп}$ – согласованная стоимость по сравнительному и доходному подходам,

C_3 – стоимость по затратному подходу без учета внешнего устаревания,

$У_{вн}$ – внешнее устаревание.

$$У_{вн} = (1 - 137\,492\,000 / 312\,839\,667) * 100\% = 56\%$$

Получаем внешнее устаревание 56%.

Результаты накопленного износа

В итоге проведенных анализа и расчетов получены значения накопленных износов по видам для расчета остаточной стоимости объектов.

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, а также ввиду большой величины износа, общий износ определим по формуле для мультипликативных переменных:

$$И\text{ общ.} = (1 - (1 - И\text{ физ.}/100) * (1 - У\text{ функ.}/100) * (1 - У\text{ внешн.}/100)) * 100\%$$

Расчет совокупного износа и итоговая рыночная стоимость по затратному подходу представлена в таблице:

Таблица 18

№ п/п	Наименование по свидетельству	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Внешнее устаревание, %	Общий износ, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без учета НДС
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	11 629 541	30,0	56,00	69,20	3 581 899
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	2 145 012	32,5	56,00	70,30	637 069
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 кв.м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	851 001	32,5	56,00	70,30	252 747
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	31 412 599	30,0	56,00	69,20	9 675 080
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	154 218 314	8,0	56,00	59,52	62 427 574
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	33 995 376	30,0	56,00	69,20	10 470 576
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	11 385 099	30,0	56,00	69,20	3 506 610
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	991 713	20,0	56,00	64,80	349 083
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	11 313 867	30,0	56,00	69,20	3 484 671

№ п/п	Наименование по свидетельству	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Внешнее устаревание, %	Общий износ, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без учета НДС
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	90 174 293	30,0	56,00	69,20	27 773 682
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	979 677	30,0	56,00	69,20	301 741
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	43 795 013	30,0	56,00	69,20	13 488 864
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	942 736	30,0	56,00	69,20	290 363
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	671 398	30,0	56,00	69,20	206 791
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	2 404 282	33,3	56,00	70,65	705 657
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	1 330 783	20,0	56,00	64,80	468 436
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 кв.м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	81 423	20,0	56,00	64,80	28 661
	ИТОГО					137 649 504

Таким образом, получаем:

Рыночная стоимость имущественного комплекса, определенная по затратному подходу, без учета стоимости земельного участка по состоянию на дату оценки составляет:

137 649 504 (Сто тридцать семь миллионов шестьсот сорок девять тысяч пятьсот четыре) рубля без учета НДС.

8. Оценка доходным подходом

8.1. Общие положения

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).

2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;

- доходов от прироста стоимости недвижимости, получаемых от продажи этой недвижимости в будущем и/или при ее залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

Расчет доходов

При использовании доходного подхода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдорасходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Расчет расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

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

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Расчет стоимости объектов с использованием доходного подхода

Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет от сдачи объекта в аренду.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициента капитализации к данному доходу.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

V – текущая стоимость объекта недвижимости;

NOI – чистый операционный доход;

R – коэф. капитализации.

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен *метод сравнительного анализа сделок*. Порядок расчета с использованием метода сравнительного анализа сделок приведен ниже. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги – производственно-складские помещения и офисные помещения (базы), предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

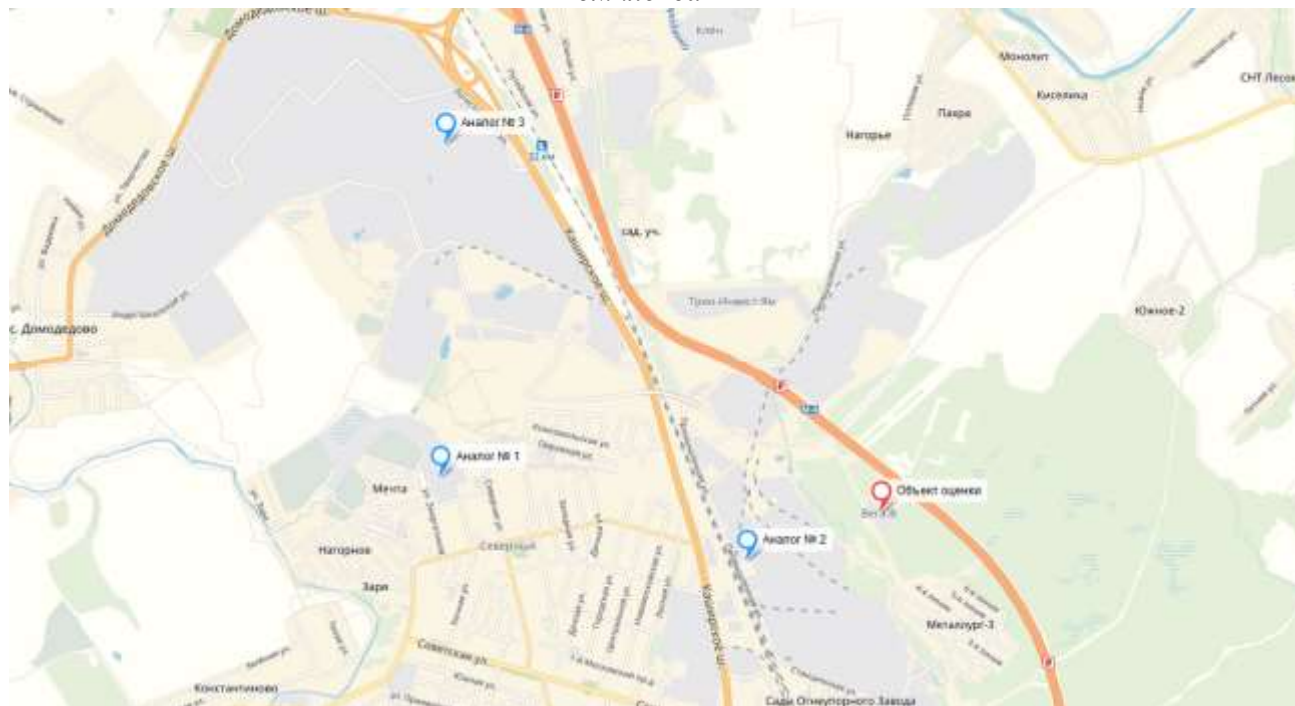
Исходя из сложившейся практики аренды объектов недвижимости коммерческого назначения, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату за один квадратный метр общей площади оцениваемого помещения.

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную плату с НДС за один квадратный метр площади помещения, сдаваемой в аренду. В настоящем отчете арендопригодная площадь оцениваемого помещения определена как общая, так как по данным риэлтерских фирм («Ризолит», «Гарант плюс», «Трансферт») выявлено, что нежилые помещения, аналогичные оцениваемому, предлагаются для сдачи в аренду по своей общей площади.

Поскольку аналогичных объектов – аналогов, находящихся в одном районе расположения с объектом оценки нет, то Оценщик счел возможным использовать аналоги,

расположенные в других районах города, но схожих по назначению и по площади оцениваемым помещениям.

Карта размещения объекта оценки и объектов-аналогов для производственного комплекса



Аналог № 3


moscowgroup.ru/ аренда/склад/554/
Поиск

ОБ АГЕНТСТВЕ
УСЛУГИ
СОБСТВЕННИКАМ
НАШИ ЗАКАЗЧИКИ
КАРЬЕРА
КОНТАКТЫ
★
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

+7 (495) 648-99-00

[Позвоните мне](#)

← НАЗАД К СПИСКУ ОБЪЕКТОВ



АРЕНДА СКЛАД ЛОТ 554
ФИКСИРОВАТЬ СТАВКУ

СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА В, СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Домодедово, Каширское шоссе, 12км от МКАД, Московская область

ПЛОЩАДЬ

450 - 6500 м²

СТОИМОСТЬ

3 600 - 4 800 руб / м² год

ВКЛЮЧЕНО В СТОИМОСТЬ	ОПЛАЧИВАЕТСЯ ОТДЕЛЬНО
<ul style="list-style-type: none"> • УСНО • Эксплуатационные услуги • Охрана • Парковка 	<ul style="list-style-type: none"> • Электроэнергия • Телефония • Интернет


СРОК ДОГОВОРА

Краткосрочный договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией
Возможен долгосрочный договор аренды сроком на 3

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Тип здания:	Сэндвич-панель
Отопление:	Утепленное помещение
Открытая площадка:	Есть
Подъезд автотранспорта:	Еврофура
Жд. ветка:	Есть
Режим работы:	Круглосуточный
Наличие офисно-бытовых помещений:	Есть, от 20 до 100 кв м

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ ПО
ЛОТУ 554 СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



+7 (495) 648-99-09

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

- [Позвоните мне](#)
- [Залечься на просмотр](#)
- [Получить презентацию по эл. почте](#)
- ★ [В избранное](#)

Никита Шутов
Менеджер объекта

Основные характеристики оцениваемого имущества и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Производственный комплекс	Производственно - складские помещения	Производственно - складские помещения	Производственно - складские помещения
Источник информации		https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/188738072/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/188738163/	http://moscowgroup.ru/arenda/sklad/554/
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	Московская область, Домодедово, мкр. Северный, Каширское ш., 10	Московская область, Домодедово, мкр. Центральный, ул. Промышленная, 11	Московская область, Домодедово
Площадь, м ² , в т.ч.:	9365,70	2 873	6 000	6 500
<i>производственно-складские помещения, м²</i>	6593,10	2 873	5 700	6 400
<i>административно-бытовые помещения, м²</i>	2772,60	0,0	300	100
Наличие инженерных коммуникаций	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Месячная арендная ставка без НДС, руб./м ²		413	393	339

Обоснование корректировок

Существенные отличия сравниваемых объектов делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется месячная ставка арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает различия в правомочиях на объект оценки и объекты-аналоги.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, так как право аренды (пользования и владения) объектами передается на одинаковых условиях. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив, наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение арендной ставки над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Так как сведения о реально заключенных договорах аренды недвижимого имущества, как правило, носят конфиденциальный характер, наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются риэлторские организации.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год, Оценщиками была принята поправка на уровне – 16,5%.

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

Корректировки второй группы:

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на ставку арендной платы. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения ставки арендной платы за пользование объектами недвижимости, расположенными в коммерчески привлекательных местах.

При определении выгодности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание следующие характеристики:

Уровень развития экономической, социальной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.

Близость к центру.

Близость к промышленной зоне

Близость к центрам оптовой и розничной торговли.

Близость к жилым территориям.

Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.

Возможность целевого использования прилегающих территорий для подъездов, парковок и др. коммерческих целей.

Экологический фактор.

В данном случае ввод корректировки не требуется, так как объекты схожи по данному критерию.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую ставку арендной платы. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании полезной площади помещения ставка арендной платы при прочих равных условиях падает.

В данном отчете поправка на площадь (фактор масштаба) рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

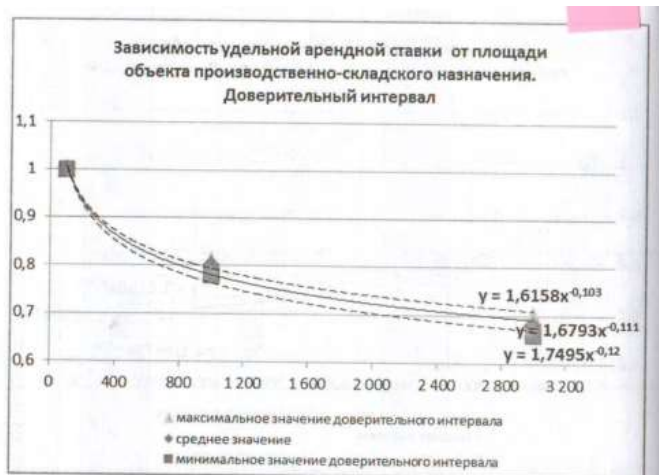
На основании приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 г. данных сделан вывод о зависимости между падением стоимости и ростом площади (крат), которая может быть выражена следующей формулой:

$$Y = -1,6793x^{-0,111}$$

где

Y – расчетный коэффициент;

X – площадь аналога или объекта оценки.



На основании данного соотношения можно определить изменение арендных ставок 1 кв. м объектов-аналогов относительно арендной ставки 1 кв. м объекта оценки, а также величины корректировок на масштаб к арендной ставке 1 кв. м:

Таблица 20

№	Площадь объекта оценки, м ²	Площадь объекта-аналога, м ²	Зависимость удельной цены от площади ОО	Зависимость удельной цены от площади ОА	Поправка на площадь	Корректировки на площадь, %
1	9 365,7	2 873	0,608537465	0,693829935	1,140159768	-14,02
2	9 365,7	6 000	0,608537465	0,639371832	1,050669628	-5,07
3	9 365,7	6 500	0,608537465	0,63371634	1,041376047	-4,14

Поправка на этаж расположения.

Объекты сравнения сопоставимы по данному показателю, поэтому поправка не применялась.

Поправка на материал стен.

В связи с тем, что, как правило, капитальные здания стоят дороже, чем быстровозводимые здания, то была применена корректировка на материал стен.

В данном отчете поправка на материал стен рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

Таблица 108

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

Так как здания объекта оценки расположены имеют разный материал стен (29,35% – капитальный, 70,40% – сэндвич, 0,25% – дерево), а аналоги № 1-2 - капитальные, то к ним были применены отрицательные корректировки в размере 12%. К аналогу № 3 применяется повышающая корректировка в размере 5%, так как его материал стен – сэндвич-панели.

Поправка на техническое состояние. Корректировка на техническое состояние определяется исходя из разницы в ставках арендной платы объектов с разным техническим состоянием.

Объекты сравнения при расчете арендной ставки производственных помещений сопоставимы по данному показателю, поэтому поправка не применялась.

Поправка на техническое состояние принималась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» Лейфер Л.А, 2017 г.

Таблица 124

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

К аналогам № 1, 2 вводится корректировка 22%, так как в отличие от объекта оценки и аналогов № 3, они находятся в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. В данном случае ввод корректировки не требуется, так как объекты сопоставимы по набору коммуникаций.

Корректировка на соотношение S_{of}/S_c (площадь офисных помещений/площадь производственно-складских помещений). Поскольку в состав объектов-аналогов входят административные, производственно-складские помещения, существенно различающиеся по стоимости, при определении стоимости объекта оценки необходимо учесть разницу в структуре площадей у объекта оценки и объектов-аналогов. С этой целью для объекта оценки и объектов-аналогов был рассчитан «стоимостной коэффициент структуры площадей» m . Алгоритм расчета m : Оценщиками был проанализирован рынок сдачи в аренду и купли продажи производственных баз с наличием в них административных помещений, а также использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год и было выявлено, что стоимостное соотношение административных помещений и производственно-складских помещений будет выглядеть следующим образом: 1,51/1.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Зная долю каждого типа помещений в составе объекта, можно рассчитать «стоимостной коэффициент структуры площадей» по формуле:

$$m = \frac{S_{of}}{S_{общ}} * 1,51 + \frac{S_c}{S_{общ}} * 1$$

Результаты расчета m приведены в таблице

Расчет стоимостного коэффициента структуры площадей

Объект	Площадь помещений, кв.м/доля в общей площади			Стоимостной коэффициент структуры площадей	Показатель применяемой поправки
	всего	офисные	производственно-складские отапливаемые		
Объект оценки	9365,7	2772,6	6593,1	1,15	
	1	0,30	0,70		
Объект-аналог № 1	2873	0	2873	1,00	15,00
	1	0,00	1,00		
Объект-аналог № 2	6000,0	300,0	5700,0	1,03	11,65
	1	0,05	0,95		
Объект-аналог № 3	6500	100	6 400	1,01	13,86
	1	0,02	0,98		

Для расчета численного значения корректировки использовалась формула:

$$K = \frac{(m_o - m_a)}{m_a} \times 100\%$$

где: **K** – величина вводимой корректировки, %; **m_o** и **m_a** – стоимостной коэффициент структуры площадей объекта оценки и объекта-аналога, соответственно.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился аналогично расчету, представленному выше.

Корректировка на наличие ж/д ветки

В данном отчете поправка на наличие ж/д рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

При расчете производственного комплекса к аналогу № 2 применяется понижающая корректировка в размере $12,3\% = (1/1,14 - 1) * 100\%$, так как в отличие от объекта оценки и аналогов № 1, 3, к нему подходит ж/д ветка.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

В данном отчете поправка на наличие грузоподъемных механизмов рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год.

При расчете производственного комплекса к аналогам № 1,2 применяется понижающая корректировка в размере 12%, так как в отличие от объекта оценки и аналога № 3, у них имеется ГПМ.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

Корректировка на состав арендной ставки. Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., 2017 год. и составила для аналога № 3 -17%, так как в его арендную ставку включены коммунальные услуги.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,22

Определение рыночной ставки годовой арендной платы объекта недвижимости методом сравнительного анализа сделок

Таблица 21

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Производственный комплекс	Производственно - складские помещения	Производственно - складские помещения	Производственно - складские помещения
Цена предложения без НДС, руб./м ²		413	393	339
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Величина корректировки на условия сделки</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		413	393	339
Дата предложения / продажи		Текущая	Текущая	Текущая
<i>Величина корректировки на дату предложения / продажи</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		413	393	339
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Величина корректировки на уторгование</i>		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная базовая цена 1 м ² , руб.		345	328	283
Местоположение	Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, микрорайон Центральный, вл. "Вега-В"	Московская область, Домодедово, мкр. Северный, Каширское ш., 10	Московская область, Домодедово, мкр. Центральный, ул. Промышленная, 11	Московская область, Домодедово
<i>Величина корректировки на местоположение, %</i>		0%	0%	0%
<i>Величина корректировки на местоположение, руб.</i>		0	0	0
Площадь, м²	9 365,7	2 873,0	6 000,0	6 500,0
<i>Величина корректировки на площадь, %</i>		-14,02%	-5,07%	-4,14%
<i>Величина корректировки на площадь, руб.</i>		-48	-17	-12
Материал стен	29,35% капитальный, 70,40% сэндвич, 0,25% дерево	Капитальный	Капитальный	Сэндвич панели
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %</i>		-12%	-12%	5%
<i>Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.</i>		-41	-39	14
Наличие ж/д ветки	нет	Нет	Да	Нет
<i>Величина корректировки на ж/д ветку, %</i>		0,0%	-12%	0%
<i>Величина корректировки на ж/д ветку, руб.</i>		0	-39	0
Наличие инженерных коммуникаций	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.</i>		0	0	0
Соотношение производственно-складских и	6593,1/2772,6	2873/0	5700/300	6400/100

административных помещений				
Величина корректировки на соотношение площадей, %		15,00%	11,65%	13,86%
Величина корректировки на соотношение площадей, руб.		52	38	39
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	да	да	нет
Величина корректировки, в %		-12%	-12%	0%
Величина корректировки, в руб.		-41	-39	0
Техническое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Величина корректировки на техническое состояние, %		22%	22%	0%
Величина корректировки на техническое состояние, руб.		76	72	0
Состав арендной ставки	Коммунальные услуги не включены	Не включены	Не включены	Включены
Величина корректировки на состав арендной ставки, %		0%	0%	-17%
Величина корректировки на состав арендной ставки, руб.		0	0	-48
Сумма корректировок второй группы 1 м², руб.		-2	-24	-7
Стоимость после всех корректировок 1 м², руб.		343	304	276
Относительное отклонение		0,7502	0,7472	0,2300
Шкала		3		
Шаг веса		0,26010		
Ненормированный вес		1	1	3
Нормированный вес		0,2000	0,2000	0,6000
Средневзвешенная месячная ставка арендной платы без учета НДС, руб./м ²	295			
Месячная арендная плата, без НДС, руб.	2 762 882			

Выбор коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определяется по методу кумулятивного построения, согласно которому он равен сумме безрисковой ставки и поправки на дополнительные риски, а также учитывая вероятное изменение доходов и возврат вложенного капитала.

Определение ставок дисконта и капитализации для улучшений

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне доходности по государственным ценным бумагам равной 6,7 %

(источник: <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Выбрать дату: 09.06.2018

Значения G-кривой 09.06.2018

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	6.59	6.63	6.67	6.70	6.83	6.96	7.18	7.38	7.62	7.89	8.07	8.30

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски (см. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой и Федотовой стр. 149).

Надбавку за риски вложения и инвестиционный менеджмент по аналогичным объектам рассчитаем при помощи многофакторной таблицы рисков. Значение надбавки составило 2,8%.

Таблица 22

Вид и наименование риска	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации в стране	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательств	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ объекта	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное ведение юридической документации	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	5	2	3	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	6	12	0	0	0	0	0	0
Сумма							28				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							2,8				

Надбавка за низкую ликвидность для вложений в недвижимость обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже недвижимости до получения денег за неё проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств (величину данных потерь можно оценить как стоимость получения кредита на срок, равный сроку экспозиции), т.е. по формуле: ставка по доступному кредиту * срок экспозиции/12 месяцев = $8,91 * 12 / 12 = 8,91\%$ ¹ - для производственно-складских объектов.

Исходя из изложенного, ставка дисконтирования составит:

¹ Ставка по кредитам банков в рублях нефинансовым организациям сроком от полугода до года составляет 8,91% (источник: «Статистический бюллетень банка России», № 4, 2018 г.). Срок экспозиции – от 12 мес.

Ставка дисконтирования

Таблица 23

Безрисковая ставка	6,70%
Надбавка за риск вложения и инвестиционный менеджмент	2,80%
Надбавка за низкую ликвидность	8,91%
Ставка дисконтирования (используется в качестве Y_B при определении доходной составляющей)	18,41%

Как уже отмечалось, коэффициент капитализации определяется суммированием «безрисковой ставки» и надбавок на различные виды рисков за вычетом долгосрочного прироста стоимости объекта и связана со ставкой дисконтирования по формуле:

$S_k = S_d \pm \Pi$, где Π – прирост (убыль) стоимости объекта недвижимости; S_k - коэффициент капитализации; S_d - ставка дисконтирования.

На стоимость оцениваемого объекта наибольшее влияние в ближайшее время, вероятно, окажут следующие факторы:

- Изменение уровня деловой активности;
- Развитие рынка коммерческой недвижимости.

Темп роста цен принят равным как среднее значение предполагаемых темпов инфляции на 2018 год.

Таблица 24

Организация, дающая прогноз¹:	Значение показателя инфляции, %
Минэконом развития	4,5

Если опираться на допущение, что в достаточно длительной перспективе цены на рынке недвижимости и соответствующие арендные ставки будут расти с постоянным темпом, равным g , то рыночная стоимость определяется формулой Гордона. Таким образом, в целях данного отчета коэффициент капитализации рассчитывался в соответствии с формулой Гордона, как разность между ставкой дисконта и темпом постоянного годового роста.²

Тогда коэффициент капитализации составит:

Таблица 25

Ставка дисконтирования	18,41%
Темп роста цен	4,5%
Коэффициент возвратной капитализации	13,91%

Таким образом, коэффициент капитализации составит 13,91%.

Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов.

Для расчета ПВД перемножим общую площадь помещений объекта оценки (S) и арендную ставку (ar) ($ПВД = S \times ar$).

Эффективный валовой доход.

Теперь определим эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом скидок на простой помещений и недополучение платежей.

Уровень загрузки помещений был определен, исходя из следующего. Простой помещений при смене арендаторов не займет много времени (учитывая своевременные

¹ Источники: <http://season-mir.ru/na-zametku/prognoz-inflyacii-v-rossii-na-2018-god>

² http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

действия по поиску арендаторов в течение одного-двух месяцев), оценщиками принят размер потерь в размере 21,8% для производственно-складских объектов, исходя из востребованности аналогичных объектов на рынке, данных риэлтерских фирм, а также на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2017 год.

Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7%	23,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	20,7%	19,5%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1%	30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3%	20,2%

Потери от неуплаты арендной платы приняты равными нулю. Это обусловлено условиями договоров аренды (плата вперед) и контролем за платежной дисциплиной.

Расчет операционных расходов и ЧОД.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные – величина, которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Постоянные эксплуатационные расходы несет владелец объекта, а переменные расходы иногда возлагаются на арендатора.

Для определения операционных расходов может использоваться как среднерыночный показатель для сегмента рынка, к которому относится объект оценки, так и поэлементный анализ операционных расходов по объекту оценки. В настоящей оценке операционные расходы приняты на уровне среднего – 13,0% для производственно-складских объектов.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Заработная плата персонала (для обслуживания объекта потребуется штат сотрудников - охранников, грузчиков, уборщиц, дворников и др. персонала). Расходы по оплате труда персонала несут арендаторы.

Таблица 26

Наименование	S, кв. м	Стоимость аренды 1 кв. м за год, без НДС, руб.	Потенциальный валовой доход за год без НДС, руб.	Скидка на незагрузку площадей	Действительный (эффективный) валовой доход	Операционные расходы, руб. (% от ПВД)	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость без НДС с учетом земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка под застройкой, руб.	Рыночная стоимость здания без НДС без учета земельного участка, руб.
Производственный комплекс	9365,7	3 540	33 154 578	0,218	25 926 880	4 310 095	21 616 785	0,1391	155 404 637	32 884 846	122 519 791

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная доходным подходом на дату оценки, составляет без учета НДС:

- производственный комплекс – 122 519 791 (Сто двадцать два миллиона пятьсот девятнадцать тысяч семьсот девяносто один) рубль.

9. Согласование

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости затратный подход наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка и не соответствует цели оценки.

Так как внешнее устаревание, рассчитанное в рамках затратного подхода, определялось на основании стоимостей, полученных в сравнительном и доходном подходах, то величина стоимости, определенная затратным подходом будет равной сведенной стоимости сравнительного и доходного подходов, таким образом, в согласовании затратный подход не участвует.

Сравнительный подход хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Доходный подход соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в период развития кризиса невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта.

Стоимость объектов недвижимости рассчитывалась методами двух подходов – каждому присвоен вес 0,5.

Таблица 27

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу руб. без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу руб. без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу руб. без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
1	Производственный комплекс	137 649 504	рассчитан индикативно	152 464 230	0,5	122 519 791	0,5	137 492 000
2	Земельный участок	Не применялся	-	39 501 000	1,0	Не применялся	-	39 501 000
	ИТОГО							176 993 000

Из полученной стоимости выделяем стоимость сооружений и зданий согласно стоимости, определенной по затратному подходу.

Таблица 28

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Удельный вес	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
Здания	131 975 035	0,9588	131 827 330
Сооружения	5 674 469	0,0412	5 664 670
Итого	137 649 504	1,0	137 492 000

Полученные стоимости разделяем пообъектно для сооружений согласно данным затратного подхода.

Таблица 29

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Удельные веса	Итоговая рыночная стоимость без учета земельного участка, руб. без НДС
Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	3 581 899	0,631231	3 575 752
Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	637 069	0,112269	635 973
Сооружение: канализация протяженность 97,2 кв.м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	252 747	0,044541	252 313
Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	705 657	0,124356	704 443
Сооружение: водопровод, протяженность 152 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	468 436	0,082552	467 635
Сооружение: водопровод протяженность 9,3 кв.м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	28 661	0,005051	28 613
Итого	5 674 469	1,0	5 664 729

Стоимость каждого здания выделяется из общей стоимости зданий согласно их площади с учетом характеристик объекта: тип (административные, производственные), этажность, материал стен.

Зависимость стоимости объектов по материалам:

Матрицы коэффициентов

Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Зависимость стоимости объектов от типа помещения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Зависимость стоимости объектов от этажности здания:

Матрицы коэффициентов

Таблица 97

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,89
	цоколь	1,11	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1

Таблица 30

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Площадь помещений офисного назначения, м ²	Площадь помещений промышленного назначения, м ²	Площадь помещений с металл. стенами, м ²	Площадь помещений с кирпичными стенами, м ²	Площадь помещений с деревянными стенами, м ²	Этажность здания	Стоимость, руб.
1	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	958,20		958,20	958,20			2	10 268 870

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Площадь помещений офисного назначения, м ²	Площадь помещений промышленного назначения, м ²	Площадь помещений с металл. стенами, м ²	Площадь помещений с кирпичными стенами, м ²	Площадь помещений с деревянными стенами, м ²	Этажность здания	Стоимость, руб.
2	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	2708,90	2708,90			2708,90		5	59 341 220
3	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	994,60		994,60	994,60			2	10 658 960
4	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	414,90		414,90	414,90				4 875 450
5	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	39,90	39,90			39,90		2	874 050

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Площадь помещений офисного назначения, м ²	Площадь помещений промышленного назначения, м ²	Площадь помещений с металл. стенами, м ²	Площадь помещений с кирпичными стенами, м ²	Площадь помещений с деревянными стенами, м ²	Этажность здания	Стоимость, руб.
6	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	175,80		175,80	175,80				2 065 810
7	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	2638,20		2638,20	2638,20			2	28 273 150
8	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	66,30		66,30	66,30			2	710 530
9	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	1281,30		1281,30	1281,30			2	13 731 480

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Площадь помещений офисного назначения, м ²	Площадь помещений промышленного назначения, м ²	Площадь помещений с металл. стенами, м ²	Площадь помещений с кирпичными стенами, м ²	Площадь помещений с деревянными стенами, м ²	Этажность здания	Стоимость, руб.
10	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	63,80		63,80	63,80			2	683 730
11	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	23,80	23,80				23,80		344 100
	Итого	9365,70	2772,6	6593,10	6593,1	2748,8	23,80	19,0	131 827 350

Сводная таблица определения рыночной стоимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	3 575 752
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	635 973
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	252 313
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	10 268 870
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	59 341 220
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	10 658 960
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	4 875 450
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	874 050
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	2 065 810
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	28 273 150
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	710 530
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	13 731 480
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	683 730
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	344 100
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	704 443
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 мм. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	467 635
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	28 613
	Итого	137 492 000
18	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	39 501 000
	Итого	39 501 000
	ВСЕГО	176 993 000

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

176 993 000 (Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто три тысячи) рублей без учета НДС.

10. Выводы

На основании всех вышеизложенных факторов экспертом сделано заключение: итоговая величина рыночной стоимости имущества по состоянию на дату оценки составляет округленно:

176 993 030 (Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто три тысячи тридцать) рублей без учета НДС:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, руб.
1	Сооружение: асфальтовое покрытие площадью 6162 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48725, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	3 575 752
2	Сооружение: канализация протяженность 245 м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48639, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	635 973
3	Сооружение: канализация протяженность 97,2 м. кадастровый номер 50:28:0000000:48724, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	252 313
4	Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение нежилое площадью 958,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2841, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	10 268 870
5	Нежилое здание: Офисное здание, назначение нежилое площадью 2708,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48723, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	59 341 220
6	Нежилое здание: склад, назначение нежилое площадью 994,6 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2850, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 5	10 658 960
7	Нежилое здание: Склад №3, назначение нежилое площадью 414,9 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2854, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 9	4 875 450
8	Нежилое здание: Дом охраны, назначение нежилое площадью 39,90 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4677, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 3	874 050
9	Нежилое здание: Котельная, назначение нежилое площадью 175,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:280050106:4681, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 8	2 065 810
10	Нежилое здание: Склады назначение нежилое площадью 2638,2 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4680, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 7	28 273 150
11	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 66,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2842, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 10	710 530
12	Нежилое здание: Цех по производству товаров бытовой химии назначение нежилое площадью 1281,30 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:4676, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 2	13 731 480
13	Нежилое здание: Компрессорная назначение нежилое площадью 63,80 кв.м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2843, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 11	683 730
14	Бытовое здание назначение нежилое площадью 23,8 кв.м. кадастровый номер объекта №50:28:0050106:2849, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 4	344 100
15	Сооружение: ограждение, назначение благоустройство протяженность 570 м. кадастровый номер объекта 50:28:0050106:2840, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	704 443
16	Сооружение: водопровод, протяженность 152 мм. кадастровый номер объекта 50:28:0000000:48599, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 1	467 635
17	Сооружение: водопровод протяженность 9,3 м. кадастровый номер объекта 50:0000000:48750, Адрес объекта: Московская область, Домодедовский р-н, г. Домодедово, мкр Центральный, владение Вега-В строение 6	28 613
	Итого по объектам недвижимости без учета земельного участка	137 492 000
18	Земельный участок, площадь 13500 кв. м.	39 501 000
	Итого по земельному участку	39 501 000
	ВСЕГО	176 993 000

Оценщик

Цыганков Д.А.

ООО «Директ-Холдинг»

126

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Общие понятия и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ): Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
2. Международный стандарт оценки 1. Рыночная стоимость как база оценки. □ МКСОИ.: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
3. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «КонсультантПлюс: ВерсияПроф».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. №611 от 25.09.2014г.
5. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
6. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «ЭкспертПриложение: Ведомства».
7. Индексы цен в строительстве.
8. Правилах оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. – 68 с.
9. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
12. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
13. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. – М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
14. Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО РОО 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

повторное, взамен свидетельства : серия АБ № 1050437 , дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272207 , дата выдачи 02.07.2004;
серия ПА № 0030058 , дата выдачи 19.08.2005;
серия 50 НВ № 376428 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи: "22" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г
• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"
• Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002362 от 19.01.2005г.
• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №2161 от 01.06.2005г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "Цех по производству товаров бытовой химии", 2 - этажное, общая площадь 1281,30 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:03846:006

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" января 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.28-2.2001-45.6


Поршнева Н. В. (подпись)

Регистратор

50 - ААН 354363



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0030060 , дата выдачи 19.08.2005;
серия 50 НВ № 376426 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002362 от 19.01.2005г.

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №2161 от 01.06.2005г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "компрессорная", назначение: нежилое, общая площадь 63,80 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 10Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.11

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/035/2005-128

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" августа 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-28/035/2005-128

Регистратор

Поршнева Н.В.



50- ААН 354368



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.11.2009 №RU/50308000-РВЮ/119

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 958,2 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 11Б1, 11Б2, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/051/2010-078

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/051/2010-078

Регистратор

Поршнева Н.В.

М.П.

(подпись)

50-ААН 354189



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 167763 , дата выдачи 29.04.2004;
серия 50 НА № 1463356 , дата выдачи 21.12.2006;
серия 50 НБ № 284652 , дата выдачи 08.05.2007

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002966

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №471 от 20.02.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: ограждение, назначение: благоустройство, протяженность 570 м., инв.№ 030:011-15974/1, лит. 1, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:05298:004

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/28-07/2004-529



Регистратор

Поршнева Н.В.



(подпись)

50- ААН 354372



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 0030059 , дата выдачи 19.08.2005;
серия 50 НВ № 376425 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного
строительством объекта №002362 от 19.01.2005г.

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №2161 от 01.06.2005г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН:
5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование
регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП:
500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия,
Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-
В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "компрессорная", назначение: нежилое, общая площадь 66,30
кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 9Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район,
г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/035/2005-127

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"
августа 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-28/035/2005-127

Регистратор

Поршнева Н.В.



50-ААХ 354369



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 167762 , дата выдачи 29.04.2004;
серия 50 НА № 1463355 , дата выдачи 21.12.2006;
серия 50 НБ № 284653 , дата выдачи 08.05.2007

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002966

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №471 от 20.02.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: водопровод, назначение: водопровод, протяженность 152 м., инв.№ 030:011-15974/1, лит. в, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:05298:003

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/28-07/2004-528

Регистратор

Поршнева Н. В.



50- ААН 354371



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия АБ № 1050435 , дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272205 , дата выдачи 02.07.2004;
серия 50 НВ № 376424 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", стр.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание : "Склады", назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 2638,2 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 6Б1-6Б2, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", стр.7

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:03846:004

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" января 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.28-2.2001-45.4

Регистратор

Поршнева Н.В.



(подпись)

50- ААН 354359



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2009 №RU 50308000-РВЮ/101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: водопровод, назначение: водоснабжение, протяженностью 9,3 м., инв.№ 030:011-15974, лит. в1, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/051/2010-074

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/051/2010-074

Регистратор

Поршнева Н. В.

М.П.

(подпись)

50-ААН 354176



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия АБ № 1050436 , дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272206 , дата выдачи 02.07.2004;
серия 50 НВ № 376423 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "Котельная", 2 - этажный, общая площадь 175,80 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 7Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.8

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:03846:005

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" января 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.28-2.2001-45.5

Регистратор

Поршнева Н. В.



50- ААН 354360



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2009 №RU 50308000-РВЮ/101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: канализация, назначение: канализация, протяженностью 97,2 м., инв.№ 030:011-15974, лит. к1, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/051/2010-072

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/051/2010-072

Регистратор

Поршнева Н. В.

МП

(подпись)

50-ААН 354174



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия АБ № 1050432 , дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272202 , дата выдачи 02.07.2004;
серия 50 НВ № 376422 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "Дом охраны", 2 - этажный, общая площадь 39,90 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 3Б1-3Б2, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:03846:001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" января 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.28-2.2001-45.1



Регистратор

Поршнева Н. В.



(подпись)

50- ААН 354362



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия АБ № 1050433 , дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272203 , дата выдачи 02.07.2004;
серия 50 НВ № 376421 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Бытовое здание, 1 - этажное, общая площадь 26,30 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 4Б1-4Б2, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.4

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:03846:002

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" января 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.28-2.2001-45.2

Регистратор

50- ААН 354364

Поршнева Н. В.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия АБ № 1050434, дата выдачи 23.01.2001;
серия 50 АЖ № 272204, дата выдачи 02.07.2004;
серия 50 НВ № 376419, дата выдачи 02.04.2008;
серия 50-АА № 354365, дата выдачи 22.07.2010;
серия 50-АИ № 615949, дата выдачи 15.10.2014

Дата выдачи:

"24" октября 2014 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №001925 от 21.11.2000г

- Постановление Главы Домодедовского района Московской области №4012 от 22.12.2000г "Об утверждении акта Госкомиссии по приемке в эксплуатацию 1-ой очереди кемпинга с торговой инфраструктурой ООО "Вега-В"
- Постановление администрации городского округа Домодедово Московской области от 24.06.2014 №2639
- Постановление администрации городского округа Домодедово Московской области от 23.07.2014 №3184
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.01.2014 №RU 50308000-РВЮ/8

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "Склад № 3", назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 414,9 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 8Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.9

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:0050106:2854

Регистратор

Карпов С. В.



(подпись)

50-АНН 618723

МФР по Московской области, 01.10.2014



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 167760 , дата выдачи 29.04.2004;
серия 50 НА № 1463353 , дата выдачи 21.12.2006;
серия 50 НВ № 376420 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002966

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №471 от 20.02.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: склад, назначение: нежилое, общая площадь 994,6 кв. м, инв.№ 030:011-15974/5, лит. 2Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.5

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:05298:001

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/28-07/2004-526

Регистратор

Поршнева Н.В.



50-ААН 354373



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АА № 354173 , дата выдачи 22.07.2010

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2009 №RU 50308000-РВЮ/101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: "Офисное здание", назначение: нежилое, 5 - этажный, общая площадь 2708,9 кв. м, инв.№ 030:011-15974, лит. 12Б, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/051/2010-076

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/051/2010-076

Регистратор

Поршнева Н. В.

50-ААН 354190



(Handwritten signature)
М.П. (подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 167761 , дата выдачи 29.04.2004;
серия 50 НА № 1463354 , дата выдачи 21.12.2006;
серия 50 НБ № 284651 , дата выдачи 08.05.2007

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002966

• Постановление Главы Домодедовского района Московской области №471 от 20.02.2004г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: канализация, назначение: канализация, протяженность 245 м., инв.№ 11-15974/1, лит. к, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:01:05298:002

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" апреля 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/28-07/2004-527

Регистратор

Поршнева Н.В.

М.П.

(подпись)

50 - ААН 354370



ИП: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, ИНН: 5009001417



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"22" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2009 №RU 50308000-РВЮ/101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: асфальтовое покрытие, назначение: замощение, площадью застройки 6162 кв. м., инв.№ 030:011-15974, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-28/051/2010-073

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/051/2010-073

Регистратор

Поршнева Н. В.

МП.

(подпись)

50-ААН 354175



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 525210 , дата выдачи 23.09.2003;
серия 50 АЖ № 272097 , дата выдачи 01.07.2004;
серия 50 НВ № 376418 , дата выдачи 02.04.2008

Дата выдачи:

"23" июля 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №91 от 09.09.2003г., зарегистрирован МОРП 23.09.2003г. за №50-01/28-22/2003-304.1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕГА-В", ИНН: 5009001417, ОГРН: 1025001274770, дата гос.регистрации: 23.10.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Домодедовского района Московской области, КПП: 500901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В", строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение складского и производственного комплекса, общая площадь 13500 кв. м, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, микрорайон Центральный, вл."Вега-В"

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:0010304:38

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/28-22/2003-305.1

Регистратор

Поршнева Н. В.



(подпись)

50-ААН 354374

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____	(инициалы, фамилия) _____
	« _____ »	20 _____ г.


1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):


- о постановке на государственный кадастровый учет здания
- о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № 50:28:0050106:2854
- о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "Вега-В"

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись	 Ермин А.В. генеральный директор	Дата « 15 » 05 2014 г.
---------	---	------------------------



Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Арбузова Марина Валентиновна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 50-10-156

Контактный телефон 8(49679)3-02-83

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. Автодороги «Балтия», Бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б2; arbuзова@mobti.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ГУП МО "МОБТИ"

Подпись		Дата « 15 » 05 2014 г.
---------	--	------------------------



Место для оттиска печати кадастрового инженера

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Содержание**

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
Приложения		
9	Разрешение на строительство № RU 50308000-РСЮ/145 от 28 ноября 2013 г., документ выдан Администрацией городского округа Домодедово	—

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
		3	
1	2	№ RU 50308000-РСЮ/145 от 28 ноября 2013 г., документ выдан Администрацией городского округа Домодедово.	
1	Разрешение на строительство		

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
			4	5
1	2	3	437 739,73	2 195 666,93
1	Быково	1	431 518,42	2 210 133,10
2	Елгазино	1	414 113,27	2 218 602,79
3	Ляхово	2		

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
			4	
1	2	3	№ АА 6113227, выдано 30 июля 2013 г., действительно до 30 июля 2014 г.	
1	Двухчастотные спутниковые приемники Topcon Hi-peg+	№ в государственном реестре средств измерений 23323-07		

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер	
	2	
1	—	
—	—	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	метод спутниковых геодезических измерений
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3
-	1	$\sqrt{0,05^2 + 0,05^2}$
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мп), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	435 049,29	2 205 631,67	—
	2	435 035,21	2 205 627,18	—
	3	435 027,99	2 205 649,79	—
	4	435 027,52	2 205 649,64	—
	5	435 026,52	2 205 652,79	—
	6	435 027,95	2 205 653,24	—
	7	435 026,96	2 205 656,33	—
	8	435 025,53	2 205 655,87	—
	9	435 024,60	2 205 658,79	—
	10	435 034,98	2 205 662,10	—
	11	435 037,90	2 205 652,95	—
	12	435 042,07	2 205 654,28	—
	1	435 049,29	2 205 631,67	—

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

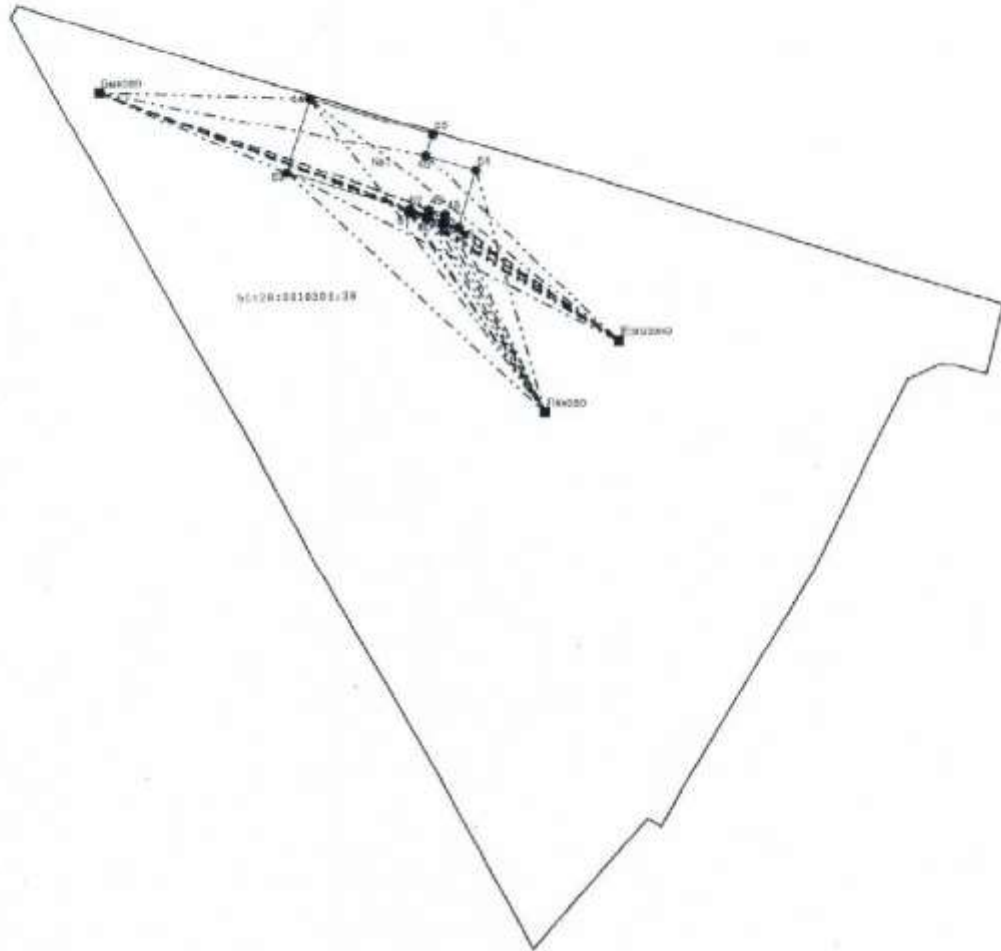
Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	50:28:0050106:2854
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:28:0010304:38
4	Адрес (описание местоположения)	
	Субъект Российской Федерации	Московская область
	Муниципальное образование	Домоделово г
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	Центральный мкр
	Улица (проспект, пер. и др.)	Вега-В тер
	Номер дома	—
	Номер корпуса	—
	Номер строения	строен 9
	Иное описание местоположения	Московская область, г. Домоделово, мкр. Центральный, владение "Вега-В", стр.9
5	Назначение здания	Нежилое здание
6	Количество этажей здания в том числе подземных	1
7	Материал наружных стен здания	Металлические
8	Год ввода здания в эксплуатацию Год завершения строительства здания	2014
9	Общая площадь здания (P), м ²	414,9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Заключение кадастрового инженера**

Технический план составлен на нежилое здание "Склад №3". Здание "Склад №3" - одноэтажное антресолю. Стены 2-е металлические с утеплителем. Общая площадь здания - 414,9 кв.м., строительный объем - 2061 куб.м.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
 Схема геодезических построений



Условные обозначения:

50:08:005411:02 -- кадастровый номер земельного участка

№1 -- номер контура здания

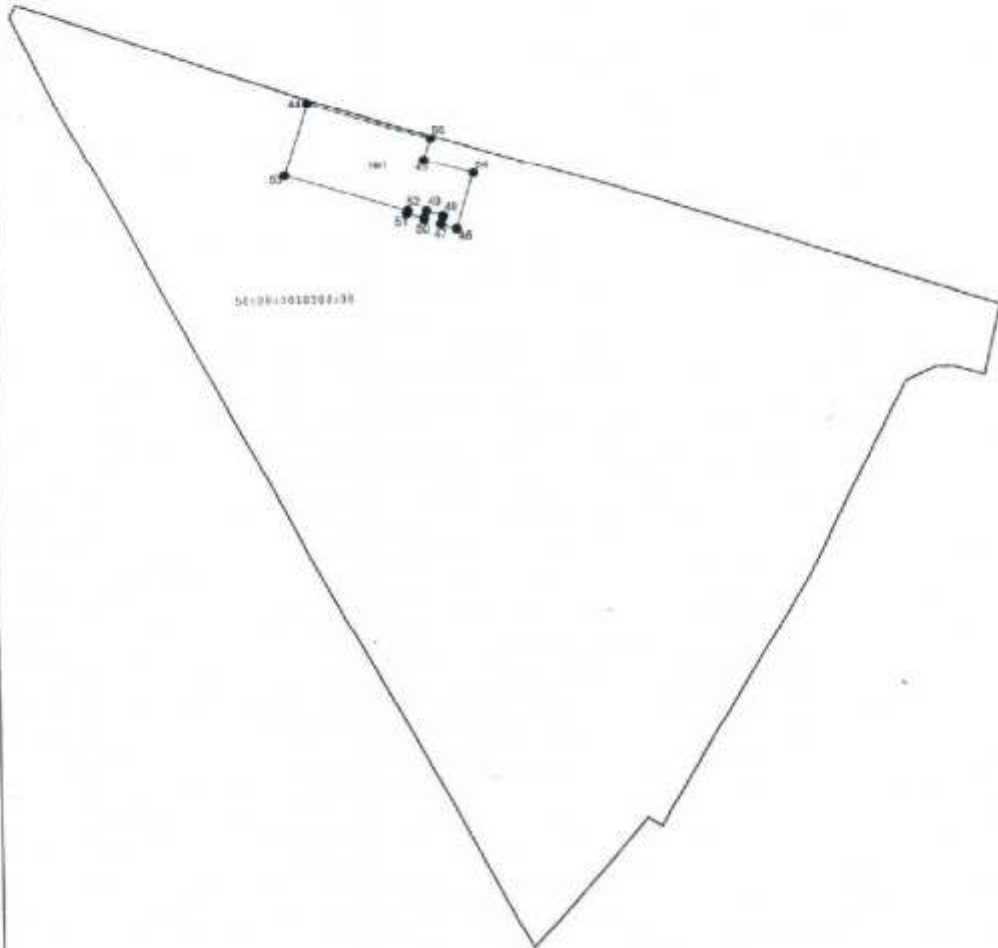
--- граница вновь созданного контура здания

--- граница земельного участка, в пределах которого расположено здание

↗ ПРОВО -- Направление от пункта ГТС до объектов, положение которых определялось приемниками типа GPS или ГЛОНАС

• -- обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности

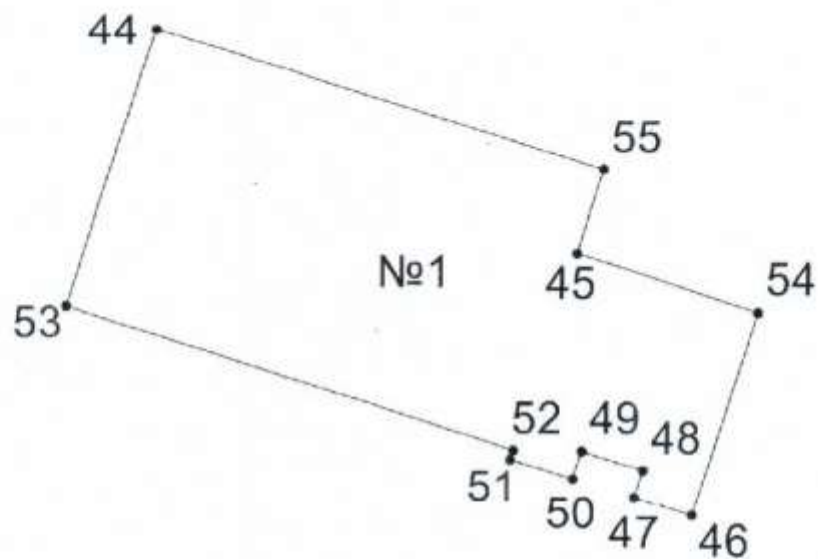
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Схема расположения здания на земельном участке

**Условные обозначения:**

- 50:08:0010300:00 -- кадастровый номер земельного участка
- №1** -- номер контура здания
- / — граница вновь созданного контура здания
- / — граница земельного участка, в пределах которого расположено здание
- 7 -- обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Масштаб 1:300

Условные обозначения:

№1

-- номер контура здания

/

- границы янвель созданного контура здания

•

- обозначение номеров янвель созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на *двадцати* листах
Кандидатский инженер
/М.В. Арбузова/



Кому Обществу с ограниченной ответственностью
«ВЕГА-В»

(наименование застройщика)
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для юридических лиц)
Московская область, г. Домодедово, микрорайон
Центральный, владение «Вега-В», стр. 6
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU 50308000 - РСЮ/ 145

Администрации городского округа Домодедово

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(неужное зачеркнуть)

Склад №3

(наименование объекта капитального строительства)
на основании проектной документации, согласованной Архитектурно-техническим Советом
при Управлении строительства и городской инфраструктуры администрации городского
округа Домодедово от 26.09.13 протокол №31. Площадь земельного участка (с кадастровым
номером 50:28:0010304:38) - 1,35га. Площадь застройки - 490,0м2. Общая площадь здания -
482,7м2. Строительный объем - 2773,66м3. Этажность - 1этаж с антресолью. Здание -
каркасное. Фундаменты - монолитные ж/б стального типа. Покрытие крышное - гофролист
по металлическим прогонам. Инженерные сети - электроснабжение.

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкция,
Особые условия: согласовать реконструкцию Склада №3 со старшим авиационным начальником
аэродрома Домодедово в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного
пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от
11.03.2010 №138,
расположенного по адресу Московская область, г. Домодедово, микрорайон Центральный,
владение «Вега-В», стр. 9

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. и почтовый индекс)

Срок действия настоящего разрешения - до "28" февраля 2014 г.

Руководитель администрации

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

« 28 » ноября 2013

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до « » 20 г.

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

Александр
(подпись)

Д.И. Городецкий
(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

вид объекта недвижимого имущества

Склад №3

инвентарные сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Домодедово, мкр. Центральный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	владение "Вега-В"
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	9	
Литера	8Б1, 8Б	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	030:011-15974/9	

Технический паспорт составлен по состоянию на

21 марта 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Вега-В"		Домодедовский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор А.В.Еремин		Директор Домодедовского филиала ГУП МО "МОБИ" Э.Д. Лихова	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:50000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Экспликация к плану зданий	7
8	8. Планы этажей здания М 1:200	8
9	9. Экспликация к плану этажей здания	9
10	10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения

Наименование Склад №3
Назначение нежилое

3.1 Краткое описание

Лит 8Б - одноэтажное здание с антресолюю. Общая площадь-324,4 кв.м

Литер 8Б1-пристройка к складу №3. Одноэтажное здание с антресолюю общая площадь-90,5 кв.м

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

3.4. Стоимость

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

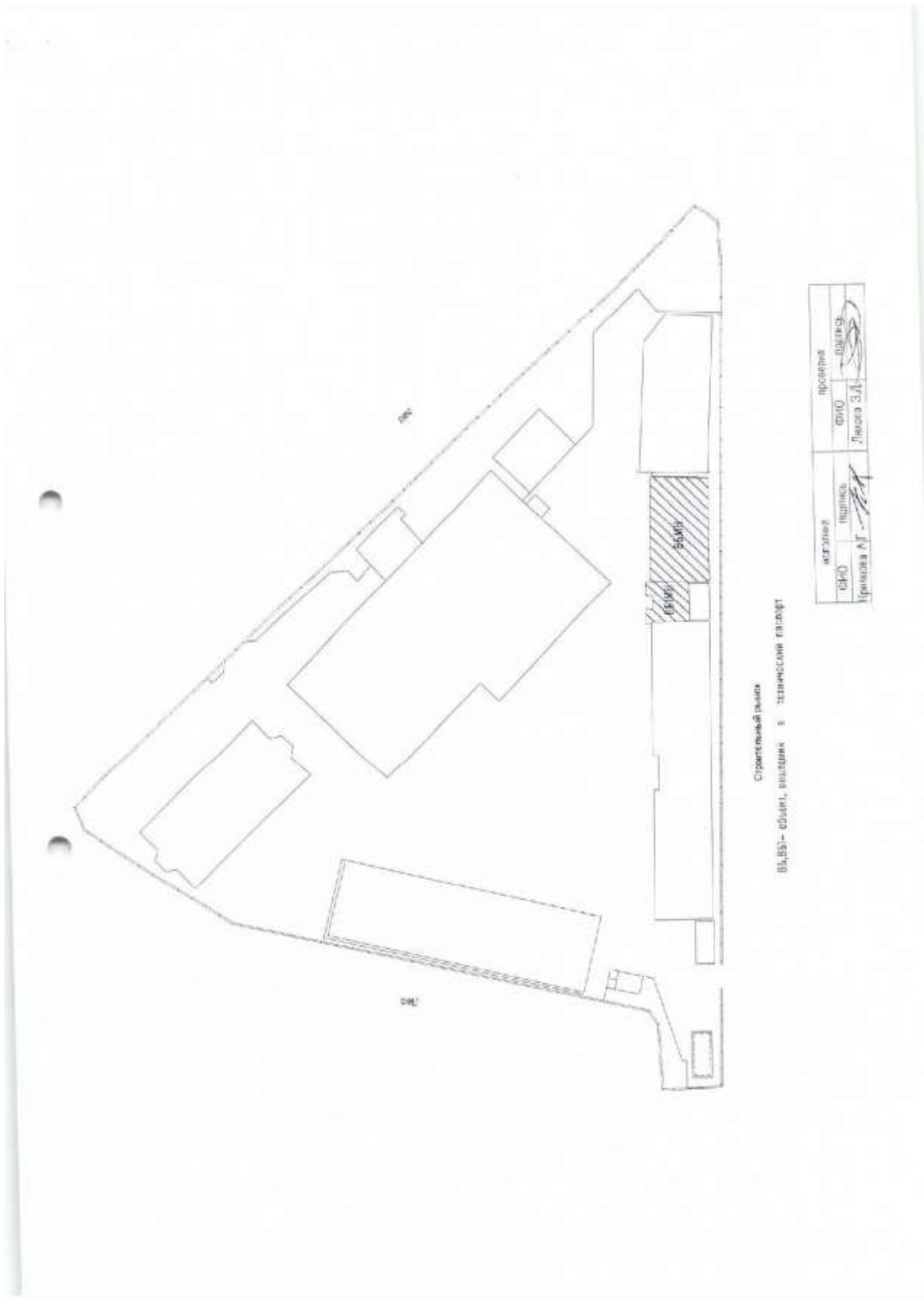
3.5. Примечание

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека. На возведение строения литер 8Б1 разрешение не предъявлено.

4. Состав объекта

№ на плане Инвентаря	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 21 марта 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
8Б1	Пристройка к складу №3)	2013	---	0,00
8Б	Склад №3	2004	---	0,00

стр. 4

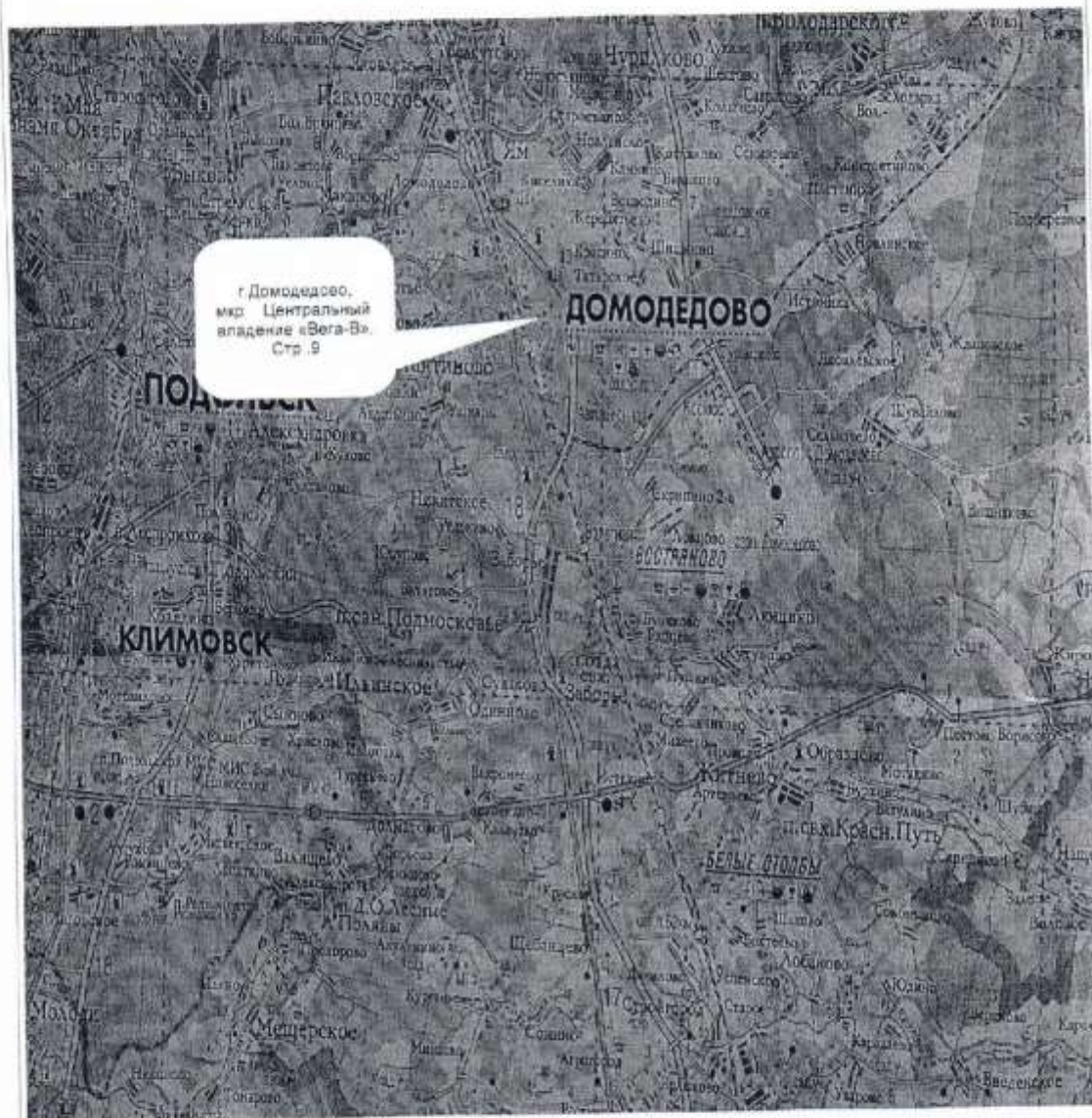


Ситуационный план Склад №3

наименование объекта

Масштаб 1:50000

Лист 1 Всего листов 1

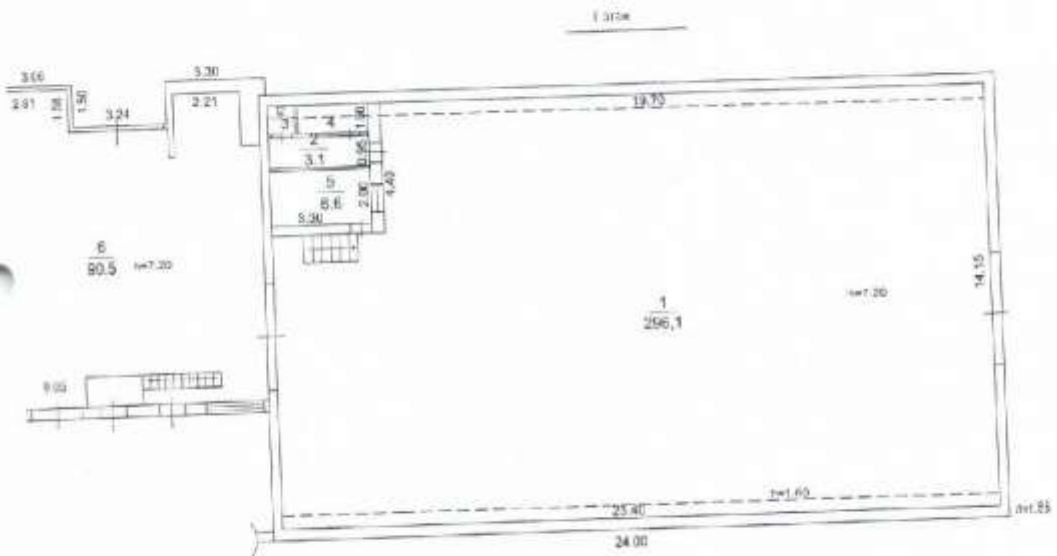
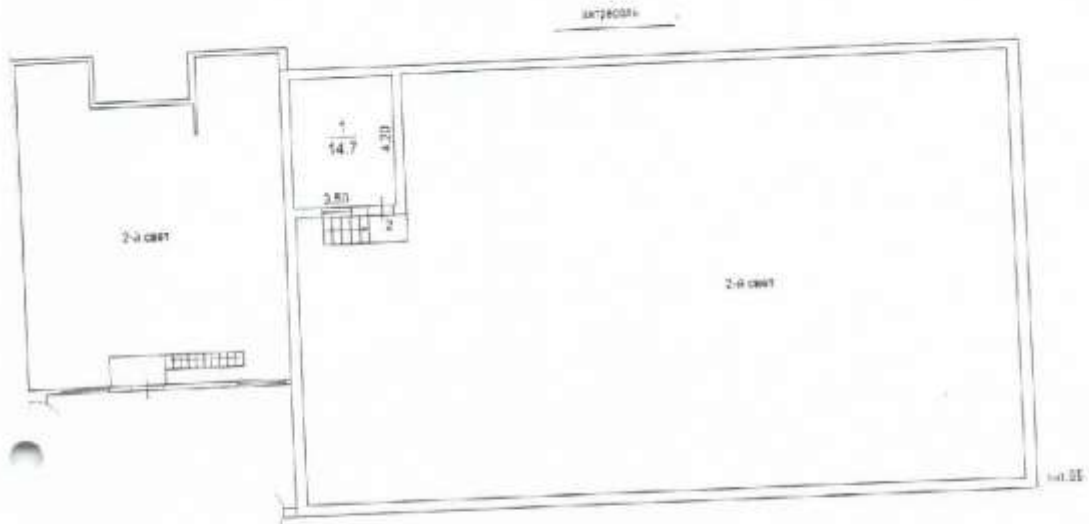


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кривцова А.Г.		Ляхова З.Д.	

**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
8Б1	Пристройка к складу №3)	Назначение здания (сооружения)	нежилые
		Этажность (надземная)	1, с антресолями
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	90,5
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	98,00
		Объем (куб.м)	441,00
		Материал стен	2-е металлические с утеплителем
		Материал фундамента	ж/бетонные
		Год ввода в эксплуатацию	
8Б	Склад №3	Назначение здания (сооружения)	нежилые
		Этажность (надземная)	1 (с антресолями)
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	324,4
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	360,00
		Объем (куб.м)	1 620,00
		Материал стен	2-ые металлические с утеплителем
		Материал фундамента	ж/бетонные
		Год ввода в эксплуатацию	2 000

Планировка здания (Зал №3) кв. 85,861
 расположенного по адресу:
 Московская обл., г. Дзержинский, микрорайон Центральный,
 квартал "Восток", стр. 3



Домовладческая фирма
 ГУВ МО "МОСТ"

Исполнено 28.01.2004
 По постановке № 31.03.2004
 Наименование Водопользователь
 Проверка Лицензия 7.4



9. Экспликация к плану этажей

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
8Б	1	1	1	основное	296,1	4,40	
8Б			2	коридор	3,1		
8Б			3	вспомогательное	6,5		
8Б			4	основное	2,3		
8Б			5	основное	6,6		
8Б1			6	основное	90,5		
8Б	интерес	7	1	основное	14,7		
8Б			2	лестничная клетка	1,1		
<i>Всего:</i>					414,9		

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО ВЕГА-В		<i>Акт приемочной комиссии по законченному строительству (объекта 20001925 от 21.11.2006г. Постановление Главы Домодедовского района № 4012 от 22.12.2006г. Свидетельство о гос. регистрации права ИИ МОРП от 23.01.2001г. №50-01.28-2.2001-45.3 выдано 02.07.2004г., повторно выдано 02.04.2008</i>	1-лит.8Б

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Кривоша А.Г.</i>		<i>Ляхова З.Д.</i>	

Отдел по Домоделовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области

Начальство органа кадастрового учета

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.1

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1	Кадастровый номер	50:28:0010394:38	2	Лист №	1	3	Всего листов	4/4
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	50-28-01-42395; 50:28-001 03 04-0038						
5		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.09.2003						
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Домоделовский, г. Домоделово						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категории не установлены
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование/назначение:	Под размещение складского и производственного комплекса						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:	-						
11	Площадь:	12	13	14				
	13500 кв.м.	Кадастровая стоимость (руб.): 16018290	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²): 1186.54	Система координат:	Государственная, 1963 г.			
15	Сведения о правах: собственность	ООО "ВЕГА-В"						
16	Особые отметки:	-						
17	Характер сведений ГКН (статус земли о земельном участке) -							
18	Дополнительные сведения	18.1 -	18.2 -	18.3 -				

Начальник отдела по Домоделовскому району Управления Роснедвижимости по МО

(подпись)

М.П.

Л.В. Обыкновенная

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.2
 28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1 Кадастровый номер	50:28:0010304:38	2 Лист №	2	3 Всего листов	1/1
4 План (чертеж, схема) земельного участка					
5 Масштаб	1:2000	Условные знаки:			
Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО (подпись)					
М.П.					
Т.В. Облыочина/ (подпись, фамилия)					

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28:08-06794

1		2		3		3		3	
Кадастровый номер		50:28:0010304:38		Лист № 3		3		Всего листов 1/1	
4									
Сведения о частях земельного участка и обременениях									
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Листа, в пользу которых установлены обременения					
1	2	3	4	5					
1	1	26,98	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0001 "Дом охраны" инв. №15974/2	-					
2	2	360,04	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0002 "Склад № 3" инв. № 15974/6	-					
3	3	2346,93	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0003 "Склады" инв. №15974/4	-					
4	4	179,89	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0004 "Котельная" инв. №15974/3	-					
5	5	1012,52	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0005 "Цех шампуней" инв. № 15974/1	-					
6	6	322,72	Объект недвижимости: 50:28:001 03 04:0038:0006 "Одзориентальный корпус с подвалом" инв. № 14794	-					




Т.В. Общипина/
(подпись, фамилия)

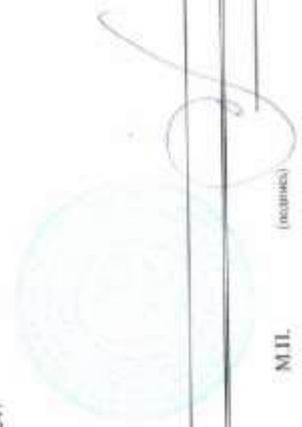
М.П.
(подпись)

Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО
(подписание выписки)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1	Кадастровый номер	50:28:0010304:38	2	Лист №	4	3	Всего листов	11	
4	План (чертеж, схема) земельного участка _____ Учетный номер части /1								
									
5	Масштаб	1:2000							



Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО
(полностью наименование)

М.П. _____ (подпись)

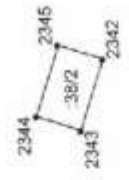
Т.В. Обиричная / (подпись, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1	Кадастровый номер	50:28:0010304:38	2	Лист №	5	3	Всего листов	4/4
4	План (чертеж, схема) земельного участка	Учетный номер части	/2					
5	Масштаб	1:2000						



Исходный документ
№ 28/08-06/794
28.04.08

М.П.

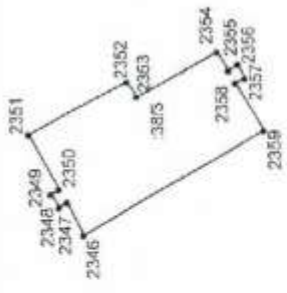
Т.В. Обидочная
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по Домоделовскому району Управления Роснедвижимости по МО
(полное наименование должности)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1	Кадастровый номер	50:28:0010304:38	2	Лист №	6	3	Всего листов	11
4	План (чертеж, схема) земельного участка	Учетный номер части /3						
								
5	Масштаб	1:2000						



Г.В. Обидочина/
(подпись, фамилия)

(подпись)

М.П.

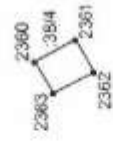
Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО
(подпись, должность)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/94

1	2	3	4
1	Кадастровый номер	50:28:0010304:38	Всего листов
4	План (чертеж, схема) земельного участка	Учетный номер части /4	Лист № 7
5	Масштаб	1:2000	№




Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО
(инициалы, фамилия)
М.П. (подпись)
/Т.В. Обидочная/
(инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06794

1	2	3	4	5
1	Кадастровый номер	50:28:0010304:38	Учетный номер части	/5
4	План (чертеж, схема) земельного участка			
5	Масштаб	1:2000		

И.П. (подпись)

М.П. (подпись)

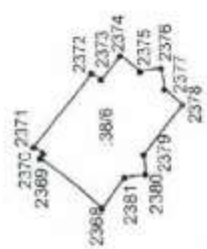
И.П. (подпись)

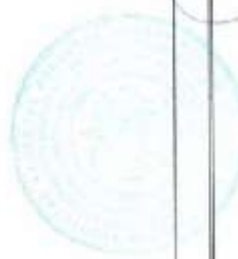
Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО

И.П. (подпись)

И.П. (подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.4**
 28 апреля 2008 г. № 28/08-06794

1 Кадастровый номер	50:28:0010304:38	2 Лист №	9	3 Всего листов	11
4 План (чертеж, схема) земельного участка	Участный номер части /6				
					
5 Масштаб	1:1000				



Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Росинспекции по МО
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись) Л.В. Объявляева/
(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1		2		3		4	
Кадастровый номер		Лист №		Всего листов		№	
50:28:0010304:38		10		3		14	
4 Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	489	498	107° 54,0'	190,46	По координатам	-	-
2	497	498	14° 8,5'	13,14	По координатам	50:28:0010304:177	-
3	496	497	106° 17,7'	5,84	По координатам	-	-
4	495	496	92° 11,7'	3,43	По координатам	-	-
5	494	495	65° 49,1'	6,35	По координатам	50:28:0010304:177	-
6	493	494	27° 27,6'	39,49	По координатам	50:28:0010304:177	-
7	492	493	31° 15,3'	54,52	По координатам	-	-
8	491	492	122° 0,3'	2,92	По координатам	-	-
9	490	491	42° 48,1'	31,51	По координатам	50:28:0010304:177	-
10	488	490	151° 24,3'	197,34	По координатам	50:28:0010304:177	-
11	488	489	32° 55,0'	2,47	По координатам	-	-
12	2338	2339	17° 49,9'	3	По координатам	-	-
13	2339	2340	107° 55,9'	9	По координатам	-	-
14	2340	2341	197° 53,4'	2,99	По координатам	-	-
15	2338	2341	287° 52,3'	8,99	По координатам	-	-
16	2342	2343	287° 53,0'	24	По координатам	-	-
17	2343	2344	17° 53,5'	15,01	По координатам	-	-
18	2344	2345	107° 54,4'	24	По координатам	-	-
19	2342	2345	197° 54,2'	15	По координатам	-	-
20	2346	2347	61° 24,3'	11,62	По координатам	-	-
21	2356	2357	241° 26,1'	5	По координатам	-	-
22	2357	2358	331° 18,7'	3,5	По координатам	-	-
23	2358	2359	241° 24,7'	19	По координатам	-	-
24	2346	2359	331° 24,0'	67,5	По координатам	-	-
25	2347	2348	331° 17,9'	3	По координатам	-	-
26	2348	2349	61° 20,1'	5	По координатам	-	-
27	2349	2350	151° 23,4'	3,01	По координатам	-	-
28	2350	2351	61° 23,9'	20,39	По координатам	-	-

Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО

(подпись)

М.П.

Г.В. Облыочная/

(полное имя, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.5**
 28 апреля 2008 г. № 28/08-00794

1		2		3		4	
Кадастровый номер		Лист №		Лист №		Всего листов	
50:28:0010304:38		11		14			
4 Описание местоположения грани земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
29	2351	2352	151° 24,3'	37	По координатам	-	-
30	2352	2353	241° 25,7'	6	По координатам	-	-
31	2353	2354	151° 24,1'	30,5	По координатам	-	-
32	2354	2355	241° 25,3'	7	По координатам	-	-
33	2355	2356	151° 18,7'	3,5	По координатам	-	-
34	2360	2361	151° 24,1'	15	По координатам	-	-
35	2361	2362	241° 24,3'	11,99	По координатам	-	-
36	2362	2363	331° 24,1'	15	По координатам	-	-
37	2360	2363	61° 24,3'	11,99	По координатам	-	-
38	2364	2365	17° 54,2'	15	По координатам	-	-
39	2365	2366	107° 53,7'	67,5	По координатам	-	-
40	2366	2367	197° 53,5'	15,01	По координатам	-	-
41	2364	2367	287° 54,2'	67,5	По координатам	-	-
42	2369	2370	128° 28,8'	1	По координатам	-	-
43	2370	2371	38° 18,1'	2	По координатам	-	-
44	2371	2372	128° 11,2'	15,5	По координатам	-	-
45	2372	2373	218° 4,6'	1,99	По координатам	-	-
46	2373	2374	128° 10,6'	5	По координатам	-	-
47	2374	2375	218° 11,4'	4	По координатам	-	-
48	2375	2376	173° 46,1'	3,5	По координатам	-	-
49	2376	2377	262° 26,9'	3,5	По координатам	-	-
50	2377	2378	218° 11,4'	4	По координатам	-	-
51	2368	2369	38° 9,9'	13,01	По координатам	-	-
52	2378	2379	308° 9,4'	10,5	По координатам	-	-
53	2379	2380	263° 46,1'	3,5	По координатам	-	-
54	2380	2381	352° 36,7'	3,5	По координатам	-	-
55	2368	2381	308° 5,6'	6	По координатам	-	-

Начальник отдела по Домоделовскому району Управления Росрегистрации по МО
 (подпись) _____
 М.П. _____
 Т.В. Обиновича
 (подпись, печать)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка в государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28:08-06/794

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер 50:28:0010304:38		Лист № 12		Всего листов 14		Описание закреплена на местности		Особые отметки (точность определения)	
№ точки	Координаты		4	5	6	7	8	9	10
	X	Y							
488	3205576.24	6135065.37	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
489	3205577.58	6135067.44	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
490	3205670.69	6134892.1	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
491	3205692.1	6134915.22	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
492	3205694.58	6134913.67	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
493	3205722.87	6134960.28	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
494	3205741.08	6134995.32	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
495	3205746.87	6134997.92	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
496	3205750	6134997.8	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
497	3205755.61	6134996.16	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.1					
498	3205758.82	6135008.9	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2338	3205741.91	6135008.58	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2339	3205742.83	6135011.44	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2340	3205751.39	6135008.67	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2341	3205750.47	6135005.82	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2342	3205648.79	6135027.63	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2343	3205625.95	6135035	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2344	3205630.56	6135049.28	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2345	3205653.4	6135041.9	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2346	3205618	6135004.42	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2347	3205628.2	6135009.98	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2348	3205626.76	6135012.61	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2349	3205631.15	6135015.01	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2350	3205632.59	6135012.37	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2351	3205650.49	6135022.13	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2352	3205668.2	6134989.64	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					
2353	3205662.93	6134986.77	Геологический, Геологический	Погрешность: 0.3					

Начальник отдела по Домоделенскому району Управления Роснедвижимости по МО М.П. (подпись)

Т.В. Облянова (подпись, фото)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер		Лист №		Всего листов		Лист №		Всего листов	
50:28:0010304:38		13		13		13		13	
4 Описание поворотных точек границ земельного участка									
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)				
	X	Y	Z						
2354	3205677.53	6134959.99		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2355	3205671.38	6134956.64		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2356	3205673.06	6134953.57		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2357	3205668.67	6134951.18		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2358	3205666.99	6134954.25		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2359	3205650.31	6134945.16		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2360	3205618.84	6135024.81		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2361	3205626.02	6135011.64		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2362	3205615.49	6135005.9		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2363	3205608.31	6135019.07		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2364	3205657.36	6135024.86		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2365	3205661.97	6135039.13		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2366	3205726.2	6135018.39		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2367	3205721.59	6135004.11		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2368	3205658.27	6134929.57		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2369	3205666.31	6134939.8		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2370	3205667.09	6134939.18		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2371	3205668.33	6134940.75		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2372	3205680.51	6134931.17		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2373	3205679.28	6134929.6		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2374	3205683.21	6134926.51		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2375	3205680.74	6134923.37		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2376	3205681.12	6134919.89		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2377	3205677.65	6134919.43		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2378	3205675.18	6134916.29		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2379	3205666.92	6134922.78		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				
2380	3205663.44	6134922.4		Геодетический, Геодетический	Погрешность: 0,3				

Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО

(подпись)

М.П.

Г.В. Облыничая/
(подпись)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

28 апреля 2008 г. № 28/08-06/794

1		Кадстровый номер	50:28-0010304:38	2	Лист №	14	3	Всего листов	14
4		Описание поворотных точек грани земельного участка		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)			
№ точки		Координаты							
X		Y							
1		2		3		5			
2381		3205662.99		6134925.87		Геодетический, Геодезический			
						Погрешность: 0.3			



Т.В. Облыочная
(подпись, фамилия)

М.П.
(подпись)

Начальник отдела по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по МО

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 09.04.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 030:011-15974/5

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	2Б	
Иное описание местоположения	Домодедовский район, город Домодедово, микрорайон Центральный, владение "Вега-В", стр.5	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 994,6 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:28:0010304:38

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества 50:28:01:05298:001

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 030:011-15974/5 по состоянию на 31.03.2010 г., справки о регистрации адреса объекта недвижимости от 23.11.2009г. №15-17/2509. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека.

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

Директор Домодедовского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

Э.Д. Ляхова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

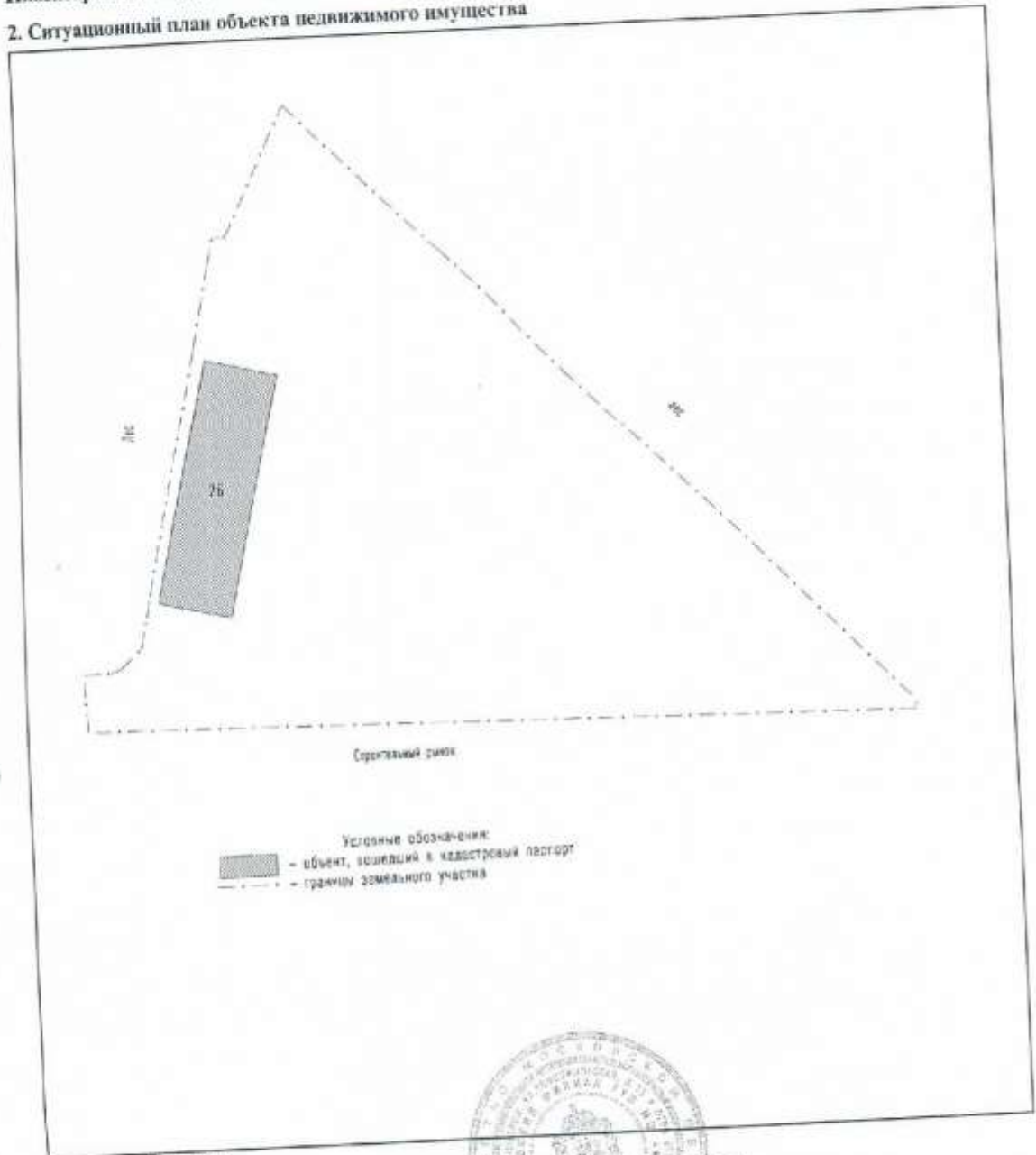
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

030:011-15974/5

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1300

Директор Домодедовского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М.П.

(подпись)

З.Д. Ляхова

(инициал, фамилия)

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

**Российская Федерация
Московская область**

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

Домодедовский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

офисное здание

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) _____

по улице (пер.) _____

№ _____

Описание местоположения (при отсутствии адреса) Домодедовский район, город Домодедова, микрорайон Центральный, владение "Вега-В", стр. 6

Инвентарный номер	<u>030:011-15974</u>	Литера	<u>12Б.Д.к1.а1</u>
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на _____

30 сентября 2009 г.
дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
ООО "Вега-В"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор <i>А.В.Еремин</i>	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Домодедовский филиал	
Руководитель (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Домодедовского филиала ГУП МО "МОБТИ" <i>З.Д. Лыхова</i>	



6916960

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	5. Ситуационный план М 1:50000	
6	6. План объекта М 1:500	
7	7. Экспликация к плану зданий	
8	8. Планы этажей здания М 1:100	
9	9. Экспликация к плану этажей здания	
10	10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

Общие сведения

Объект - офисное здание

Адрес (местоположение) -

Домодедовский район, город Домодедово, микрорайон Центральный, владение "Вега-В", стр. 6

Литера ГЗБ - офисное здание - Здание 3-х этажное с цокольным и техническим этажами общей площадью 2708,9 кв.м.

Литера Д - асфальтовое покрытие - Площадь покрытия 6162,0 кв.м

Литера «1» - канализация - Общая протяженность 97,7 п.м. Количество колодцев - 3 шт. с лб по к8.

Литера «1» - надолпровод - Общая протяженность 9,3 п.м.

Состав объекта

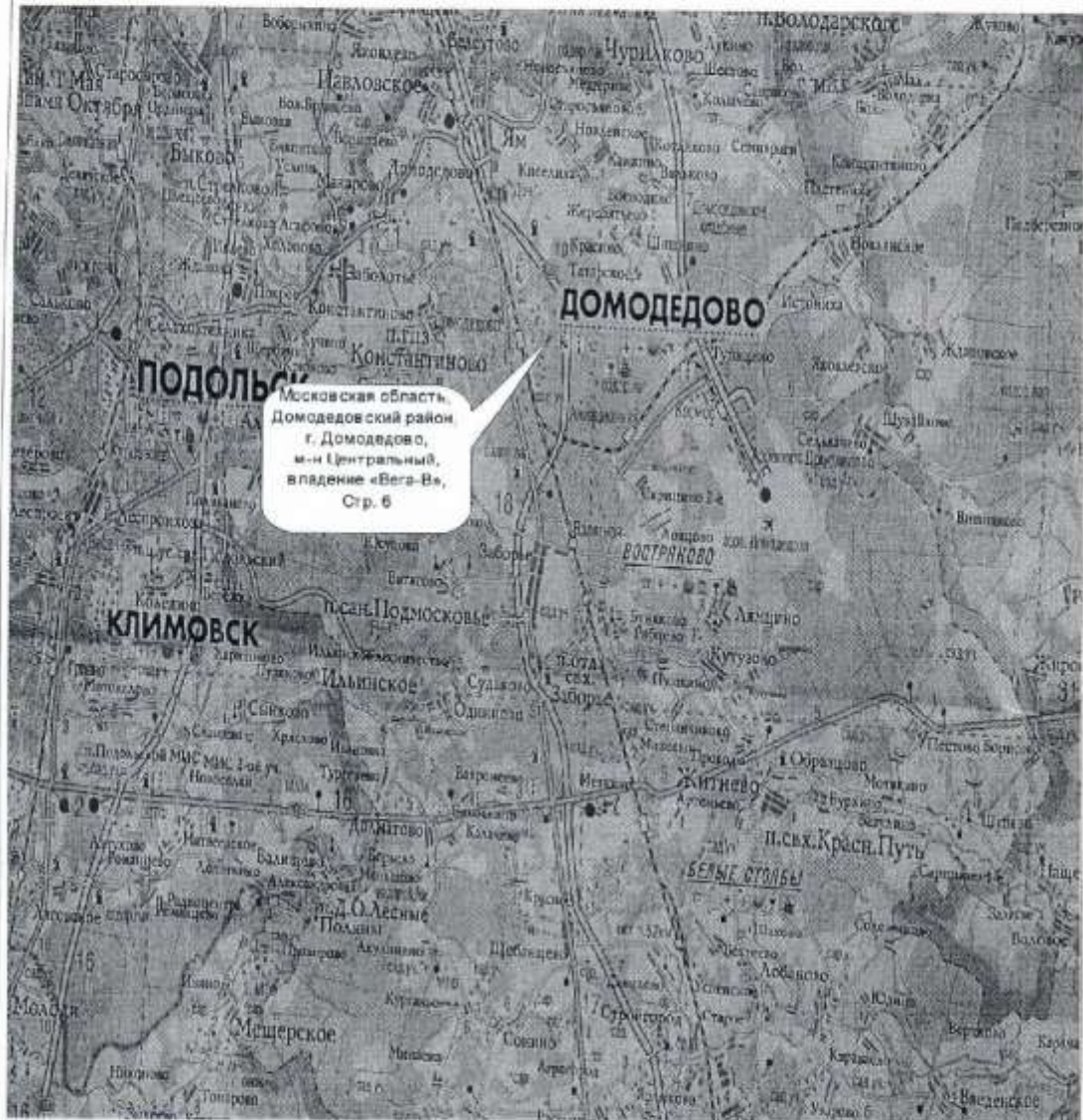
№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2009 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	ГБ	офисное здание	2008	89916264,35
2	Д	асфальтовое покрытие		
3	к1	канализация	2009	
4	в1	волопровод	2009	

Ситуационный план

Офисное здание
наименование здания

Масштаб 1:50000

Домодедовский район
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арбузова М.В.		Ляхова З.Д.	

Экспликация к плану зданий (сооружений)

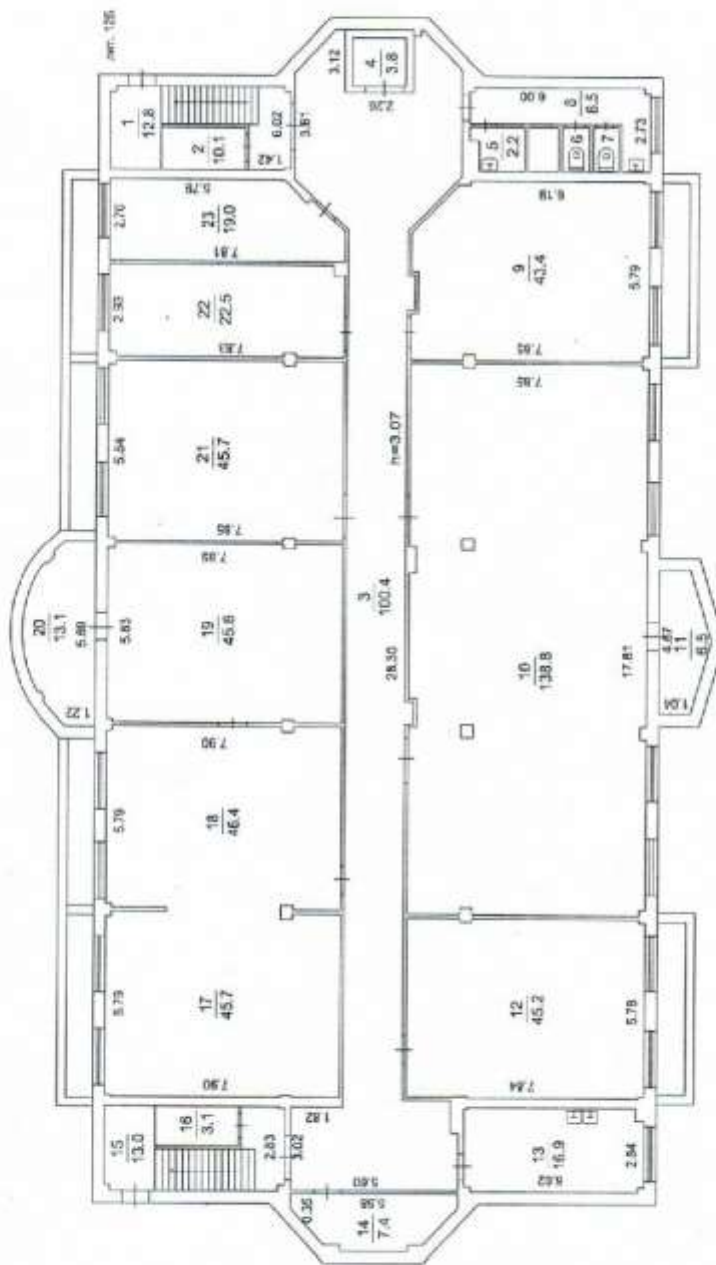
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
12Б	офисное здание	№ на плане (литера)	12Б
		Наименование зданий	офисное здание
		Назначение	
		Фундамент	бетонный
		площадь по внутреннему обмеру (кв.м.)	2708,9
		площадь застройки (кв.м.)	799,5 кв.м., в том числе крыльца и световые приемы 80,4 кв.м.
		Объем (куб)	10683,0
		Материал стен	монолитный ж/бетонный каркас с заполнением легкобетонными блоками
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бух.учета	
		Балансовая стоимость(руб)	89916264,35
		Износ (%)	
Д	асфальтовое покрытие	Номер на плане	Д
		Наименование инженерных сетей	асфальтовое покрытие
		Площадь покрытия (кв.м)	6162,0
		Материал покрытия	асфальт
		Год ввода в эксплуатацию	
		Балансовая стоимость	
		Процент износа	0
к1	канализация	№ на плане	к1
		Наименование инженерных сетей	канализация
		Протяженность(м)	97,2
		Трубопроводы:материал	ПВХ
		Трубопроводы:диаметр условный	100
		Гидранты (шт)	
		Задвижки(шт.)	
		Колодцы(шт.)	3 шт с кв по кв
		Год ввода в эксплуатацию	
		Балансовая стоимость (руб.)	
в1	водопровод	№ на плане	в1
		Наименование инженерных сетей	водопровод
		Протяженность(м)	9,30
		Трубопроводы:материал	трубы ПВХ
		Трубопроводы:диаметр условный	d=100
		Гидранты (шт)	
		Задвижки(шт.)	
		Колодцы(шт.)	
		Год ввода в эксплуатацию	
		Балансовая стоимость (руб.)	

Получены план здания (архивная копия) лн. 125

расширенного по адресу:

Московская область, г. Домодедово микрорайон Царьмычк, владение "Виза-3", стр. 6

Листовой план



Домодедовский филиал

ТУП МО "МОСНП"

Исполнитель

17.12.2009

По составлению

09.04.2006

Исполнитель

Абулова М.В.

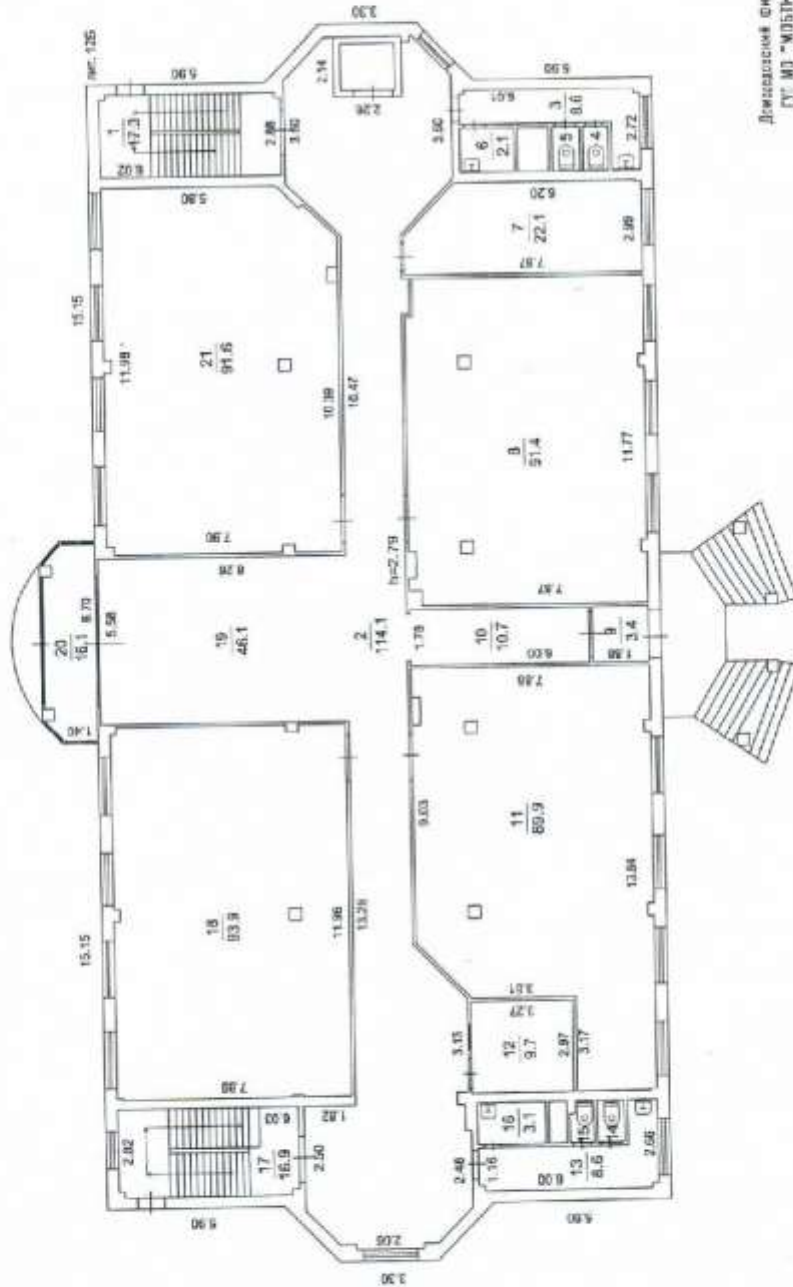
Проверка

Григорьев С.Д.

Положительный план здания (эскизно) заземл. лент. 125
расположенного по адресу:

Московская область, г. Домодедово микрорайон Центральная, владение "Белый-5", стр. 5.

1:1000

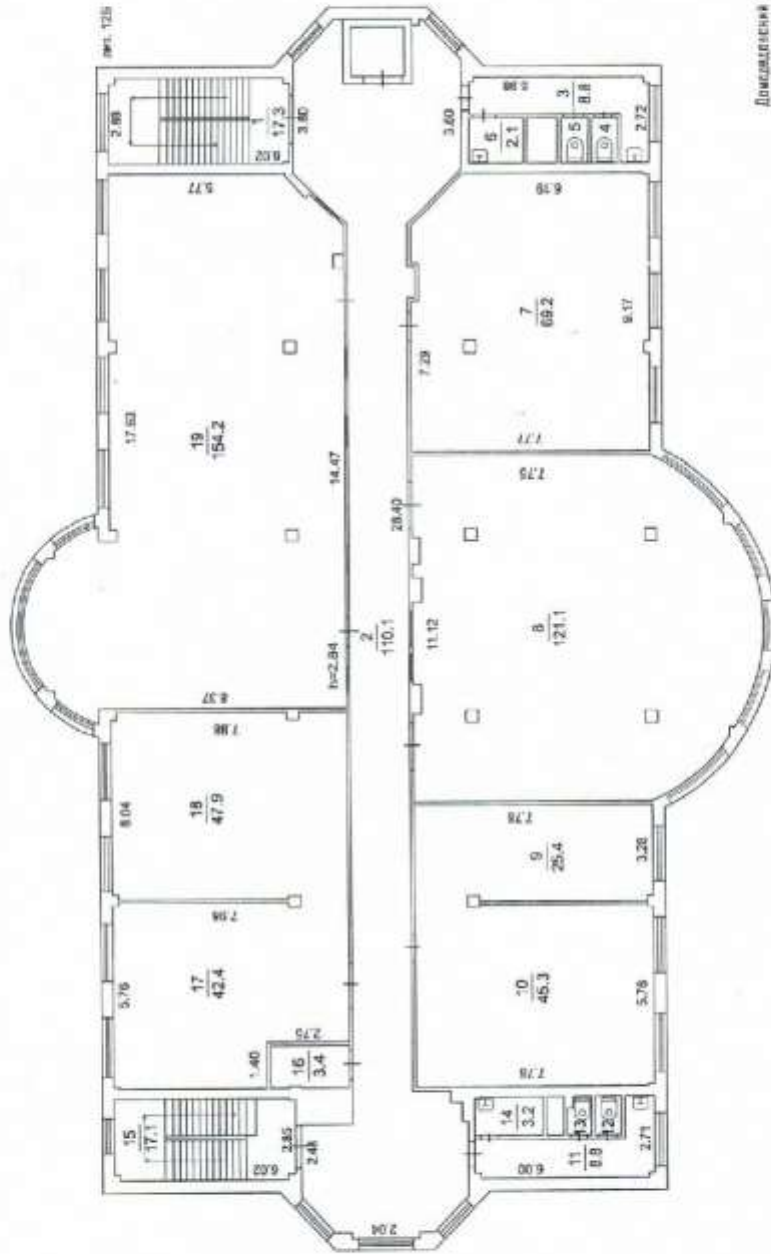


Домодедовские бригады
ГУП МО "МОБЭИ" 17.12.2009
Исполнитель 09.04.2009
По состоянию на Иванова М.П.
Исполнитель Иванова С.Д.
Проектировщик Иванова С.Д.

Постановка № 125 (срокное задание) № 125
распределение по адресу:

Московская область, г. Домодедово микрорайон Центральная, здания "Век-8", стр. 6

В 2-х

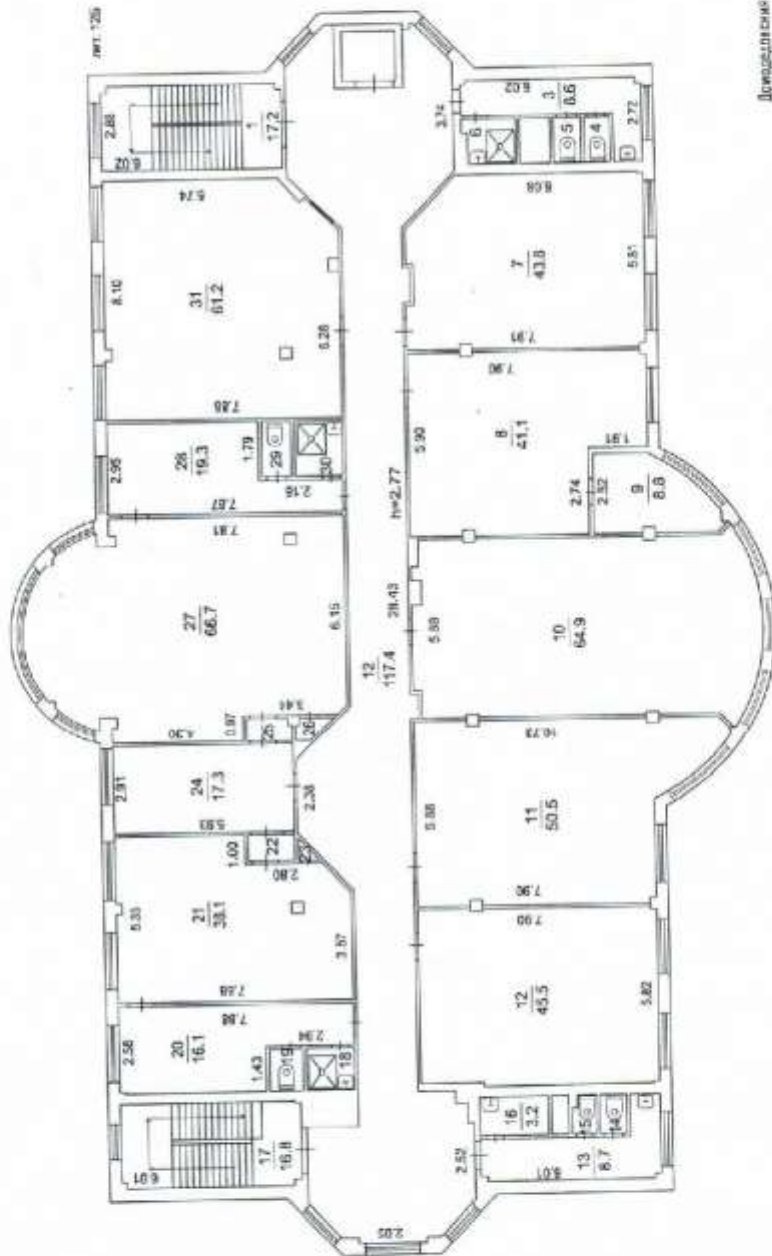


Документы приняты
ТУС МО "МОБТИ" 17.12.2009
Изготовлено 09.04.2009
По состоянию на 09.04.2009
Исполнил Афанасьев М.Б.
Проектировщик Рудков С.Д.

Порталний заліток (середня частина) л/т. 125
 розподілено по площі:

Масляна область, г. Домогадово мислових Центральний, владне "Всє-8", стр. 5

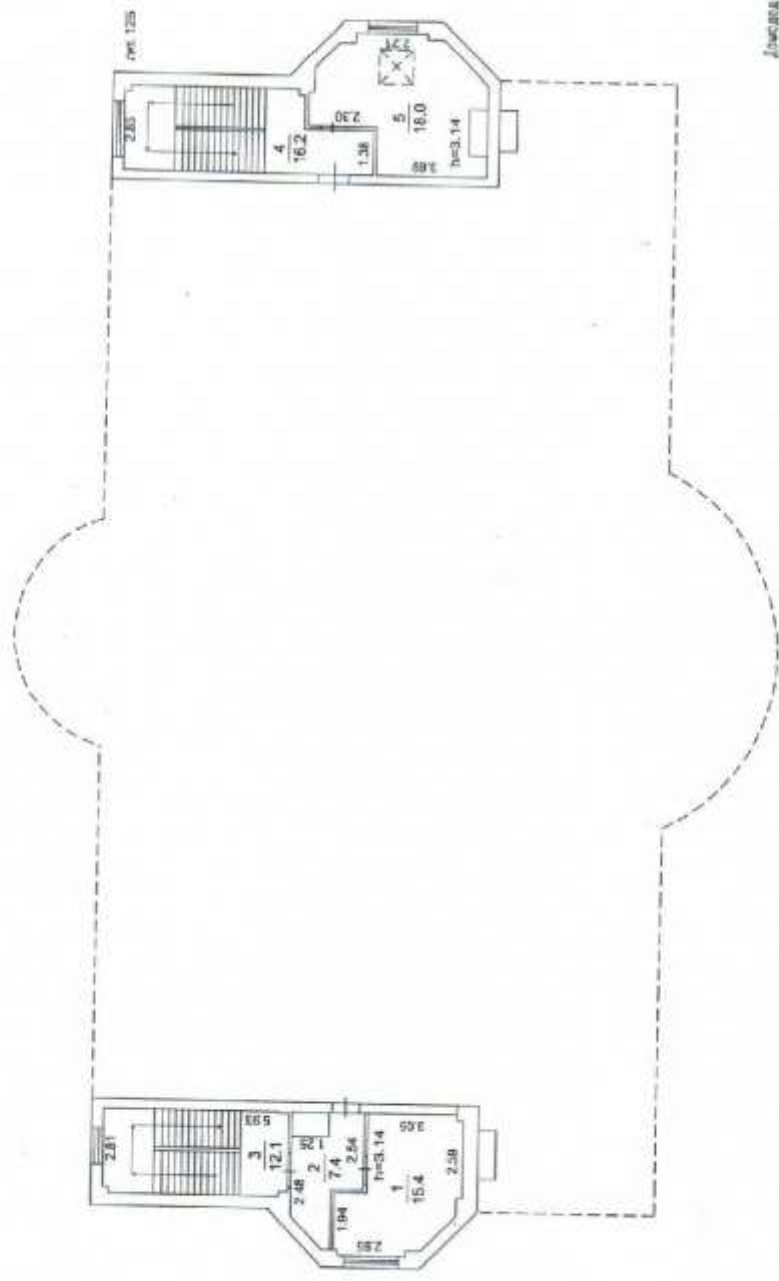
3 мкм



Домогадінський филиал
 ГУП МО "МОБІЛ" 17.12.2009
 Нагоголенко 09.04.2009
 По встановленню Лобузова М.З.
 Іванови
 Протокол Лихова З.А.

Поступила пятиэтажка (офисная здание) лкт. 125
расположенного по адресу:

Московская область, г. Дзержинск микрорайон Центральный, здание "Дзг-В", стр. 6
Пятиэтажный этаж



Дождовская фирма:
ГПН МО "МОБИ" 17.02.2009
Курирова 09.04.2009
По адресу: г. Дзержинск М.О.
Бухарин Д.А.
Шилова З.Д.

Экспликация
к поэтажному плану *Офисное здание*

расположенного в городе (другом поселении) *г. Демидово*
на участке (пер.) *ул. Объездное шоссе*

дом № 3

Эт. лж	№ помеще- ния	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Пы- со- та	Само- вольное пере- строе- ние или пере- планиро- вание площадь (кв.м.)
						основная	вспомо- гательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ОЖ	1	1	вспомогательное	$6,02*2,86-2,91*1,3-0,2*0,25-0,25*0,0$ $5-0,2*0,15$	12,8		12,8		
КОЖ		2	вспомогательное	$2,42*1,3$	3,2		3,2		
ОЖ		3	вспомогательное	$5,59*3,3+((1,95+5,59)/2)*1,3+((1,95$ $+5,59)/2)*1,8-2,14*2,26-0,27*0,22+2$ $8,3*1,95+5,6*3,02-1,09*0,38-0,97*0$ $26+0,66*0,26$	100,4		100,4		
КОЖ		4	вспомогательное	$1,92*2$	3,8		3,8		
ОЖ		5	вспомогательное	$1,81*1,36-0,31*1$	2,2		2,2		
КОЖ		6	вспомогательное	$0,93*1,4$	1,3		1,3		
ОЖ		7	вспомогательное	$0,84*1,41$	1,2		1,2		
КОЖ		8	вспомогательное	$6*2,73-1,54*5,05-0,2*0,2-0,2*0,2$	8,5		8,5		
ОЖ		9	основное	$6,19*5,79-0,13*0,2-0,13*0,2-0,4*0,13$ $-0,13*0,4-1,38*0,26+((3,79+3,97)/2)*$ $1,66$	43,4	43,4			
КОЖ		10	основное	$17,81*7,85-0,41*0,41-0,41*0,42-1*0,$ $25-1,06*0,26-0,2*0,13-0,17*0,41-0,41$ $*0,12-0,12*0,2-0,1*0,4$	138,8	138,8			
ОЖ		11	основное	$4,67*1,04+(4,67*0,69)/2$	6,5	6,5			
КОЖ		12	основное	$5,78*7,84-0,16*0,12-0,2*0,07-0,4*0,0$ $5-0,4*0,05$	45,2	45,2			
ОЖ		13	вспомогательное	$2,84*6,02-0,43*0,3-0,22*0,2-0,22*0,2$ $-0,26*0,05$	16,9		16,9		
КОЖ		14	вспомогательное	$((3,33+3,38)/2)*1,08+0,4*3,58+0,15*$ $2,23$	7,4		7,4		
ОЖ		15	вспомогательное	$6,66*2,83-0,24*0,2-0,05*0,25-2,95*1,$ 37	13,0		13,0		
КОЖ		16	вспомогательное	$2,43*1,26$	3,1		3,1		
ОЖ		17	основное	$3,79*7,9-0,12*0,41-0,2*0,15$	45,7	45,7			
КОЖ		18	основное	$7,9*5,79-0,4*0,1+2,77*0,2-0,41*0,2$	46,4	46,4			
ОЖ		19	основное	$7,85*3,83-0,4*0,12-0,4*0,13-0,2*0,13$ $-0,2*0,1$	45,6	45,6		3,07	
КОЖ		20	вспомогательное	$1,22*5,69+(5,69*1,4)/2+(3,6*0,6)/2+$ $(3,6*0,6)/2$	13,1		13,1		
ОЖ		21	основное	$3,84*7,85-0,13*0,4-0,16*0,2-0,2*0,16$ $-0,4*0,1$	45,7	45,7			
КОЖ		22	основное	$2,93*7,83-0,86*0,47-0,13*0,41-0,22*$ $0,12$	22,5	22,5			
ОЖ		23	основное	$3,79*2,7+((0,93+2,7)/2)*2,02-1,15*0,$ $23-0,1*0,1$	19,0	19,0			
КОЖ		1	вспомогательное	$2,88*6,02-0,2*0,2-0,21*0,21$	17,3		17,3		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	1	2	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$3,57*3,6+((2+3,3)/2)*1,8+((2+3,57)/2)*1,8-2,14*2,26-0,22*0,22+29,35*2+((3,2+5,2)/2)*1,74+2,5*3,56-1,14*0,2+((3,29+5,30)/2)*1,18+6,2*2,06$		114,1			114,1			
1	1	3	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$2,72*6,01-1,5*5,09-0,2*0,22-0,18*0,2$		8,6			8,6			
1	1	4	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,38*0,85$		1,2			1,2			
1	1	5	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,38*0,92$		1,3			1,3			
1	1	6	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,53*1,37$		2,1			2,1			
1	1	7	ОСНОВНОЕ	$2,99*6,2+((2,99+1,29)/2)*1,67$		22,1		22,1				
1	1	8	ОСНОВНОЕ	$7,87*11,77-0,2*0,41-0,2*0,41-0,9*0,2-5-0,44*0,33-0,41*0,4-0,41*0,4-1,25*0,25$		91,4		91,4				
1	1	9	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,88*1,81$		3,4			3,4			
1	1	10	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6*1,78$		10,7			10,7			
1	1	11	ОСНОВНОЕ	$13,84*2,65-0,2*0,4-0,2*0,4+3,51*10,67+((10,67+9,03)/2)*1,67-0,41*0,4-0,41*0,4-0,94*0,25$		89,9		89,9				
1	1	12	ОСНОВНОЕ	$3,27*2,97$		9,7		9,7			2,79	
1	1	13	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6*2,66-1,44*5,03-0,22*0,15-0,23*0,1$		8,6			8,6			
1	1	14	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,35*0,87$		1,2			1,2			
1	1	15	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,35*0,81-0,19*0,41$		1,0			1,0			
1	1	16	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$2,29*1,36-0,03*0,27$		3,1			3,1			
1	1	17	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6,03*2,82-0,23*0,2-0,2*0,18$		16,9			16,9			
1	1	18	ОСНОВНОЕ	$7,89*11,96-0,4*0,26-0,41*0,41-0,05*0,4-0,03*0,2-0,4*0,2-0,18*0,26$		93,9		93,9				
1	1	19	ОСНОВНОЕ	$8,26*3,38$		46,1		46,1				
1	1	20	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6,7*1,4+((3,75+6,7)/2)*1,35-0,4*0,4-0,4*0,4$		16,1			16,1			
1	1	21	ОСНОВНОЕ	$11,88*5,8+((11,88-10,39)/2)*2,1-0,4*0,25-0,26*0,25-0,26*0,41-0,37*0,41-0,98*0,25$		91,6		91,6				
1	1	1	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$2,89*6,02-0,2*0,26-0,2*0,05-0,2*0,05-0,2*0,25$		17,3			17,3			
1	1	2	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$3,6*5,57+((2,02+3,37)/2)*1,78+((2,02+3,37)/2)*1,78-2,14*2,26-0,49*0,24+28,4*2,02+5,59*3,61-1,17*1,8-0,38*0,38-0,75*1,06+((3,59+3,31)/2)*1,38-0,2*2,04+1*0,33$		110,0			110,0			
1	1	3	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$5,98*2,72-0,2*0,18-0,2*0,35-5,05*1,4$		8,8			8,8			
1	1	4	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,38*0,85$		1,2			1,2			
1	1	5	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,38*0,92$		1,3			1,3			
1	1	6	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,56*1,37$		2,1			2,1			
1	1	7	ОСНОВНОЕ	$7,77*7,29+((6,19+7,77)/2)*1,88-0,4*0,2-0,4*0,23*1,2-0,65*0,2$		69,2		69,2				
1	1	8	ОСНОВНОЕ	$7,75*11,12-0,4*0,4-0,4*0,4-0,4*0,4-0,4*0,4-0,9*0,25-0,76*0,33-0,89*0,25+((2*4,41)/2+((7*1,4)/2-((7*1,4)/2$		121,1		121,1				
1	1	9	ОСНОВНОЕ	$7,78*3,28-0,2*0,4$		25,4		25,4				
1	1	10	ОСНОВНОЕ	$5,78*7,78-0,05*0,4+0,2*1,58$		45,3		45,3				
1	1	11	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6*2,71-1,48*5-0,2*0,2-0,2*0,23$		8,8			8,8			
1	1	12	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$0,83*1,38$		1,2			1,2			
1	1	13	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$0,83*1,4-0,2*0,4$		1,1			1,1			
1	1	14	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,37*2,32-0,28*0,05$		3,2			3,2			
1	1	15	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$2,85*6,02-0,2*0,05-0,2*0,2-0,2*0,2$		17,1			17,1			
1	1	16	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$1,29*2,66-0,4*0,06$		3,4			3,4			
1	1	17	ОСНОВНОЕ	$5,76*7,98-1,4*2,75-0,12*0,41+1,78*0,2-0,2*0,1$		42,4		42,4			2,84	
1	1	18	ОСНОВНОЕ	$6,04*7,98-0,4*0,33-0,18*0,33-0,12*0,41-0,18*0,1$		47,9		47,9				
1	1	19	ОСНОВНОЕ	$17,63*5,77-0,4*0,2-0,41*0,2-0,2*0,06+0,4*5,57+((17,63+15,8)/2)*2,19-0,41*0,42-0,25*0,8+((7,4*2,96)/2-((4,75*0,75)/2-((4,75*0,75)/2-0,41*0,41-0,41*0,41$		154,2		154,2				
1	1	1	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$6,01*2,88-0,15*0,25-0,15*0,25$		17,2			17,2			
1	1	2	ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ	$3,24*5,54+((1,99+5,54)/2)*1,78+((2,02+5,54)/2)*1,78-2,14*2,26-0,3*0,15+28,43*1,99+5,54*5,57-1,17*1,77-0,39*0,38-0,75*1,06+((5,54+3,30)/2)*1,38+0,2*2,05+1*0,33+((2,38+5,81)/2)*1,94$		117,4			117,4			

1	4	5	6	7	8	9	10	11
	3	вспомогательное	$6,02*2,72-1,52*5,68-0,15*0,28-0,15*0,15$	8,6		8,6		
	4	вспомогательное	$1,38*0,83$	1,2		1,2		
	5	вспомогательное	$1,38*0,92$	1,3		1,3		
	6	вспомогательное	$1,83*1,34-0,33*1$	2,1		2,1		
	7	основное	$6,08*5,81-0,44*0,13-1,21*0,23+((3,93+3,81)/2)*1,83-0,2*0,06-0,18*0,15-0,06*0,3$	43,8	43,8			
	8	основное	$5,9*7,9-2,74*1,97-0,24*0,15-0,1*0,2-0,42*0,13$	41,1	41,1			
	9	основное	$1,82*2,56-(3,4*1,8)/2+(0,62*3,4)/2$	8,8	8,8			
	10	основное	$10,15*5,89-0,82*0,25-1,2*0,41-0,15*0,44-0,15*0,41-0,13*0,41-0,15*0,41+(5,9+6,52)/2*0,45+(6,52*1)/2$	64,9	64,9			
	11	основное	$5,88*7,9-0,15*0,41-0,1*0,4-0,41*0,13+((2,5+1)/2)*2,24+((1+0,2)/2)*0,45$	50,3	50,3			
	12	основное	$3,82*7,9-0,1*0,18-0,18*0,06-0,2*2,11-0,12*0,41$	45,5	45,5			
	13	вспомогательное	$2,7*6,01-0,2*0,2-5,04*1,48-0,2*0,23$	8,7		8,7		
	14	вспомогательное	$1,35*0,82$	1,1		1,1		
	15	вспомогательное	$1,36*0,78-0,18*0,4$	1,0		1,0		
	16	вспомогательное	$2,52*1,36$	3,2		3,2		
	17	вспомогательное	$2,81*6,01-0,23*0,13-0,05*0,2-0,15*0,23$	16,8		16,8		
	18	вспомогательное	$1,6*1,36$	2,2		2,2		
	19	вспомогательное	$1,16*0,86$	1,0		1,0		
	20	основное	$2,58*7,88-1,43*2,94$	16,1	16,1			
	21	основное	$4,3*5,35-0,2*0,4+3,57*3,38+((3,58+2,8)/2)*0,76$	38,1	38,1			2,77
	22	вспомогательное	$0,88*1,55$	1,4		1,4		
	23	вспомогательное	$(0,73*0,6)/2$	0,2		0,2		
	24	основное	$2,91*1,93$	17,3	17,3			
	25	вспомогательное	$1,65*0,85-0,17*0,31$	1,4		1,4		
	26	вспомогательное	$0,41*0,2+((0,4+1,11)/2)*0,8$	0,7		0,7		
	27	основное	$2,3*4,3+0,15*3,57+0,2*3,6-0,4*0,4-0,2*0,41-0,42*0,2+0,41*5,58-(0,6,4+4,28)/2*1,5+(4,28*1,24)/2$	66,7	66,7			
	28	основное	$2,95*7,87-1,79*2,18$	19,3	19,3			
	29	вспомогательное	$1,59*0,83$	1,4		1,4		
	30	вспомогательное	$1,6*1,65$	2,6		2,6		
	31	основное	$6,28*7,88+((5,74+7,88)/2)*1,82-0,43*0,43-0,42*0,42-0,25*1,13-0,4*0,2$	61,2	61,2			
	1	основное	$2,59*3,05-0,2*0,2+(3,06+4,1)/2*1,94+2,95*0,2$	15,4	15,4			
	2	основное	$2,48*1,3+1,25*2,54+((0,3+1,3)/2)*1,25$	7,4	7,4			
	3	вспомогательное	$2,81*3,93-0,15*0,15-0,05*0,28-0,2*0,05-0,15*0,2-1,5*3$	12,1		12,1		
	4	вспомогательное	$2,83*3,77-0,2*0,05-0,2*0,2-3,06+2,23*1,27$	16,2		16,2		
	5	основное	$1,12*2,3-3,34*3,69-1,53*0,87+0,2*2,21+((3,28+3,34)/2)*1,17$	18,0	18,0		3,14	
			Итого по этажу 101	2708,9	1923,1	785,8		
			Итого:	2708,9	1923,1	785,8		

	5	6	7	8	9	10	11
Нежилые здания и помещения							
<i>Итого по этажу цок. этаж</i>	645,7	458,8	186,9				
<i>Итого по этажу 1</i>	650,3	444,7	205,6				
<i>Итого по этажу 2</i>	681,0	505,5	175,5				
<i>Итого по этажу 3</i>	662,8	473,3	189,5				
<i>Итого по этажу тех. этаж</i>	69,1	40,8	28,3				
<i>Итого по зданию (строению)</i>	2 708,9	1 923,1	785,8				

Части
ни"

стр.

ин,
инс
и

предприятие
технической

пись, печать





691696

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, лотера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6
		1 - незавершенный объект; Офисное здание; S=799,5 кв. м. лит. 12 Б	ООО ВЕЛ'А-В	Договор купли-продажи земельного участка №91 от 09.09.2003 г. зарегистрирован МОРП. Справка №15 от 20.08.2008 г., выдана МУП г/о Домодедово "Комитет по регулированию планировки и застройки территории г/о Домодедово". Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства №030.011-15974 от 21.08.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Московской области от 02.09.2008г. №50-50-28/046/2008-229	02.09.2008

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лузова М.В.		Лухова Э.Д.	

Дата заполнения: 17 декабря 2009 г.

Дата выдачи: 17 - 12 2009 г.

Российская Федерация
Московская область

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

Домодедовский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) _____
по улице (пер.) _____
№ _____

Описание местоположения (при отсутствии адреса) Домодедовский район, город Домодедово, микрорайон Центральный, владение "Вега-В", стр. 1

Инвентарный номер	<u>030:011-15974</u>	Литера	<u>1151.11Б2</u>
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на 30 сентября 2009 г.
дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
ООО "Вега-В"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор <u>А. В. Еремин</u>	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Домодедовский филиал	
Руководитель (Ф.И.О)	Подпись, печать
Директор Домодедовского филиала ГУП МО "МОБТИ" <u>З. Д. Лылова</u>	



6916962

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	5. Ситуационный план М 1:50000	
6	6. План объекта М 1:500	
7	7. Экспликация к плану зданий	
8	8. Планы этажей здания М 1:100	
9	9. Экспликация к плану этажей здания	
10	10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

Общие сведения

Объект - Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления

Адрес (местоположение) -

Домодедовский район, город Домодедово, микрорайон Центральный, владение "Вега-В", стр. 1

Занят 11Б1, 11Б2 - производственно-складской корпус с пристройкой, двухэтажное
металлическое здание, общей площадью 958,2 кв.м.

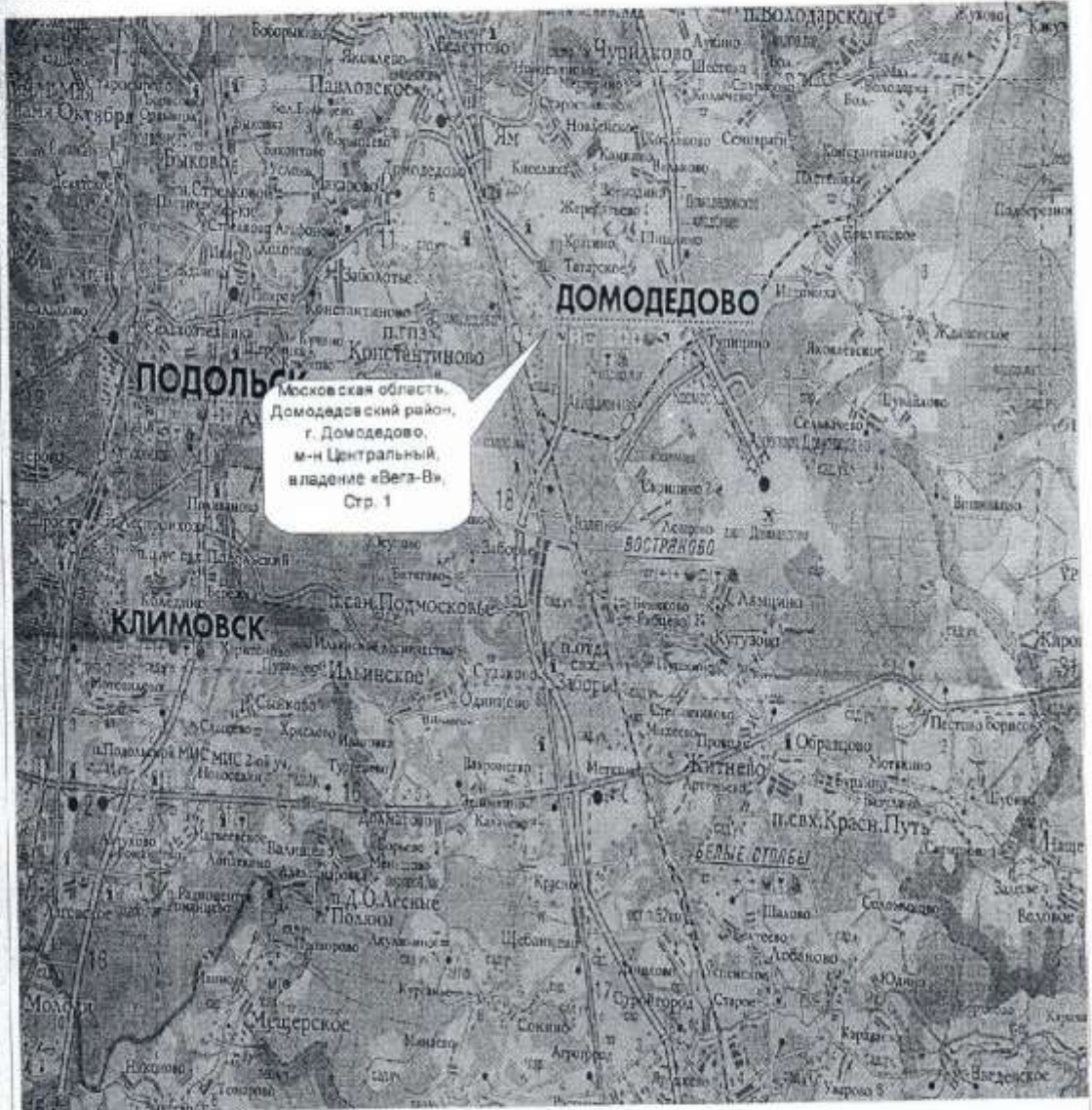
Состав объекта

	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2009 г. (руб)
	2	3	4	5
	11Б1	Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления(быв лит Б13)	2004	
	11Б2	Пристройка(Лит 11Б1)	2006	

Ситуационный план
Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления
 наименование здания

Домодедовский район
Лист 1 Всего листов 1

Масштаб 1:50000



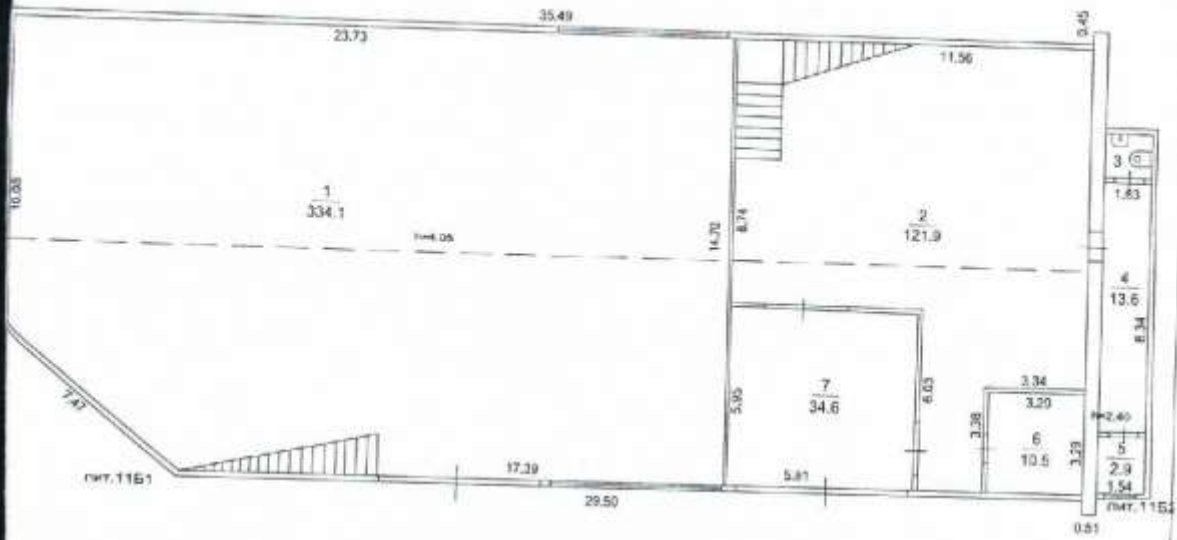
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арбузова М.В.		Ляхова З.Д.	

Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ п/п	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
	2	3	4
111	Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления (быв лит Б13)	№ на плане	11Б1
		наименование зданий и сооружений	производственно-складской корпус
		этажность	2
		надземная	2
		подземная	
		общая площадь по внутреннему обмеру(кв м)	922,7 кв м
		площадь застройки по наружному обмеру(кв м)	526,1 кв м
		объем(куб м)	3683 куб м
		материал стен	стены металлические типа Сэндвич. Брандмауер из кирпича толщиной 51см.
		фундамент	ж/б ленточный
		год ввода в эксплуатацию	2004 г.
		инвент. номер бух. учета	
		балансовая стоимость	
процент износа	5		
11Б2	Пристройка(Лит 11Б1)	№ на плане	11Б2
		наименование зданий и сооружений	пристройка к пром.-склад. помещению
		этажность	2
		надземная	2
		подземная	
		общая площадь по внутреннему обмеру(кв м)	35,5 кв м
		площадь застройки по наружному обмеру(кв м)	21,3 кв м
		объем(куб м)	108 куб м
		материал стен	металлический сэндвич;
		фундамент	ж/б ленточный
		год ввода в эксплуатацию	2006 г.
		инвент. номер бух. учета	
		балансовая стоимость	
процент износа	5		

Поэтажный план здания (Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления) лит.11Б1 11Б2
 расположенного по адресу:
 Московская область, г. Домодедово микрорайон Генеральный, здание "Вега-В", стр. 1

1 этаж



Домодедовский филиал
 ГУП МО "МОСТИ"

Изготовлено 17.12.2009г.
 По состоянию на 30.09.2009г.
 Изготовил Арбузова М.В.
 Проверил Лихова Э.Д.

Поставный план здания (Цех по блистерной упаковке товаров народного потребления) лит. 11Б1 11Б2
 расположенного по адресу:
 Московская область, г. Домодево микрорайон Центральнй, здание "Вега-В", стр. 1

В этаж



Домодедовский филиал
 ГУП МО "МОБИ"

Изготовлено 17.12.2009г.
 По составу на 30.09.2009г.
 Изготовил Арбузова М.В.
 Проверил Ложова З.Д.

2

Экспликация к поэтажному плану Производственно-складской корпус, лит. ЦБ1

Адрес (местоположение) здания:

Московская обл., Домодедовский район, г. Домодедово, ш. Обьездное, Дом 5

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Символы переоборудованности
							площадь	помогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
B1	1	1	1	основное	$23,73 \cdot 10,05 + (17,39 + 23,74) \cdot 0,63$	334,1	334,1		7,24	
B1			2	основное	$14,70 \cdot 11,56 + 6,1 \cdot 6,05 + 3,38 \cdot 7,34$	121,9	121,9		4,05	121,9
B2			3	вспомогательное	$1,41 \cdot 1,63$	2,3			2,3	2,3
B2			4	вспомогательное	$8,34 \cdot 1,63$	13,6			13,6	13,6
B2			5	вспомогательное	$1,88 \cdot 7,54$	2,9			2,9	2,9
B1			6	основное	$3,1 \cdot 3,29$	10,3	10,3		4,05	10,3
B1			7	основное	$3,81 \cdot 3,93$	34,6	34,6			34,6
				Итого по этажу 1		519,9	501,1	18,8		185,8
B1	2	1	1	основное	$14,76 \cdot 11,58 + 6,01 \cdot 6,02 + 4,22 \cdot 1,46$	128,6	128,6		4,05	128,6
B2			2	вспомогательное	$1,60 \cdot 1,20$	1,9			1,9	2,40
B2			3	вспомогательное	$1,63 \cdot 9,07$	14,8			14,8	
B1			4	основное	$3,82 \cdot 14,76$	85,9	85,9		4,05	85,9
B1			5	основное	$17,81 \cdot 10,05 + (11,9 + 17,81) \cdot 0,65 + 3,99 \cdot 3,9 + 1,37 \cdot 4,13$	207,1	207,1			207,1
				Итого по этажу 2		438,3	421,6	16,7		421,6
				ИТОГО		958,2	922,7	35,5		607,4
Итого по этажу "1"						519,9	501,1	18,8		185,8
Итого по этажу "2"						438,3	421,6	16,7		421,6
Итого по всем этажам						958,2	922,7	35,5		607,4

ме того:

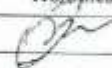
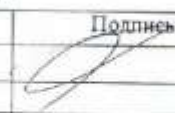
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО									

Запись о правообладателях

Идентификационный номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1	2	3	4	5	6
		1 нежилое здание-Производственно-складской корпус; S=504,80 кв м., лит 11Б1	ООО ВЕГА-В	Акт Государственной приемочной комиссии о приеме законченного строительством объекта №002859 от 14.06.2005 г. Постановление Главы Домодедовского района Московской области № 3036 от 27.07.2005 г. Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Московской области зарегистрировано 24.08.2005 г. №50-50-28025/2005-426 и выдана 02.04.2008 г.	02.04.2008

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
		Ляхова З.Д.	

полнения: 17 декабря 2009 г.

Дата выдачи: 14 " 12 2009 г.

и,
ас

директ

нически

ась, печ



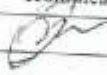

691

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1	2	3	4	5	6
		1 нежилое здание-Производственно-складской корпус; S=504,80 кв м., лит 11Б1	ООО ВЕГА-В	Акт Государственной приемочной комиссии о приеме законченного строительством объекта №002859 от 14.06.2005 г. Постановление Главы Домодедовского района Московской области № 3036 от 27.07.2005 г. Свидетельство о государственной регистрации права УФРС по Московской области зарегистрировано 24.08.2005 г. №50-50-28/025/2005-426 и выдано 02.04.2008 г.	02.04.2008

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
		Ляхова Э.Д.	

полнения: 17 декабря 2009 г.

Дата выдачи: 14 " 12 2009 г.

Инвентарный №	15.954
Реестровый №	
Кадастровый №	

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

ТЧМ бюро технической инвентаризации Финод. р-на

Технический паспорт
на нежилое здание гражданского и производственного
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс
(нужно подчеркнуть)

Расположенном: в Финодово у Обвездисе шоссе д.1
дом охраны

Объект зарегистрирован за:

Дата регистрации	Наименование собственника Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности
26.01.2004г.	ООО "Вегга - В"	целое	Акт приема-передачи от 21.11.2000г. Тюлькин, Татьяна Сем. р-на от 23.10.2000г. и 4012 Выд. о пос. рег. права от 23.01.2004г. и 50-01-28-2-2004-4

Общие сведения о здании сооружения:

Литера А
Наименование дом охраны
Использование —
Год постройки _____
Материал стен бутовый камень
Ианос (%) 0
Количество мест (мощность) _____
Количество этажей _____

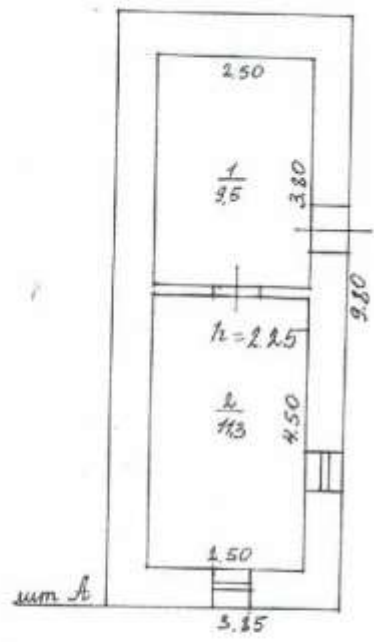
Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено 2 X
(этаж, ряд)
Общая площадь 39,9 м²
Оборудование _____
(смотровая яма, подвал и т.п.)

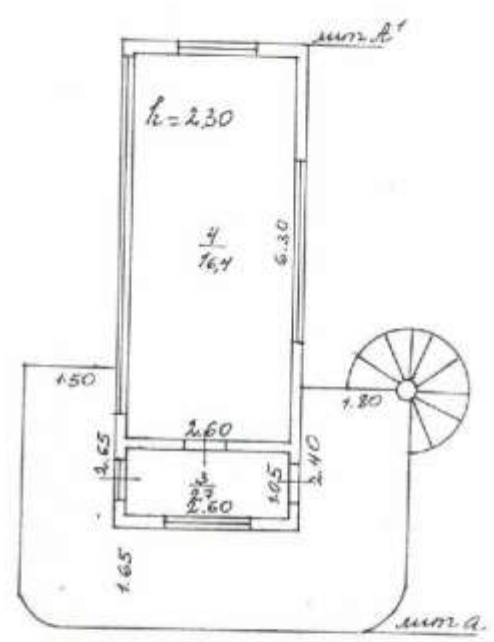
Благоустройство общей площади:
электросвещение, водопровод, канализация,
центральное отопление, горячее водоснабжение.
(нужно подчеркнуть)

ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН

Фанодерво Обвездное 9-1
швейц
дан акрано



I



II



02 02 2003
02 01 2003
Signature

0751-200

Инвентарный №	15974
Реестровый №	
Кадастровый №	

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

Ташк бюро технической инвентаризации Ташков. р-на

Технический паспорт
на нежилое здание гражданского и производственного
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс
(нужное подчеркнуть)

Расположенном: г. Ташковедово ул. Объездное шоссе д/1
гн.товое здание

Объект зарегистрирован за:

Дата регистрации	Наименования собственника Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности
26.01.2004г.	ООО "Вега - В"	целое	Акт приема от 21.11.2000г. Госстан. Ташкв. Ташков. р-на 22.12.2000г. и 4012 Свид. о возр. рег. права от 23.01.2001г. и 50-01-28-2-2004-45.2

Общие сведения о здании сооружения:

Литера Б
Наименование гн.товое здание
Использование —
Год постройки _____
Материал стен штук. с утепл.
Износ (%) 0
Количество мест (мощность) _____
Количество этажей 1
Назначение общей площади:
электроосвещение, водопровод, канализация,
центральное отопление, горячее водоснабжение.
(нужное подчеркнуть)

Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено 1
(этаж, ряд)
Общая площадь 23,8 м²
Оборудование _____
(смотровая яма, подвал и т.д.)

Бралацкова
 Действительная стоимость объекта в ценах (1969. 1982 года) составляет: 16506р. 01 коп.
шестнадцать тысяч пятьсот шесть рублей
(сумма прописью)

одна копейка
 Экспликация к плану объекта (помещения) Лит. Б

№ по плану	Назначение помещения	Общая (кв. м.)	в т. ч.	
			основная	вспомогательная
1	коридор	4,1		4,1
2	кабинет	12,0	12,0	
3	кабинет	7,7	7,7	
	Итого	23,8	19,7	4,1

В том числе возведено самовольно нет

(указать материалы и их стоимость)

Стоимости даны в ценах 1969. 1982 года
(подчеркнуты)

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на домовладение нет

План земельного участка и поэтажный план прилагаются.

Паспорт составлен по состоянию на 28.01.2002 г.

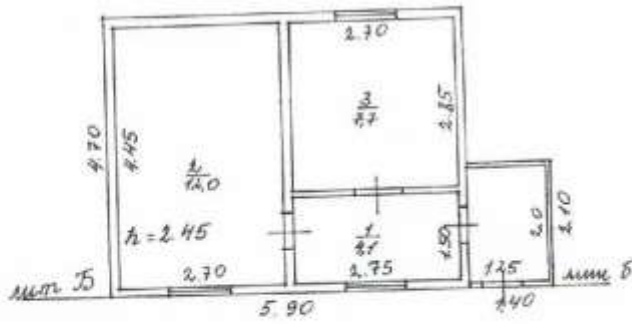
Дата исполнения
07.02.2002 г.

Исполнил
Мамочкова
 ф. и. о.



ДПК-4751-2

Далматово Обьездное шоссе
Битовое здание



ИТК.475-2



Российская Федерация
Московская область

Домодедовский филиал ГУП МО МОБТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
линейного объекта недвижимости

Водопровод - ЛигВ,
Канализация - ЛигК,
Ограждение-Лиг1

Адрес (месторасположение)

район (районы) Домодедовский
город (др. поселение) г. Домодедово
улица (улицы) Объездное шоссе
№ участка (участков) стр. 5

Инвентарный номер	11-15974					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта

19.11.2003г.

"СОГЛАСОВАНО"
собственник (владелец)
объекта недвижимости

(Ф.И.О.) Срёмин А.В.

Подпись



М.П.

Руководитель организации,
осуществляющей
техническую инвентаризацию

(Ф.И.О.) Лихова З.Д.

Подпись



М.П.

1. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Технический паспорт	5	
2	План сетей	1	

2. Общие сведения

3. Схема расположения объекта недвижимости (ситуационный план)

(масштаб _____)

4. Планы инженерных сетей (тепловых, водопроводных, канализационных)

(масштаб _____)

5. Эxpликaция к планам инженерных сетей

№ на плане	Наименование инженерных сетей	Протяженность (м)	Трубопроводы			Колоды (штук)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
			Материал	Диаметр условный (мм)					
1	Водопровод - Лит В	233.5	чугун	200	1				
2	Канализация Лит К	349.5	чугун	150	11				

6. План газопроводов (нефтепродуктопроводов) (масштаб _____)

7. Эxpликaция к плану газопроводов (нефтепродуктопроводов)

№ на плане	Наименование	Общая протяженность (м)	Трубопроводы			Переходы			Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
			Материал	Диаметр условный (мм)	Давление (кгс/см ²)	через автодороги	через железные дороги	подводные			

8. Планы электрических сетей (масштаб _____)

9. Экспликация к планам электрических сетей

№ на плане	Наименование	Напряжение (в)	Протяженность трассы (м)		Опоры		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
			воздушных линий	подземных кабельных линий	материал	количество (штук)			

10. Планы телефонных сетей (масштаб _____)

11. Экспликация к планам телефонных сетей

№ на плане	Наименование	Всего:	Протяженность (м)			Опоры		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
			в том числе:			материал	количество (штук)			
			воздушных линий	подземных кабельных линий	канализации					

12. План дорог, проездов и площадок (масштаб _____)

13. Экспликация к плану дорог, проездов и площадок

№ на плане	Наименование	Протяженность (м)	Площадь покрытия (кв. м)	Материал покрытия	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
I	Покрытие		2132.6	асфальтовое			
II	Покрытие		19310	бетонное			

14. План железных дорог (масштаб _____)

15. Экспликация к плану железных дорог

№ на плане	Наименование	Протяженность (м)		Количество путей (штук)	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризацион- ная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
		Всего:	электрифици- рованных				

16. План моста (путепровода, эстакады) (масштаб _____)

17. Экспликация к плану моста (путепровода, эстакады)

№ на плане	Наименование	Грузоподъемность (тонн)	Протяженность (м)	Ширина проезжей части (м)	Площадь (кв. м)	Материал		Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
						опор	пролетов			

18. План ограждения (масштаб _____)

19. Экспликация к плану ограждения

№ на плане	Наименование	Протяженность (м)	Материал	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризацион- ная стоимость или балансовая стоимость (руб.) на _____
1	Ограждение	570	Бетонные плиты			

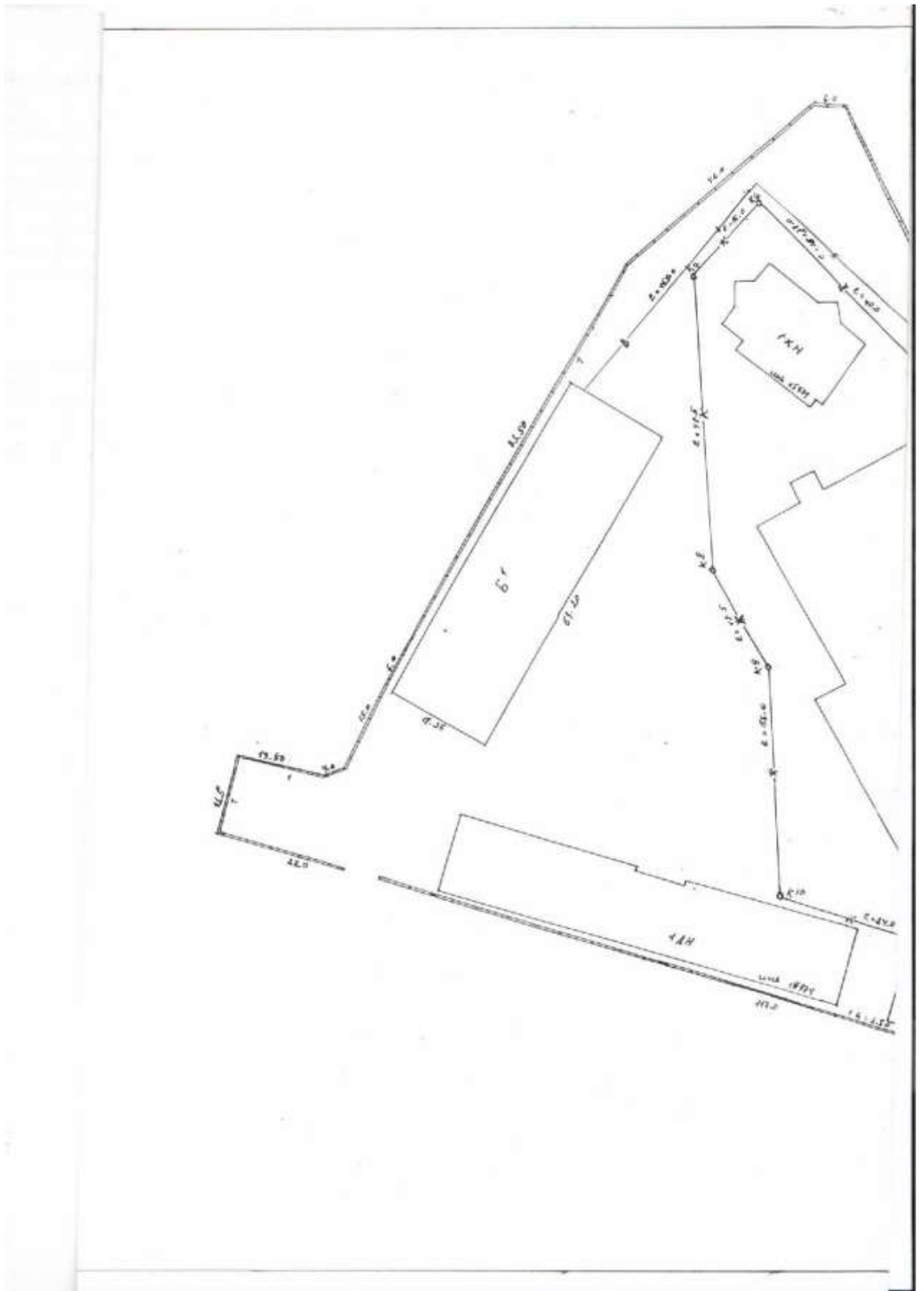
20. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кривцова А.Г.	<i>Кривцова</i>	Левченко А.М.	<i>Левченко</i>





№ 4
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧ. СТРА
РАСПОЛОЖЕННЫЙ
В Г. (ПОС.) Волгодонск
по 3.4. Общественное
З. № 5



29. 11. 2003
19. 11. 2003
Зубова


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Цыганков Дмитрий Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4601 № 296531, выдан 10.04.2001г.
ОВД г. Юбилейного Московской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 15 » августа 2007г., регистрационный № 000698

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 16 » августа 2016 года.

Президент  С.А. Табакова


0021558 *

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ООО «Директ-Холдинг»
Цыганков Д.А.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000698 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000698 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика общества с ограниченной ответственностью № 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Цыганков Дмитрий Анатольевич
Паспортные данные: Сер. 2017 №610154 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Коммунарском районе г. Воронежа (код подразделения - 360-004) 05.10.2016 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-03-88. |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательству, возникшему вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный постановлением в окончательном решении арбитражного суда или постановкой Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общественных) общественных организаций «Российское общество оценщиков», членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору на всем страховом случае (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.2.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 150 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Боминский пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7708023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет Страхователя, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящим Договором считается не действительным в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Цыганков Дмитрий Анатольевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Состраховщика 1:
(Подпись)
Настоящий договор страхования действителен и профессиональным распис Арбитражный С.Ю. от 03.04.2017г. № 010 «АльфаСтрахование»

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ООО «Директ-Холдинг»
Цыганков Д.А.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004304-1

« 06 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Цыганкову Дмитрию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 06 » марта 20 18 г. № 52

Директор


А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » марта 20 21 г.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ООО «Директ-Холдинг»
Цыганков Д.А.




СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-063703/17 ОТ «12» ОКТЯБРЯ 2017 ГОДА

«10» октября 2017 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-524-063703/17 от «12» октября 2017 года (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Директ - Холдинг»
Россия, г. Воронеж, ул. пр. Революция, д. 1А
ИНН 3666194442
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытка Выгодоприобретателя (Третьим лицам), исключая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «12» октября 2017 года по «31» октября 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
- (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-524-063703/17 от «12» октября 2017 года
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Барышев И.А.
Заместитель директора филиала в Воронежской области
Доверенность №5340896-524-17 от 11.10.2017 года



КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ООО «Директ-Холдинг»
Цыганков Д.А.

