

БЛАГОДАРИМ ЗА ВОЗМОЖНОСТЬ ОКАЗАТЬ ВАМ УСЛУГУ!



Экспертная Компания Независимой Оценки

Мы приложим все усилия, чтобы наши знания, опыт и профессионализм стали Вашими надежными и верными помощниками!

Адрес: 109382, г. Москва, ул. Мариупольская 6, офис 26.

Тел.: (495) 971-10-42, 8-926-63-48-999; e-mail: ekno@yandex.ru



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
Экспертная Компания
Независимой Оценки»
А.А.Ситников

ОТЧЕТ №2016-8/5 **об оценке рыночной стоимости** **недвижимого имущества,** **принадлежащего** **ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА» в** **количестве 4 позиций, по адресу:** **Московская обл., г. Одинцово,** **ул. Западная, д. 7**

Заказчик: ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА»

Дата определения стоимости Объекта оценки: 17 июня 2016 г.

Дата составления Отчета: 29 июня 2016 г.

Договор: №2016-8 от 01 апреля 2016 года.

Москва 2016 г.

**Конкурсному управляющему
ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА»
О. А. Чакрову**

Уважаемый Олег Алексеевич!

В соответствии с Договором № 2016-8 от 01.04.2016 г. ООО «ЭКНО» провело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА» в количестве 4 позиций, по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7. Состав оцениваемого имущества:

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002

Оценка выполнена по состоянию на 17 июня 2016 г. Результаты настоящей оценки могут быть использованы для целей купли-продажи в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем отчете, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная на 17 июня 2016 г., составляет:

306 947 000

Триста шесть миллионов девятьсот сорок семь тысяч рублей без НДС¹

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357	234 416 000
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841	9 706 000
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999	26 324 000
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002	36 501 000
ИТОГО:				306 947 000

¹ В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения. (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)


Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, а также Свода Стандартов и Правил РОО 2015.

Полная характеристика Объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с данной оценкой, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор
ООО «Экспертная Компания
Независимой Оценки»

М.П.  А.А.Ситников/
Экспертная
Компания
Независимой
Оценки
ОБЛАСТНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
МОСКВА • МОСКВА • 123098

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ.....	8
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
2.4. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	12
2.6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	12
2.7. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	12
2.8. ВИД СТОИМОСТИ.....	12
2.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	12
2.10. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
2.11. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.12. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	13
2.13. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	13
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	16
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	16
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ).....	16
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	18
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	19
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20
10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	22
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
11.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
11.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
11.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	30
11.4. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	30
11.5. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	30
11.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	30
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	47

12.1. Краткий обзор экономической ситуации в России за январь – апрель 2016 г.....	47
12.2. Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области за январь-апрель 2016 года	49
12.3. Обзор рынка офисной и производственно-складской недвижимости Московской области за первый квартал 2016 год	50
12.3.1. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости	50
12.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости	58
12.3.3. Основные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости Московской области	64
12.4. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. Выводы по результатам изучения рыночной ситуации	64
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	66
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
14.1. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	69
14.2. Обоснование использования подходов и методов оценки	72
14.3. Порядок определения стоимости объекта оценки	73
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	74
15.1. Исходная информация	74
15.2. Методы расчета поправок	75
15.3. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж объекта оценки «Производственно-складской комплекс».....	76
15.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж объекта оценки «БМЗ (помещение 2)»	81
15.5. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж объекта оценки БМЗ (цех СП + 3х-эт. АБК)	86
15.6. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж объекта оценки «Административного корпуса с проходной».....	92
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	98
16.1. Описание процедуры согласования	98
16.2. Обоснование выбора использованных весов	98
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	99
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 2016-8 от 01.04.2016 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА» в количестве 4 позиций, по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7. Состав оцениваемого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 1. Состав объекта оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002

Источник: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:

Наименование	Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	Не применялся	234 416 000	Не применялся	-	234 416 000
Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	Не применялся	9 706 000	Не применялся	-	9 706 000
БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	Не применялся	26 324 000	Не применялся	-	26 324 000
БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	Не применялся	36 501 000	Не применялся	-	36 501 000
				ИТОГО	306 947 000

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем отчете, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная на 17 июня 2016 г., составляет:

306 947 000

Триста шесть миллионов девятьсот сорок семь тысяч рублей без НДС²

² В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения. (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357	234 416 000
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841	9 706 000
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999	26 324 000
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002	36 501 000
ИТОГО:				306 947 000

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь указанных в нем целях.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Настоящий отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.³

³ Ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объект оценки: недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА» в количестве 4 позиций, по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

Состав оцениваемого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 2. Состав объекта оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002

Источник: данные Заказчика

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Характеристики объектов оценки и ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены ниже:

- 1) Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Объект оценки	Производственно - складской комплекс (2х-эт.) Здание: производственно-складской комплекс, 2 - этажный	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.
Адрес	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - копия Кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Имущественные права	Собственность	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.;
Кадастровый /условный номер	Кад (усл) №: 50-50-20/056,2007-029	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.;

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Общая площадь, кв. м	6563,10 кв. м	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - копия Кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Обременения / Сервитуты	Нет	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Разрешенное использование по документу	Нежилое	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.;
Инженерное обеспечение:	Центральные коммуникации	- Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.;
2) Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной)		
Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Объект оценки	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной)	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Адрес	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - Копия Инвентаризационной карточки от 05.11.2004 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.;
Имущественные права	Собственность	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.;
Кадастровый /условный номер	Кад (усл) №: 50-50-20/114,2006-099	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.
Общая площадь, кв. м	185 кв. м	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - Копия Инвентаризационной карточки от 05.11.2004 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.;

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Обременения / Сервитуты	Нет	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Разрешенное использование по документу	Нежилое	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.
Инженерное обеспечение:	Центральные коммуникации	- Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.;

3) БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II)

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Объект оценки	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II)	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Адрес	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
		- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007
		- Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.;
		- Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Имущественные права	Собственность	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
		- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007
Кадастровый /условный номер	Кад (усл) №: 50:20:30:02627:001	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007 г.
Общая площадь, кв. м	714,20 кв. м	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
		- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007
		- Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.;
		- Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Обременения / Сервитуты	Нет	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Разрешенное использование по документу	Нежилое	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007 г.
Инженерное обеспечение:	Центральные коммуникации	- Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.;

4) БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, 3 - этажная)

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Объект оценки	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, 3 - этажная)	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;

Объект	Значение показателя	Ссылки на доступные для оценщика документы
Адрес	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г. - Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Имущественные права	Собственность	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г.
Кадастровый /условный номер	Кад (усл) №: 50:20:30:02627:003	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г.
Общая площадь, кв. м	990,30 кв. м	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.; - Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г. - Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Обременения / Сервитуты	Нет	- Задание на оценку к договору № 2016-8 от 01.04.2016 г.;
Разрешенное использование по документу	Нежилое	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г.
Инженерное обеспечение:	Центральные коммуникации	- Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.;

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Оцениваемые объекты расположены на земельном участке категории: земли поселений, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 24000 кв.м, кад. № 50:20:0030112:0012, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании (Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД 335696 от 03.02.2003г.)

2.4. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество находится в собственности ОАО «Стромремонтналадка» (ИНН 5032019684/КПП 503201001, ОГРН: 1035006463535, дата регистрации 04.03.2003 г. Адрес юридический (место нахождения): 143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7).

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, имущественные права на оцениваемое имущество – право собственности.

2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, цель настоящей оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки, указанного в пункте 2.6.

2.6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты настоящей оценки могут быть использованы для целей купли-продажи в соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

2.7. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в пункте 2.6. настоящего Отчета.

2.8. ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

2.9. ДАТА ОЦЕНКИ

Датой оценки является 17 июня 2016 г.

Все расчеты выполнены на дату оценки.

Формулировка «...на дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.10. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 17 июня 2016 г. по 29 июня 2016 г.

2.11. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

17 июня 2016 г.

2.12. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 2016-8/5. Датой составления настоящего Отчета является 29 июня 2016 г.

2.13. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущения, использованные Оценщиками для проведения оценки, приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

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

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611.

Настоящая оценка также произведена в соответствии с требованиями свода Стандартов и Правил РОО 2015, так как они являются обязательными для членов саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий Отчет об оценке ограничивается следующими допущениями:

1. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка не проводится.
2. В соответствии с техническим заданием на оценку, оценка выполнена в предположении отсутствия обременений объекта недвижимости.
3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, не проводится.
4. Оценщик не несет ответственности за результаты оценки объектов, имеющих скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, а также стандартов ССО РОО 2015.
6. В данном отчете, основываясь на материалах статьи Ю.В. Козыря «К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества»⁴, сделано допущение, что все объекты-аналоги включают НДС.
7. Оцениваемый административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое) представляет собой часть административных площадей единого производственно-складского комплекса. Поэтому при его расчете в качестве объектов аналогов были использованы производственно-складские комплексы (базы) с внесением последующей корректировки на различие в стоимости производственно-складской и административно-офисной частей производственной базы в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 244.
8. Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.
9. Все выводы и расчеты получены на основании открытых источников, а также документальных и устных данных, представленных Заказчиком оценки.
10. Оценщик не занимался измерениями физических параметров, оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
11. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника, либо образ экрана (при получении информации из Интернета).

⁴ <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf>

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ**5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

ЗАКАЗЧИК – ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	
Организационно-правовая форма	Конкурсный управляющий
	Конкурсный управляющий ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА» Чакров Олег Алексеевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 14 октября 2015 года по делу № А41-1802/15
Данные ОАО «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА», в отношении, которого открыто конкурсное производство	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Наименование	Открытое акционерное общество «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА»
Юридический адрес	143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Почтовый адрес	143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
ОГРН	1035006463535
Дата присвоения ОГРН	04.03.2003
ИНН / КПП	5032019684 / 503201001

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ)**СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:**

ФИО оценщика	Никитин Роман Геннадьевич
Место нахождения оценщика	г. Москва
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой общественной организации «Российское Общество Оценщиков» за номером 004524 от 30.05.2008 г. Свидетельство о внесении в реестр № 0017711 от 01.06.2014 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) ПП №. 848479 от 28.04.2007 г., выдан Академией народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 4324 к договору страхования № 433-121121/14/0321R/776/00001/4 от 06.05.2014 г., страховая организация ОСАО "Ингосстрах" и ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года, лимит ответственности по всем страховым случаям в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей, лимит ответственности по всем страховым случаям в отношении судебных расходов в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная Компания Независимой Оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	5077746890051 от 22 апреля 2010 года
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	109382, г. Москва, ул. Мариупольская, д.6, помещение 2, ком.26

Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя, связанная с возможным нанесением ущерба застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис №0991R/776/70034/5 от 14 июля 2015 года, срок действия с 23 июля 2015 года по 22 июля 2016 года
--	--

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке какие-либо организации и специалисты не привлекались, кроме указанных в отчете.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, мною проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного объекта или намеревающихся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта или с деятельностью по оценке объекта, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом.
5. В процессе анализа данных и работы по оценке ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
7. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, а также Свода Стандартов и Правил РОО 2015.
6. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика, и Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.
7. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика, без письменного согласия на то Оценщика.

Оценщик


Никитин Р. Г.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В процессе оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о составе, размерах, техническом состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
- Интервьюирование представителей Заказчика с целью сбора информации о состоянии и эксплуатационных характеристиках объекта;
- Анализ местоположения оцениваемого объекта;
- Анализ рынка аналогичных объектов;
- Оценка стоимости объекта с использованием выбранных подходов;
- Подготовка отчета об оценке.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ (с изменениями и дополнениями)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Свод Стандартов и Правил РОО 2015;
8. Методика, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404;
9. «Международные стандарты оценки 2011» ("МСО-2011") Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2013 г.;
10. А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев, Т. Л. Олейник, В. Н. Зарубин, Е. И. Нейман, Е. Н. Склярова, Ю. И. Страхов, Е. П. Ушаков, А. Е. Федоров, Ю. В. Школьников. Основы оценки стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие 2-е изд. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
11. А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. М., 1997г.
12. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.;
13. Е. С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости – Спб.: Издательство «МКС», 2007;
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества / под ред. профессора С. В. Грибовского, профессора М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008;
15. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция) /М-во экон.РФ, М-во фин.РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил.политике; рук. авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. - М.: ОАО "НПО "Изд-во "Экономика", 2000;
16. Н.Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: учебное пособие – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: «МарТ», 2006;
17. Н.Е. Симионова. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства –Ростов н/Д: «Феникс», 2006;
18. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / под ред. М. А. Федотовой, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербаковой, А. И. Мышанова – М.: Финансы и статистика, 2008;
19. Оценка недвижимости: учебник / под ред. д.э.н. А. Г. Грязновой, д.э.н. М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2007;
20. Оценка недвижимости: учебник 2-е изд. / под ред. д.э.н. А. Г. Грязновой, д.э.н. М. А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008;
21. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.;

22. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы: учебное пособие / под ред. В. Е. Кацмана, И. В. Косоруковой, А. Ю. Родина, кн. 1 – М.: Маркет ДС, 2008;
23. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости: учебное пособие / под общ. ред. академика РААСН С. Н. Булгакова – М.: Архитектура-С, 2007;
24. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999;
25. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997;
26. Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000;
27. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.;
28. Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.;
29. Данные Росстата, МЭР РФ, Минфина РФ;
30. Информация Интернета.

10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем отчете были использованы следующие термины:

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

Договор обязательного страхования ответственности - имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

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

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

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

Затраты – это выраженные в денежной форме расходы на создание или реконструкцию объекта оценки. (Они представляет собой меру издержек, необходимых для воспроизводства точной копии объекта или объекта, аналогичного по полезности объекту оценки).

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

Недвижимое имущество, недвижимость - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Объект оценки – объект (объекты) гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

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

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценочная деятельность - это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Рыночная стоимость - это 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.

Саморегулируемая организация оценщиков - некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

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

Стандарты оценочной деятельности - определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

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

Страховой случай по договору обязательного страхования ответственности - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

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

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Оценщиком был использован следующий перечень документов:

Таблица 3. Перечень документов, использованных Оценщиком

Наименование	Перечень документов
Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - копия Кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НА N 1497592 от 29.09.2006 г.; - Копия Технического паспорта от 23.11.2005 г.; - Копия Инвентаризационной карточки от 05.11.2004 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.;
БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НБ N 409740 от 18.07.2007 - Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 НГ N 733156 от 26.06.2009 г. - Копия Технического паспорта от 05.03.2007 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.06.2009 г.
Земельный участок для производственных целей. Земли поселений, общая площадь 24000 кв.м, кад. №50:20:0030112:0012	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 50 АД 335696 от 03.02.2003г. - Копия кадастрового паспорта земельного участка от 14.03.2012г. -Копия Постановления Главы администрации Одинцовского района Московской области от 22.01.1993 г. № 115. -Копия Постановления Главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 16.02.2010 № 124. -Копия чертежа участка, зарегистрированный 25.12.2002г.

Источник: составлено ООО «ЭКНО»

11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права

Оцениваемое имущество находится в собственности ОАО «Стромремонтналадка» (ИНН 5032019684/КПП 503201001, ОГРН: 1035006463535, дата регистрации 04.03.2003 г. Адрес юридический (место нахождения): 143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7).

Таким образом, имущественные права на оцениваемое имущество – право собственности.

Обременения, связанные с объектом оценки

В соответствии с техническим заданием на оценку, оценка выполнена в предположении отсутствия

обременений объекта недвижимости.

Физические свойства объекта оценки

Ниже представлена подробная информация об имуществе, входящем в состав объекта оценки. Оценщики определили состояние оцениваемого имущества по результатам визуального осмотра и по данным Заказчика. Данные о состоянии, физических свойствах оцениваемого имущества представлены далее в таблицах. Экспертиза состояния оцениваемого имущества не проводилась.

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики производственно-складского комплекса⁵

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Назначение здания	Производственно-складское
Количество этажей в здании	литера Ж (склад) – 2 литера Ж1 (бытовой корпус) – 2 литера Ж2 (мастерская) – 1 литера Ж3 (производственно-складской корпус) – 2
Материал стен	литера Ж (склад) – панельные литера Ж1 (бытовой корпус) – кирпичные литера Ж2 (мастерская) – металлические утепленные литера Ж3 (производственно-складской корпус) – бетонные блоки, обложенные кирпичом
Год постройки	1996
Строительный объем, куб.м.	литера Ж (склад) – 8 460 литера Ж1 (бытовой корпус) – 735 литера Ж2 (мастерская) – 347 литера Ж3 (производственно-складской корпус) – 37 932 Всего – 47 474
Общая площадь здания по внутреннему обмеру, кв.м.	литера Ж (склад) – 1 454,7 литера Ж1 (бытовой корпус) – 189,5 литера Ж2 (мастерская) – 80,5 литера Ж3 (производственно-складской корпус) – 4 838,4 Всего – 6 563,1
Площадь застройки, кв.м.	5980,8
Местоположение	Западная промзона г. Одинцово
Доступность	Поблизости от 26-го км Можайского ш.
Состояние внешней отделки ⁶	Хорошее
Физический износ и устаревания	Физический износ объекта по данным БТИ составляет: литера Ж (склад) – 25% литера Ж1 (бытовой корпус) – 10% литера Ж2 (мастерская) – 10% литера Ж3 (производственно-складской корпус) – 5%
Расположение здания, в котором расположен оцениваемый объект	На огороженной территории имущественного комплекса
Наличие и тип парковки	На огороженной территории имущественного комплекса
Инвентаризационная стоимость, (тыс. руб.)	нет данных
Кадастровая стоимость (руб.)	нет данных
Кадастровый номер	нет данных
Вид права на здание (строение)	Собственность
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности ОАО «Стромремонтналадка».

⁵ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, результаты осмотра и фотографии объекта оценки, открытые источники Интернета

⁶ Источник информации: осмотр, проведенный оценщиком, фотографии осмотра представлены далее в Отчете об оценке

Показатель	Описание или характеристика показателя
	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 50 НГ N 733190 от 26.06.2009 г.;
Внутренняя отделка помещений	Эконом
Наличие отдельного входа	Есть
Назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Коммуникации	литера Ж (склад) – электричество литера Ж1 (бытовой корпус) – отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электричество, слаботочные устройства литера Ж2 (мастерская) – отопление, вентиляция, электричество литера Ж3 (производственно-складской корпус) – электричество, отопление
Данные о перепланировке	Планировка объекта оценки соответствует плану БТИ
Степень ликвидности	Низкая
Пешеходная проходимость	Низкая
Автомобильный трафик	Средний

Источник: данные Заказчика

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики административного корпуса с проходной⁷

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Назначение здания	Административное
Количество этажей в здании	3
Материал стен	кирпичные
Год постройки	2006
Строительный объем, куб.м.	841
Общая площадь здания по внутреннему обмеру, кв.м.	185
Площадь застройки, кв.м.	Около 79
Местоположение	Западная промзона г. Одинцово
Доступность	Поблизости от 26-го км Можайского ш.
Состояние внешней отделки ⁸	Хорошее
Физический износ и устаревания	Физический износ объекта по данным БТИ составляет 0%
Расположение здания, в котором расположен оцениваемый объект	На огороженной территории имущественного комплекса
Наличие и тип парковки	На огороженной территории имущественного комплекса
Инвентаризационная стоимость, (тыс. руб.)	нет данных
Кадастровая стоимость (руб.)	нет данных
Кадастровый номер	нет данных
Вид права на здание (строение)	Собственность
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности ОАО «Стромремонтналадка». Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 50 НА N 1497592
Внутренняя отделка помещений	Окраска
Наличие отдельного входа	Есть

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, результаты осмотра и фотографии объекта оценки, открытые источники Интернета

⁸ Источник информации: осмотр, проведенный оценщиком, фотографии осмотра представлены далее в Отчете об оценке

Показатель	Описание или характеристика показателя
Назначение	Административное
Текущее использование	Административное
Коммуникации	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электричество, радио, телефон
Данные о перепланировке	Планировка объекта оценки соответствует плану БТИ
Степень ликвидности	Низкая
Пешеходная проходимость	Низкая
Автомобильный трафик	Средний

Источник: данные Заказчика

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики БМЗ (помещение 2), лит. К,КЗ⁹

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Назначение здания	Производственно-складское
Количество этажей в здании	1-3
Материал стен	н/д
Год постройки	2007
Строительный объем, куб.м.	н/д
Общая площадь объекта по внутреннему обмеру, кв.м.	714,2
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Местоположение	Западная промзона г. Одинцово
Доступность	Поблизости от 26-го км Можайского ш.
Состояние внешней отделки ¹⁰	Хорошее
Физический износ и устаревания	Физический износ объекта по данным БТИ 20%.
Расположение здания, в котором расположен оцениваемый объект	На огороженной территории имущественного комплекса
Наличие и тип парковки	На огороженной территории имущественного комплекса
Инвентаризационная стоимость, (тыс. руб.)	нет данных
Кадастровая стоимость (руб.)	нет данных
Кадастровый номер	нет данных
Вид права на здание (строение)	Собственность
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности ОАО «Стромремонтналадка». Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 50 НБ N 409740
Внутренняя отделка помещений	Эконом
Наличие отдельного входа	Есть
Назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Коммуникации	Н/д
Данные о перепланировке	Н/д
Степень ликвидности	Низкая
Пешеходная проходимость	Низкая
Автомобильный трафик	Средний

Источник: данные Заказчика

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики БМЗ, лит. К1,К2¹¹

⁹ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, результаты осмотра и фотографии объекта оценки, открытые источники Интернета

¹⁰ Источник информации: осмотр, проведенный оценщиком, фотографии осмотра представлены далее в Отчете об оценке

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Назначение здания	Производственно-складское
Количество этажей в здании	1-3
Материал стен	н/д
Год постройки	1987
Строительный объем, куб.м.	н/д
Общая площадь объекта по внутреннему обмеру, кв.м.	990,3
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Местоположение	Западная промзона г. Одинцово
Доступность	Поблизости от 26-го км Можайского ш.
Состояние внешней отделки ¹²	Хорошее
Физический износ и устаревания	Физический износ объекта по данным БТИ 20%.
Расположение здания, в котором расположен оцениваемый объект	На огороженной территории имущественного комплекса
Наличие и тип парковки	На огороженной территории имущественного комплекса
Инвентаризационная стоимость, (тыс. руб.)	нет данных
Кадастровая стоимость (руб.)	нет данных
Кадастровый номер	нет данных
Вид права на здание (строение)	Собственность
Субъект права	Объект недвижимости принадлежит на правах собственности ОАО «Стромремонтналадка». Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 50 НГ N 733156
Внутренняя отделка помещений	Эконом
Наличие отдельного входа	Есть
Назначение	Производственно-складское с бытовыми помещениями
Текущее использование	Производственно-складское с бытовыми помещениями
Коммуникации	Н/д
Данные о перепланировке	Н/д
Степень ликвидности	Низкая
Пешеходная проходимость	Низкая
Автомобильный трафик	Средний

Источник: данные Заказчика

Признаки функционального¹³ и экономического¹⁴ устаревания Оценщиком не выявлены.

Объекты оценки расположены на земельном участке, предназначенном для производственных целей по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7. Описание земельного участка представлено в таблице ниже:

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка

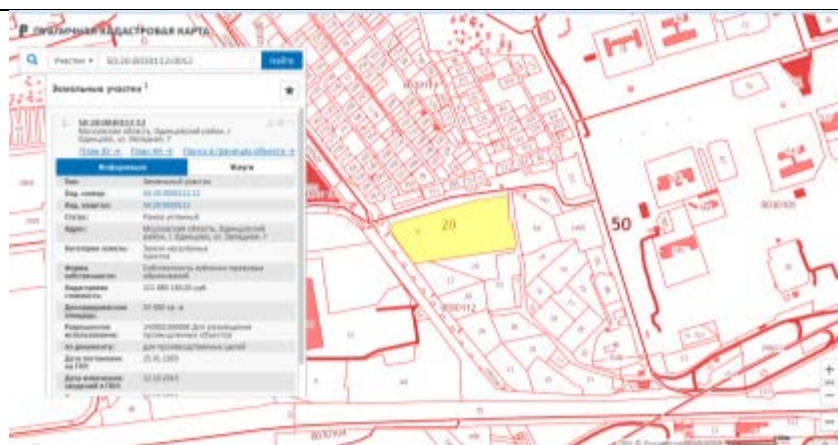
¹¹ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, результаты осмотра и фотографии объекта оценки, открытые источники Интернета

¹² Источник информации: осмотр, проведенный оценщиком, фотографии осмотра представлены далее в Отчете об оценке

¹³ Функциональное устаревание – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. 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. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

¹⁴ Экономическое (внешнее) устаревание – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Показатель	Описание
Объект оценки	Земельный участок
Адрес земельного участка	Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7
Вид права	Постоянное (бессрочное) пользование
Правообладатель	ОАО «Стромремонтналадка»
Документы-основания	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.02.2003 г., серия 50 АД 335696
Кадастровый номер	50:20:0030112:0012
Общая площадь участка	24000 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных целей
Форма участка	Участок близкой к прямоугольной формы
Транспортная доступность	Западная промзона г.Одинцово, недалеко от 26-го км Можайского ш.
Окружение объекта оценки	Жилая и нежилая застройка
Кадастровая стоимость ¹⁵ , руб.	211 880 160

Кадастровая карта земельного участка¹⁶Граница земельного участка.¹⁷

Здания и сооружения на земельном участке, подлежащие оценке

Объект 3 – производственно-складской комплекс – 6563,10 кв.м.;
 Объект 4 – административный корпус с проходной – 185 кв.м.;
 Объект 5 – БМЗ, помещение 2 – 714,20 кв.м.;
 Объект 6 – БМЗ – 990,3 кв.м.

Источник: данные Заказчика.

¹⁵Источник информации:

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=4146461.327160055&y=7493248.965950434&z=16&text=50%3A20%3A0030112%3A0012&type=1&app=search&opened=1>

¹⁶Источник информации:

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=4146461.327160055&y=7493248.965950434&z=16&text=50%3A20%3A0030112%3A0012&type=1&app=search&opened=1>

¹⁷Источник информации: предоставленные кадастровые и иные документы.

11.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, нет.

11.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату определения стоимости оцениваемое имущество эксплуатируется по назначению.

11.5. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инв. номер	Первоначальная стоимость, руб. коп.	Дата ввода в эксплуатацию
Производственно- складской комплекс (2х-эт.) Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 6563,10 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3	00357	101 916 337,95	10.01.1996
Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое, общая площадь 185 кв.м, инв.№ 173:054-8063, лит. С)	00841	6 074 000,27	31.12.2006
БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое, общая площадь 714,20 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. К,К3)	00999	1 146 302,00	31.07.2007
БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 - этажная, общая площадь 990,30 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. К1,К)	00002	12 678 999,66	01.07.1987

Сведения об остаточной стоимости Заказчиком не предоставлены. Отсутствие сведений об остаточной стоимости оцениваемого имущества не повлияло на результаты определения рыночной стоимости объекта оценки.

11.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оцениваемое имущество находится по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д. 7.



Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте Московской области

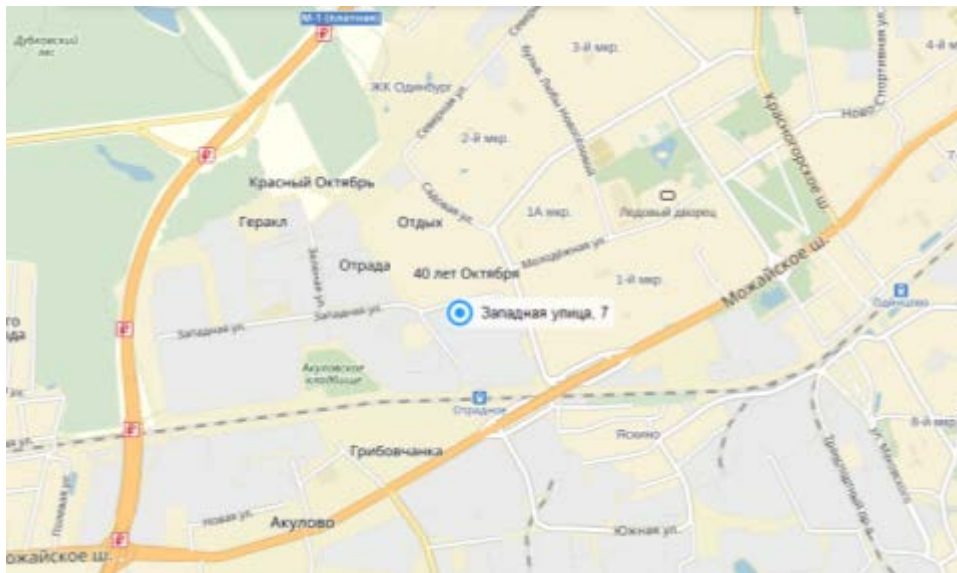


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на карте г. Одинцово

Фотографии оцениваемого имущества представлены далее.

Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс,
назначение: нежилое, 2 – этажный)

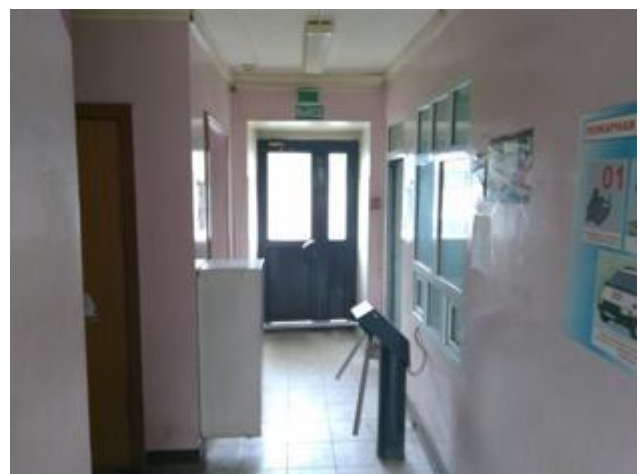








Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)





БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)



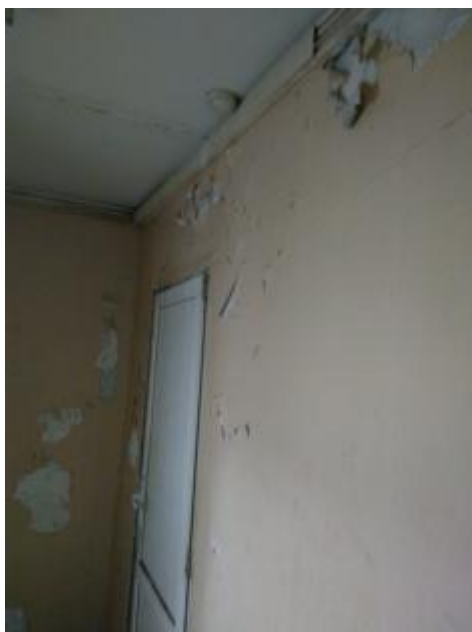


БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)









КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА ПО МЕСТОНАХОЖДЕНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в г. Московской области, в Одинцовском районе по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Западная, д.7.

Московская область¹⁸

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

¹⁸ Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. В феврале 2016 года было объявлено, что с 2018 года административным центром Московской области станет город Красногорск.

Согласно Конституции, принятой в 1993, Московская область является субъектом Российской Федерации.

Хозяйство Московской области пережило в 1990-е годы глубокий кризис; в 1996 году объём промышленного производства составил лишь 30 % от объёма 1990 года; численность занятых сократилась почти на 500 тысяч человек; наибольшие потери понесли обрабатывающие отрасли промышленности. В глубоком кризисе оказалась и наука. Изменилась отраслевая структура промышленности: активно развивались пищевая промышленность и строительная индустрия, лёгкая промышленность пришла в упадок, сохраняло ведущие позиции машиностроение. Начавшийся в 1997 году рост экономики был остановлен кризисом 1998 года. Однако с первой половины 2000-х годов началось быстрое восстановление экономики после кризиса, валовой региональный продукт субъекта рос высокими темпами, в 2003 году по уровню ВРП область занимала 4-е место в России. При этом полное восстановление объёма промышленного производства относительно докризисного уровня не произошло (в 2002 году объём составлял лишь 58 % от уровня 1990 года).

К концу 2000-х годов долг областного правительства и компаний области увеличился (и достиг в августе 2008 года 82 %) вследствие неэффективного управления правительством области финансовыми ресурсами — в частности, из-за фактов коррупции, связанных с незаконной передачей земли в частную собственность, и хищения бюджетных средств; на ряд бывших чиновников областного правительства были заведены дела о мошенничестве. Общая сумма ущерба, нанесенного бюджету области, была оценена в 27 млрд рублей. В декабре 2009 года государственный долг Московской области составлял 160 млрд рублей (второе место в России), к началу 2012 года его удалось уменьшить до 106,3 млрд рублей.

С 1990-х годов вследствие автомобилизации населения и маятниковых миграций существенно ухудшилась дорожно-транспортная обстановка в Подмосковье; пробки стали обычным явлением на дорогах области. В эти же годы началась функциональная реструктуризация московской агломерации; некоторые функции «ядра» (потребление, развлечение, производство) начали перемещаться на периферию, в Московскую область. В результате вокруг МКАД на территории Московской области сформировались пояса торгово-развлекательных и логистических комплексов. Новые заводы, ориентированные на рынок Москвы, размещались производителями в Подмосковье. Шло активное развитие сферы услуг, и уже в начале 2000-х годов в некоторых районах сектор услуг давал большую часть валового продукта (например, в Химкинском районе — свыше 90 %). За 10 лет, с 2001 по 2010 годы, Московская область стала одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России; инвестиции за этот период возросли в 28 раз, иностранные инвестиции в 2011 году составили 2,6 млрд долларов (2-е место в России после Москвы). С конца 1990-х годов в ближайших к Москве городах Московской области начался бум комплексной жилой застройки (показатель ввода жилья на душу населения в 2006 году был выше среднероссийского почти в три раза [109][102], по вводу жилых домов с 2004 года область занимает первое место в стране [112]). Некоторые ближайшие к Москве города (как Одинцово, Красногорск, Мытищи) стали фактически спальными районами столицы.

В 2000-е годы в результате административных преобразований существовавших посёлков городского типа и сёл были образованы новые города (Московский, Голицыно, Кубинка и др.). С 1 июля 2012 года значительная часть территории Московской области, в том числе три города (Троицк,

Московский и Щербинка) была передана в состав Москвы; вследствие этой передачи территория Московской области уменьшилась на 144 тыс. га, а население — на 230 тыс. чел.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647 чел. (2016). Плотность населения — 164,91 чел./км² (2016).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 % в 2005 году до –1,8 % в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 164,91 чел./км² (2016) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,6 % (2016) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости.

В Московской области на 2015 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа — дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчета населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской

агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области „Об административно-территориальном устройстве Московской области“», подразделяется на:

- районы (29)
- города областного подчинения (32)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Также в законе (в соответствии с изменениями от 17 сентября 2015 года) в Московской области предусмотрена новая категория административно-территориальных единиц «посёлок городского типа областного подчинения», к которым могут быть отнесены рабочие или дачные посёлки, населением свыше 8 тысяч жителей. Такие посёлки имеют статус, идентичный городам областного подчинения.

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- муниципальные районы
- сельские поселения
- городские поселения
- городские округа

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный; Озёрский район преобразован в городской округ Озёры; Подольский район и городской округ Климовск включены в состав городского округа Подольск.



Источник: <https://ru.wikipedia.org/>.

Рисунок 3. Схема Московской области

Государственную власть в Московской области осуществляют органы государственной власти Московской области, а также федеральные суды и федеральные органы исполнительной государственной власти. Органы государственной власти Московской области располагаются в Москве и Красногорске.

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

- Московская областная дума — законодательный (представительный) орган государственной власти, (сформирована 12 декабря 1993 года) — 50 депутатов; срок полномочий депутатов — 5 лет. Избирается населением области (одна половина состава — по партийным спискам, другая — по одномандатным округам), действующий состав сформирован в декабре 2011 года. Здание думы расположено в Москве, в Мещанском районе на проспекте Мира, 72.

- Губернатор Московской области — высшее должностное лицо; срок полномочий губернатора — 5 лет. Избирается жителями области в соответствии с Уставом Московской области и федеральным законом. Последние выборы губернатора Московской области состоялись 8 сентября 2013 года, победу на них одержал Андрей Воробьёв.

- Вице-губернаторы Московской области. Назначаются губернатором по согласованию с областной Думой на срок полномочий губернатора.

- Правительство Московской области — высший, постоянно действующий, коллегиальный орган исполнительной государственной власти. Центральные исполнительные органы государственной власти — министерства, которых в Московской области насчитывается 17. Здание правительства расположено на территории городского поселения Красногорск. Председателем правительства является губернатор.

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом Московской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также другими законами Московской области.

- Центральные исполнительные органы государственной власти

- Территориальные исполнительные органы государственной власти

Московская область обладает тесными экономическими и социально-культурными связями с Москвой, однако отношения между руководством области и столицы вследствие борьбы за трудовые ресурсы и земельные участки, разногласий по вопросам утилизации отходов и территориального развития нередко являются напряжёнными; многие из конфликтов в последние годы решались не в пользу Московской области.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгруженной продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щелковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиковский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д..

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

г. Одинцово¹⁹

Одинцово — город (с 1957 года) в России, административный центр Одинцовского муниципального района Московской области, крупнейший населённый пункт городского поселения Одинцово и Одинцовского района. Западный пригород Москвы. Через Одинцово проходит Можайское шоссе, на юге к черте города примыкает федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе) (4 км от МКАД).

На 1 января 2015 года по численности населения город находился на 126 месте из 1114 городов Российской Федерации.

Одинцово занимает первое место в рейтинге городов России по плотности населения — на квадратный километр общей территории приходится 7031 человек.

Город делится на несколько номерных микрорайонов (№ 1, 1а, 2, 3, 4, 5, 5а, 5б, 6, 7, 8, 9), а также микрорайоны «Отрадное», «Баковка», «Кутузовский» и Новая Трёхгорка. Также в городе выделяют Центральную зону и Восточную, Южную и Западную промзоны. Как в городе, так и в Одинцовском районе ведётся массивное жилищное строительство.

Основным градообразующим предприятием является ОАО «Трансинжстрой». Созданное в мае 1955 года как Управление 10А Министерства транспортного строительства СССР, оно занималось строительством шахтных пусковых установок и сооружений метрополитенов по всей стране. Одинцовские СМИ называют свой город «столицей Трансинжстроя». С 1965 года Управление 10А развернуло массовое жилищное строительство в Одинцово. В советское время город снабжался по высшей категории, продовольственные магазины были полны продуктов, в связи с тем, что здесь было Управление 10А.

Значительную часть населения Одинцово составляли кадровые офицеры РВСН, служившие в Одинцово-10 (Власихе). Командование РВСН также занималось застройкой Одинцово.

В настоящее время бóльшая часть населения города занята на предприятиях Москвы — не случайно в Одинцово самое высокое число автомобилей на одну тысячу жителей.

В городе также присутствует производственная база Московской территориальной фирмы «ТАГАНКА-МОСТ», филиала ОАО «Мостотрест».

В Одинцове функционируют лакокрасочный завод, завод огнеупорных изделий (бывший кирпичный завод № 2 Ф. Л. Шейкина), завод металлоконструкций «Стромремонтналадка» компании «СУ-155», имеется деревообрабатывающее, машиностроительные производства. Ранее в посёлке Баковка был завод по производству эмалированной посуды. В настоящее время на этих площадях находится Центр кузовного ремонта. Там же находился Баковский завод резинотехнических изделий — крупнейший в своё время производитель презервативов в СССР, на территории которого сейчас располагается производство

¹⁹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

косметики «Красная линия». В Одинцовском районе расположена кондитерская фабрика, выпускающая конфеты «Коркунов» (принадлежит компании «Mars»).

Переехал из Москвы в Одинцово «Калибровский завод» (на территорию ОМЗ).

Город связан с Москвой и ближайшими населёнными пунктами автомобильными дорогами и железной дорогой Смоленского направления.

Главной улицей города, проходящей с востока на запад является Можайское шоссе; с юга и юго-запада вдоль города проходит федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе), на которую имеются выезды с Восточной и Верхне-Пролетарской улиц; также в городе начинаются Красногорское и Подушкинское шоссе.

С октября 2010 года по ноябрь 2013 года велось строительство северного обхода Одинцова — платной автодороги, нового выхода на МКАД с федеральной автомобильной дороги М1 «Беларусь» Москва —

Минск https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D0%BE_-_cite_note-m-road-43. В перспективе северный обход Одинцова волеется в северный дублер Кутузовского проспекта, который пройдет вдоль смоленского направления МЖД от Молодогвардейской развязки до Москва-Сити. Кроме этого, к концу 2016 года будет построен съезд-заезд в микрорайон Новая Трехгорка.



Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%86%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

Рисунок 4 Схема Одинцовского района на карте Московской области

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

12.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ – АПРЕЛЬ 2016 г.²⁰

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу.

Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года. По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %).

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента. 4

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

²⁰ По данным Минэкономразвития, <http://economy.gov.ru>.

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

Таблица 9. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015 год				2016 год	
	апр.	январь-апр.	апр.	январь-апр.	апр. (с искл. сезон, и календ, факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-апр.
ВВП ¹⁾	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства ³⁾	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7 ⁴⁾	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	98,6 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁶⁾	92,0 ⁶⁾	96,4 ⁴⁾	97,4 ⁷⁾	0,4	96,9 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660 ⁴⁾	32990 ⁷⁾		32825 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,8		5,8	5,8 ⁵⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9 ⁶⁾	99,8 ⁶⁾	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8 ⁸⁾		38,4 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9 ⁸⁾		22,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

Источник: данные Минэкономразвития РФ

12.2. ОБЩАЯ ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2016 ГОДА²¹

Состояние экономики напрямую влияет на динамику развития коммерческой недвижимости, как в регионах, так и страны в целом. Экономическое развитие региона определяется системой факторов, среди которых ведущее место занимает инвестиционный процесс и внешнеэкономическая деятельность (внешние факторы)

Согласно данным Мособлстата социально-экономическое положение Московской области за январь-апрель 2016 года характеризуется следующими показателями.

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели Московской области

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ²²		
апрель 2016 года в % к марту 2016 года	103,7	x
январь-апрель 2016 года в % к январю-апрелю 2015 года	114,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	2515624,4	112,123
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	1800,5	87,92
обрабатывающие производства	580166,3	111,82
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	108589,1	109,32
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	94,5	116,6
молоко	209,9	98,9
яйца, миллионов штук	65,0	96,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
апрель 2016 года в % к марту 2016 года	100,5	x
апрель 2016 года в % к апрелю 2015 года	109,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за март 2016 года, рублей	42052,9	106,9
март 2016 года в % к февралю 2016 года	105,4	x
за январь-март 2016 года	40518,0	105,8

²¹ http://omsk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/omsk/ru/statistics/macroeconomics/

²² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

²³ Темп роста в фактических ценах

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2016 года, рублей	46395,1	106,7
март 2016 года в % к февралю 2016 года	105,2	х
за январь-март 2016 года	44803,2	105,6

Источник: данные Мособлстата

12.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2016 ГОД

Общее состояния рынка недвижимости

1. Согласно данным интернет сайтов <http://realty.dmir.ru/mo/companies/>, <http://domgo.ru/prodavtsy-nedvizhimosti/>, <http://www.realto.ru/agency/list/> общее количество компаний (агентств недвижимости) и индивидуальных предпринимателей (риэлторов), работающих на местном рынке на дату определения стоимости более 1100.

2. Общее количество и динамика изменения цен предложений на основные типы недвижимости по средствам массовой информации – присутствуют в достаточном количестве.

3. Наличие и активность электронных средств информации, специализированных Интернет–сайтов на местном рынке – присутствуют в достаточном количестве.

Изучение открытых источников информации показало наличие информации по предложениям по коммерческой недвижимости г. Одинцово (сегменты: офисная недвижимость и производственная недвижимость).

Объект оценки позиционируется на рынке следующим образом:

1. На местном рынке – типичный объект.
2. На районном рынке – незначительный объект.
3. На рынке региона, страны и мировом рынке – объект значения не имеет.

Типичный покупатель для данного типа объектов недвижимости:

Представленные к оценки объекты привлекательны для представителей среднего и крупного бизнеса.

Типичное время экспозиции

Типичное время нахождения объектов-аналогов офисного назначения в аналогичном техническом состоянии на открытом рынке с соответствующей рекламной поддержкой 6,2 месяцев.

Типичное время нахождения объектов-аналогов производственно-складского назначения в аналогичном техническом состоянии на открытом рынке с соответствующей рекламной поддержкой 8,2 месяцев.

Недвижимость Московской представлена более чем 1100 агентствами недвижимости и индивидуальными предпринимателями (риэлторами), основной деятельностью которых являются сделки с коммерческой и жилой недвижимостью.

12.3.1. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости²⁴

В 2015 году складской сегмент находился в состоянии преобразования взаимосвязей контрагентов. Серьезных потрясений не произошло, что является результатом гибкой политики девелоперов. Участники рынка перешли на расчеты в рублях. С начала резкого ухудшения ситуации в экономике складская и индустриальная недвижимость обладает наибольшим запасом прочности по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости.

²⁴ Обзор подготовлен по материалам сайта <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>

На февраль 2016 года уровень вакантности в сегменте складских помещений составил 9-10%. Сократился объем вводимой в эксплуатацию недвижимости. Многие складские проекты отложены, пересмотрены или заморожены. Чистая арендная ставка на склады класса «А» и «В» снизилась до уровня 4 200-4 800 рублей за кв. м в год. Произошло преобразование рынка из рынка «девелоперов» в рынок «арендатора». В начале 2015 года отмечен рост вакантности до 6%. Рекордный ввод в 2014 году (1,5 млн кв. м) ощутимо насытил рынок, многие введенные объекты находились в полупустом состоянии. Проявилась тенденция к переезду в дешевые и менее качественные складские объекты. Участилась практика субаренды.

По словам Александра Хомича, генерального директора Skladman, серьезных потрясений, которые предрекали эксперты рынка, не произошло. Увеличилась волатильность на рынке складов. Ряд игроков предлагает демпинговые ставки аренды.

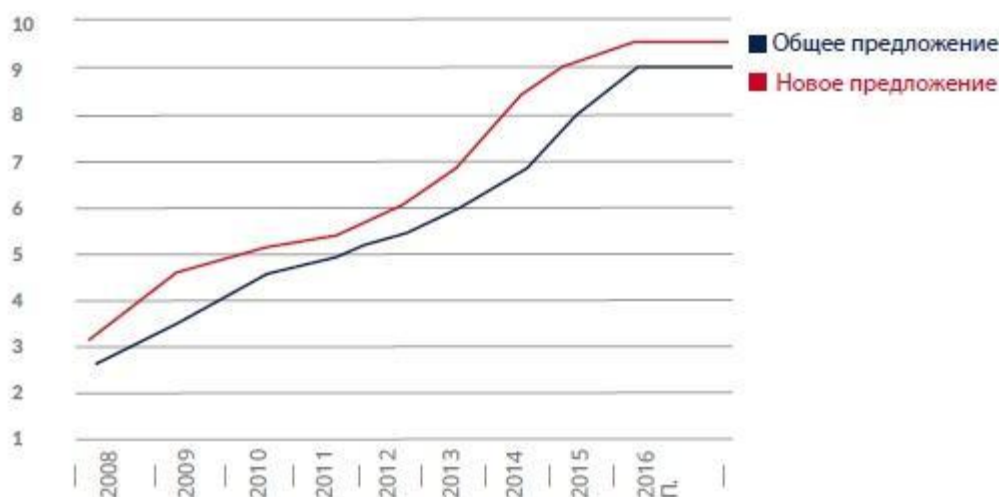
Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года сегмент складской недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предрекали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительных характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на складском рынке.

Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Тенденции рынка складов в Московском регионе

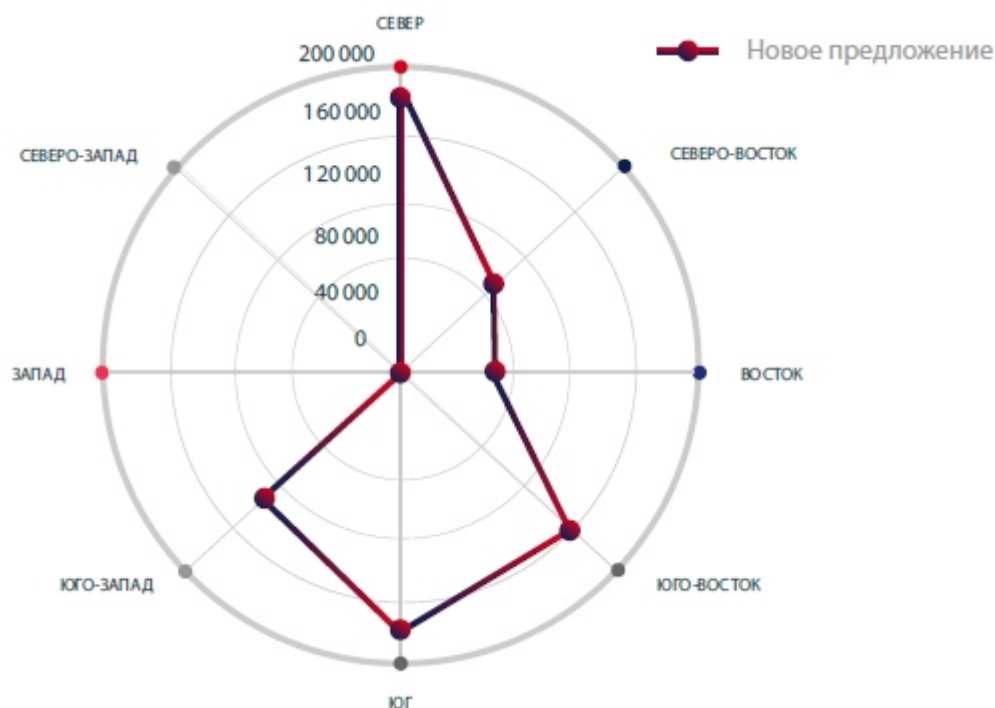
Тем не менее, на рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. За вышеуказанный период произошло преобразование складского рынка из состояния рынка «девелоперов» в состояние рынка «арендатора». В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 6%. Рекордный ввод складов в 2014 году (1,5 млн. кв. м) ощутимо насытил рынок, многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. Финансовое положение многих девелоперских организаций вынуждало их ускорять темпы ввода строящихся объектов, которые проектировались и строились в благополучные для складского сегмента 2012-2013 гг. На конец февраля 2016 года среднерыночный уровень вакантности составил около 9-10%, а девелоперы значительно сократили объемы вводимой недвижимости на рынок. Многие проекты были отложены, пересмотрены или заморожены.



Источник: <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>

Рисунок 5 Общее предложение складов и новое строительство (млн кв.м)

Опыт предыдущего кризиса (2008-2009 гг.) способствовал повышению финансовой устойчивости девелоперов в 2015 году, т.к. на строительство объектов привлекались рублевые кредиты. Подобный подход к финансированию проектов позволил установить рублевые ставки без угрозы банкротства или критического снижения прибыльности складского проекта.



Источник: <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>

Рисунок 6 Ввод складской недвижимости в Московском регионе (тыс. кв.м)

Предложение на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем нового предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области зафиксировался на уровне 810 000 кв. м, что в 1,9 раза ниже показателя 2014 года, когда на рынок вышло порядка 1,5 млн кв.м. Можно сделать вывод, что рынок находится в состоянии некоторого замедления, после рекордного 2014 года.

Наблюдаемое сокращение предложения произошло на фоне внутриэкономического кризиса, ослабления курса национальной валюты и общего снижения платежеспособного спроса. Экономическая ситуация в стране требует от девелоперов принятия рациональных и экономически взвешенных действий. Вероятнее всего, тенденция к понижению показателя объема ввода продолжится и в текущем году. Из

800 000 кв. м, введенных за последние 14 месяцев, за январь-февраль были введены всего 2 объекта площадью чуть более 20 000 кв. м. Хотя существуют предпосылки переломить понижающий тренд (об этом в конце отчета в «Тенденциях развития рынка Московского региона»).



Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Рисунок 7 Распределение спроса на склады по типу арендаторов и покупателей

В 2016 году были введены в эксплуатацию складские проекты пока весьма малого масштаба и преимущественно под собственные нужды:

- вблизи г. Реутов был реализован проект компании STEP площадью 17 000 кв.м;
- в подмосковной Балашихе введен в эксплуатацию торговый-складской комплекс со складской частью площадью 4 316 кв.м ЛП «ПНК-Чехов III», находящийся в 49 км по Симферопольскому шоссе (девелопер – PNK Group) общей площадью 102 000 кв.м является крупнейшим складским проектом, введенным в эксплуатацию в 2015 году.

Таблица 11 Наиболее крупные построенные складские объекты в Московском регионе

Объект	Расположение	Площадь, кв.м	Девелопер	Срок ввода
2016 год				
Складской комплекс	Носовихинское ш. 2 км	17 000	Компания STEP	Q1
Торгово-складской комплекс	ш. Энтузиастов, 4 км	4 316	н/д	Q1
2015 год				
«ПНК-Чехов 3»	Симферопольское ш. 49 км	102 200	PNK Group	Q2
«ПНК-Бекасово»	Киевское ш. 48 км	91 600	PNK Group	Q3
СК «Холмогоры»	Ярославское ш. 30 км	91 500	ООО «Холмогоры»	Q2
ЛП «Софьино»	Новорязанское ш. 32 км от МКАД	91 000	«АТ Недвижимость»	Q1
ЛП «ПНК-Северное Шереметьево»	Рогачевское ш. 27 км	75 000	PNK Group	Q4
СК «Михайловская слобода»	Новорязанское ш. 20 км	64 500	Компания «Меридиан»	Q4
СК «Шерризон-Норд»	Ленинградское ш. 16 км	62 200	Griffin Partners	Q4
ЛП «Север-2»	Ленинградское ш. 31 км	49 200	«Логопарк Девелопмент»	Q2
СК «Кожухово»	Носовихинское ш. 5 км	47 600	ЗАО «МонАрх Девелопмент»	Q4
ЛП «Киевское 22» (фаза I)	Киевское ш. 22 км	42 000	CPD Group	Q1
ЛП «Сынково»	Симферопольское ш. 27	41 400	Холдинг «Строительный Альянс»	Q1, Q4
«ПНК-Чехов 2»	Симферопольское ш. 49 км	34 900	PNK Group	Q2, Q3

Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Еще один крупный проект от компании PNK Group – «ПНК –Бекасово», вышел на рынок в третьем квартале 2015 года. Совокупная площадь первой очереди проекта составила 91 600 кв.м.

Единственным проектом по северо-восточному направлению, которое не столь активно осваивалось девелоперами за последние 2-3 года, является складской комплекс «Холмогоры» площадью 91 500 кв.м. Девелопером проекта выступает ООО «Холмогоры». Данный проект привлек внимание немецкого

продуктового ритейлера Globus Group, арендовавшего около 40 000 кв.м. Компания «АТ Недвижимость» еще в начале 2015 года ввела 91 000 кв.м складской недвижимости в логопарке «Софьино».

Стоит отметить активный ввод новых складских площадей компанией PNK Group, которая диверсифицировала ввод нового предложения по южному, западному и северному направлениям. Совокупно девелопер вывел на рынок около 270 000 кв.м.

В прошлом году и в начале текущего активность на рынке индустриальной и складской недвижимости проявляли, преимущественно, крупные игроки. Реализация их проектов шла преимущественно по формату built-to-suit (62% в 2015 году) и арендаторы были определены на старте проекта, фиксировались схемы софинансирования строительства.

Ситуация на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья на март 2016 года

Ставки аренды на качественные складские помещения снизились на 15–20%. В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 10%. Многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. На рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. Повысился интерес к покупке складских активов, это обусловлено желанием инвесторов застраховаться от валютных рисков. Повысились предложения по продаже складских комплексов по цене сопоставимой с себестоимостью строительства.

Самые популярные направления для строительства традиционно южное и северное.

С начала 2016 года власти Московской области выдали ГПЗУ для строительства складской недвижимости площадью 1,5 млн кв.м.

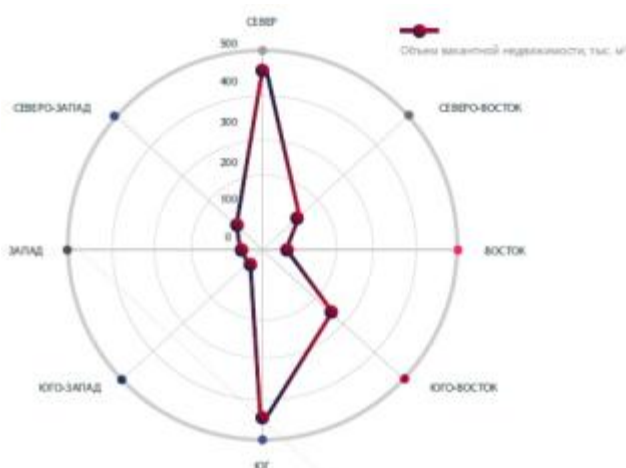
Таблица 12 Показатели рынка на 1.03.2016 г.

Общий объем качественного предложения, тыс.кв.м	11 200
Прирост предложения в 2015-2016 гг., тыс.кв.м	810
Ожидаемый прирост предложения в 2016 г., тыс.кв.м	470
Объем поглощения в 2015-2016 гг., тыс.кв.м	1 300
Средний уровень вакантных площадей, %	9 (-0,2%)
Заявленные арендные ставки, руб./кв.м/год	4 200
Операционные расходы, руб./кв.м/год	1 000
Ставка капитализации, %	12-13

Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Очевидно, что преимущественное строительство «под себя» наблюдаемое в начале 2016 года и значительная доля проектов built-to-suit, являются индикаторами неблагоприятного экономического внешнего фона. Реализация спекулятивного формата требует принятия рисков, аппетит к которым сокращается по мере увеличения неопределенности бизнес процессов компаний, колебания национальной валюты и прочего. Доля спекулятивного строительства складской недвижимости в 2015 году сократилась до минимума. Оценочно, она составила около 10-15% от нового предложения. Эксперты рынка ожидают, что в 2016 году тенденция увеличения доли проектов built-to-suit и соответственно сокращение спекулятивного предложения продолжится.

Традиционно, северное и южное направления лидируют по объему ввода нового качественного предложения складских площадей. За прошедшие 14 месяцев по северному направлению введено 23% (186 000 кв. м), а по южному – 22% (178 000 кв. м), что в совокупности дает половину от нового предложения. Стоит отметить, что южное направление развивалось активнее и прошло через ряд трансформаций. Значительные объемы ввода стали фиксироваться и на юго-западном (133 000 кв. м или 16%), чего ранее не отмечалось, а также на юго-восточном (155 000 кв. м или 19%) направлениях.



Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Рисунок 8 Распределение вакантных складских площадей по направлениям

Таким образом, с учетом частичной диверсификации на запад и восток, южное направление продолжает удерживать приоритетное направление в складском сегменте Московского региона.

К концу 2016 года запланирован ввод новых объектов складского назначения в объеме 500 000 кв. м, что свидетельствует о высокой вероятности продолжения спада объемов ввода складской и индустриальной недвижимости, о котором говорилось ранее. Компания Radius Group к 3 кварталу планирует завершить строительство складского комплекса площадью 100 000 кв. м на территории СК «Южные Врата». К тому же периоду времени, PNK Group, отметившаяся, как наиболее активный девелопер складского рынка, заявила о планах по завершению строительства «PNK – Валищево» (96 000 кв. м). Оба проекта расположены на южном направлении и строились, в основном, по схеме built-to-suit.

Большинство проектов, заявленных к вводу в 2016 году представляют собой очереди коммерчески уже состоявшихся проектов, знакомые потенциальным арендаторам. Среди новых объектов складского назначения стоит отметить «Внуково-II», реализуемых компанией Logistics Partners. Общая площадь первой очереди проекта, расположенного в 20 км по Киевскому шоссе (вблизи д. Давыдково), составит 50 000 кв. м. Еще один новый проект в 2016 году – это ЛК FM Logistic, возводимый одноименной крупной логистической компанией для своих нужд. Площадь первой очереди – 50 000 кв. м. Предполагается, что объем нового предложения в 2016 году может составить 500-600 тысяч кв. м (подробнее о тенденциях складской недвижимости - в конце аналитического обзора).

Спрос на склады в Москве и Подмосковье

За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем заключенных сделок в сегменте складской и индустриальной недвижимости составил около 1,3 млн кв. м. Пик активности арендаторов и покупателей складской недвижимости наблюдался в III квартале 2015 года, в котором совокупный объем поглощения составил 700 000 кв. м или 54% за исследуемый период. Таким образом, III квартал 2015 года является абсолютным квартальным рекордом на рынке складской недвижимости Московского региона.

Подобному факту есть объективное объяснение. В 2014 году девелоперы ввели в эксплуатацию рекордное количество складской недвижимости. Отложенный спрос потенциальных покупателей и арендаторов в период дефицитного состояния рынка ожидал на протяжении семи месяцев ценовых уступок с их стороны. Когда необходимость факта совершения взаимовыгодной сделки стала очевидна, произошло массовое заключение контрактов.

Стоит отметить, что основным драйвером роста спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры – в III квартале с их участием было совершено порядка 80% всех сделок. За 14 исследуемых месяцев объем сделок с участием компаний данного профиля составил 61%.

Потребительский сектор, особенно компании специализирующиеся на продаже продуктов питания, в период кризиса не теряют своих рыночных позиций, так как спрос потребителей по данным товарам имеет постоянный характер.

Крупнейшей сделкой года по продаже складской недвижимости является покупка 320 000 кв. м в готовом индустриальном парке «ПНК-Чехов» группой «Бин». Логистический объект, построенный ПНК

Group в 2011 году, обладает общей площадью в 397 000 кв. м. А 60 000 кв. м складских площадей PNK Group продала ранее другим компаниям. В текущий момент объект заполнен на 100%, среди его арендаторов такие известные компании как «Эльдорадо», X5 Retail Group и «М.Видео».

Компания Adidas приобрела 120 000 кв. м во второй очереди «PNK-Чехов» – индустриальном парке «PNK-Чехов 2». «Леруа Мерлен» арендовала 100 000 кв. м в индустриальном парке «Южные ворота». В феврале 2016 года стало известно о крупной сделке купли-продажи 65 000 кв. м складских площадей в ЛП «Сынково». Наименование компании, совершившей сделку built-to-suit, по условиям договора не подлежит распространению. В начале года, традиционно, наблюдается затишье и общее снижение объема сделок. К концу 1 квартала 2016 года, эксперты рынка ожидают, что объем сделок составит более 150 000 кв. м. Как уже упоминалось, основную долю в структуре спроса закрепили за собой компании сферы ритейла – 61% или 770 000 кв. м.

Таблица 13 Наиболее крупные складские объекты, планируемые к вводу в 2016 г.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв.м	Девелопер	Планируемая дата ввода
«Южные Врата»	пос. Белые Столбы / Каширское ш. 30 км.	A	100 000	Radius Group	Q3 2016
«PNK – Валищево» (4 корпус)	с. Валищево / Симферопольское ш. 32 км	A	96 000	PNK Group	Q3 2016
«Атлант Парк» (Ж7 корпус)	п. Обухово / Горьковское ш. 27 км	A	60 400	Компания «Атлант Металлопласт»	Q1 2016
СК «ССТ» (3-я очередь, Блок 4)	Раменский район, д. Бритово / Новорязанское ш. 31 км	A	50 000	«Современные складские технологии»	Q2 2016
«Внуково-П» (1-ая очередь)	д. Давыдково / Киевское ш. 20 км	A	50 000	Logistics Partners	Q2 2016
ЛК FM Logistic (1-ая очередь)	п. имени Воровского, Ногинский р. / Носовихинское ш. 30 км	A	50 000	FM Logistics	Q3 2016

Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

По словам Александра Хомича, Генерального директора компании Skladman, основным драйвером спроса на складскую недвижимость стали ритейлеры. А самыми популярными направлениями для строительства складских комплексов традиционно остаются южное и северное. Вторую позицию в спросе на склады занимают организации в сфере логистики, обладающие 12% долей, заключившие договора более чем на 150 000 кв. м. На долю складской недвижимости купленной или арендованной дистрибьюторами пришлось 8% или порядка 100 000 кв. м.

В складском сегменте влияние кризиса также сказалось увеличением доли вакантных площадей, и в первую очередь – в высококлассных складских объектах (A, B+ и B-класс). В новых объектах класса «A» вакантность в 2015 году достигала 15-20%. Уровень пустующих площадей в уже существующих складских комплексах по итогам 2015 года составил порядка 9%, а в течение последних 14 месяцев поднимался до отметки 11,8% в конце II квартала 2015 года.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего. Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее.

На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона кв.м, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

На текущий момент, баланс складского и индустриального рынка недвижимости продолжает оставаться таким же, как и в конце 2015 года. Вакантность находится на уровне 9%. Январь-февраль 2016 года стал своего рода периодом ожидания и попытки осмысления происходящего.

Рынок получил существенную поддержку высоким спросом, однако, все участники осознают шаткость положения, перспективу сокращения нового предложения, а также сопутствующие неопределенности в российской экономике. Вероятно, в конце II квартала – начале III квартала 2016 года тенденция и новая парадигма складского рынка станет отчетливее. На территории Московского региона в аренду предлагается порядка 1,1 млн кв. м. Распределение вакантности по направлениям свидетельствует о том, что субрынок южного направления переполнен новым предложением, так как на нем пустует чуть менее полу миллиона квадратных метров, что составляет около 40% от всей вакантной недвижимости региона.

Второе место по уровню вакантности занимает северное направление с долей в 25% или 294 000 кв. м свободной складской недвижимости. Минимальный уровень вакантной недвижимости зафиксирован по западному, юго-западному и восточному направлениям – по 4%.

В течение 2015 года можно отметить новую тенденцию – снижение активности компаний арендаторов среднего бизнеса. Основной спрос в количественном выражении формируется за счет крупных компаний, малые компании арендуют меньше, но в количественном выражении число компаний динамично растет. Повышение интереса к складской недвижимости у малых компаний может быть обоснован попыткой импортозамещения товаров и услуг. Стоит отметить и активную оптимизацию, и сокращение размеров компаний из средних в малые, в целях минимизации расходов. Наблюдается учащение сделок по переезду небольших компаний-арендаторов из Московской области в пределы МКАД, для объединения склада и офиса или складских помещений с производственными.

Таблица 14 Примеры крупных сделок по аренде и продаже складской недвижимости

Объект	Класс	Площадь, кв.м	Арендатор / покупатель	Тип сделки
2016 год				
ЛП «Сынково»	A	65 000	Конфиденциально	Покупка (BTS)
ЛП «Троицкий»	A	2 000	Конфиденциально	Аренда
2015 год				
«ПНК-Чехов»	A	320 000	Группы «Бин»	Покупка
ИП «ПНК-Чехов 2»	A	120 000	Adidas	Покупка
ИП «Южные врата»	A	100 000	«Леруа Мерлен»	Аренда
ЛП «Софьино»	A	65 700	X5 Retail Group	Аренда
ИП «ПНК-Северное Шереметьево»	A	55 100	«Дикси»	Покупка
СК «А-терминал»	A	54 300	«Дикси»	Аренда
ЛП «Быково»	A	42 200	«Дочки-сыночки»	Аренда
СК «Холмогоры»	A	40 100	Globus Group	Аренда
ЛП «Северное Домодедово»	A	40 000	Nopeus ART	Аренда
Freight Village Ворсино	A	38 700	«Пятерочка»	Аренда
ЛП «Север-2»	A	35 800	ОВИ	Аренда
«МЛП-Черная грязь»	A	31 700	Пульс	Аренда
«ПНК-Чехов 3»	A	31 000	Лента	Покупка
ПСК «Атлант-Парк»	A	29 000	Конфиденциально	Аренда
ЛП «Север-2»	A	25 000	Major Terminal	Аренда
СК «Бережки»	A	25 000	ТД «Гулливвер и Ко»	Аренда

Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Цены на склады в Москве и Подмоскowie

Текущие ставки на аренду складской недвижимости Московского региона составляют, в среднем, около 4 100 рублей за кв.м в год. Как отмечалось ранее, неблагоприятное состояние экономики, снижение покупательской способности, ослабление национальной валюты играют на понижение платежеспособности арендаторов в целом. Как следствие, наблюдается снижение арендных ставок. С начала 2015 года средний уровень арендных ставок снизился с 4 500 до 4 100 рублей за кв.м в год, в относительном выражении снижение составило 9%.

Средняя величина базовой арендной ставки в складской недвижимости класса А составляет 4 200 рублей за кв.м в год, а для класса В – 3 700 рублей за кв.м в год. Данные арендные ставки представляют собой ставки triple net.

К базовой арендной ставке в качественных объектах (складах класса «А»), арендатор дополнительно оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Средний уровень эксплуатационных платежей составляет 1 000 рублей за кв.м в год, в зависимости от индивидуальных характеристик организации и уровня услуг.

Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и других факторов. Ставка капитализации для качественной складской недвижимости составляет от 12 до 13% в зависимости от характеристик конкретного складского объекта.

Тенденции на рынке складов Москвы и Московской области и прогнозы на 2016 год

По информации от девелоперских компаний рынок складской и индустриальной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. В феврале 2016 года власти Московской области заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

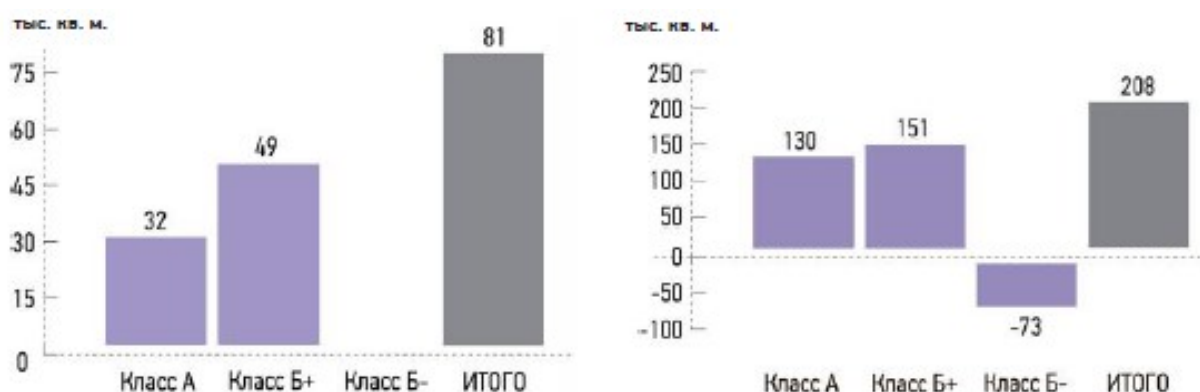
С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения в Московской области. Стало известно, что в Солнечногорском районе планируется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости к 2016 году негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

12.3.2. Обзор рынка офисной недвижимости²⁵

Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. За первые три месяца на офисный рынок Московского региона вышло всего 81 000 кв. м новых офисов, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Суммарный объем чистого поглощения составил 208 000 кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 год, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+.

Длительный период высокой вакансии в бизнес центрах и падение выручки от сдачи в аренду вынуждает девелоперов реструктурировать свои отношения с банками. В связи с этим высока вероятность смены собственника в бизнес центрах класса А и Б+, закрепитованных в иностранной валюте. В текущей ситуации рекомендуется проводить тщательную проверку (Due diligence) арендодателя.



Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

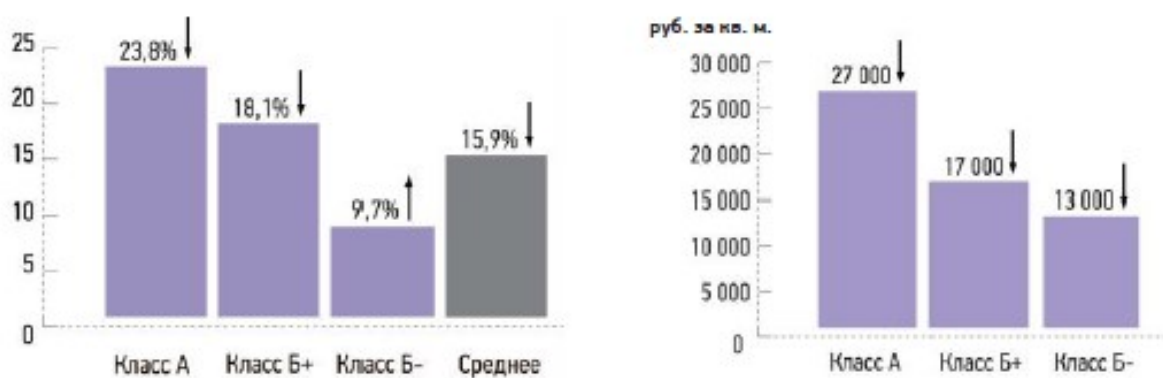
Рисунок 9 Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I квартале и поглощение офисных площадей за I квартал 2016 г.

²⁵ Обзор подготовлен по материалам сайта

Сокращение объемов ввода новых офисных площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в 2,5 раза, что привело к снижению уровня свободных площадей. Стоимость аренды продемонстрировала дальнейшее снижение. В объектах офисов класса А на конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала упал на 16%, до 27 000 руб. за кв. м в год. В 2016 году рублевый рынок ставок аренды продолжил свое укрепление.

По словам Дмитрия Мыслина, Управляющего партнера компании ALM, несмотря на то, что за последние 3 квартала чистое поглощение составило около 500 000 кв. м, тенденция на рынке прежняя – миграция в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. Самые крупные сделки проходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений в классе Б- состоится позднее, что даст отрицательный вклад в чистое поглощение. А так как в Москве рабочих мест не прибавляется, в ближайшие годы многие бывшие промзоны, превратившиеся за последнее десятилетия в низкокачественные офисы, постепенно потеряют арендаторов.

Уровень вакантных площадей (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.) и средние запрашиваемые базовые ставки аренды (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.)



Источник: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

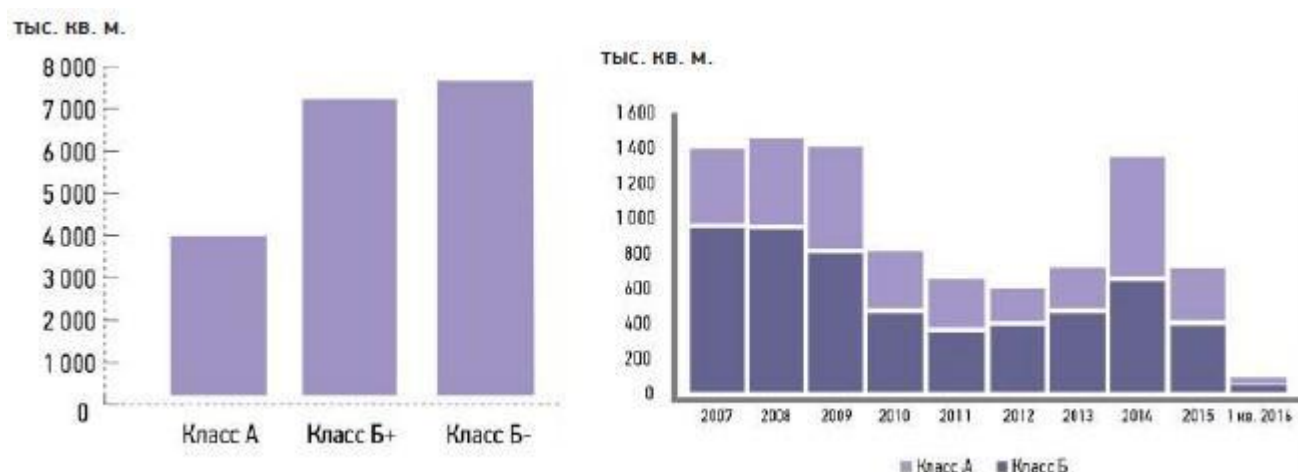
Рисунок 10 Предложение на рынке офисов Москвы

По итогам I квартала 2016 года совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 19 млн кв. м, из которых 4 млн кв. м (21%) соответствуют классу А и 15 млн кв. м (79%) – классу Б. Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. После рекордного по объемам ввода 2014 года, темпы нового строительства снизились, сроки ввода большого количества объектов были перенесены на более поздние периоды.

За первые три месяца на рынок вышло всего 81 000 кв. м новых офисных площадей, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Низкий показатель ввода нового предложения несущественно увеличил общее предложение на рынке, и за счет нового строительства общий объем рынка офисных помещений в Москве увеличился всего на 0,4%. Для объектов класса А прирост составил 0,8%, для класса Б прирост составил 0,3%.

В течение квартала в эксплуатацию было введено шесть объектов, среди которых самыми крупными стали: офисная часть МФЦ «Кунцево Плаза» (офисной площадью 28 110 кв. м) и корпус «Декарт» в составе второй фазы бизнес парка Nagatino i-Land (офисной площадью 28 125 кв. м).

Общий объем офисных площадей на I квартал 2016 года и прирост новых качественных офисных площадей представлен ниже.



Источник: <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>

Рисунок 11 Общий объем офисных площадей на I квартал 2016 года и прирост новых качественных офисных площадей

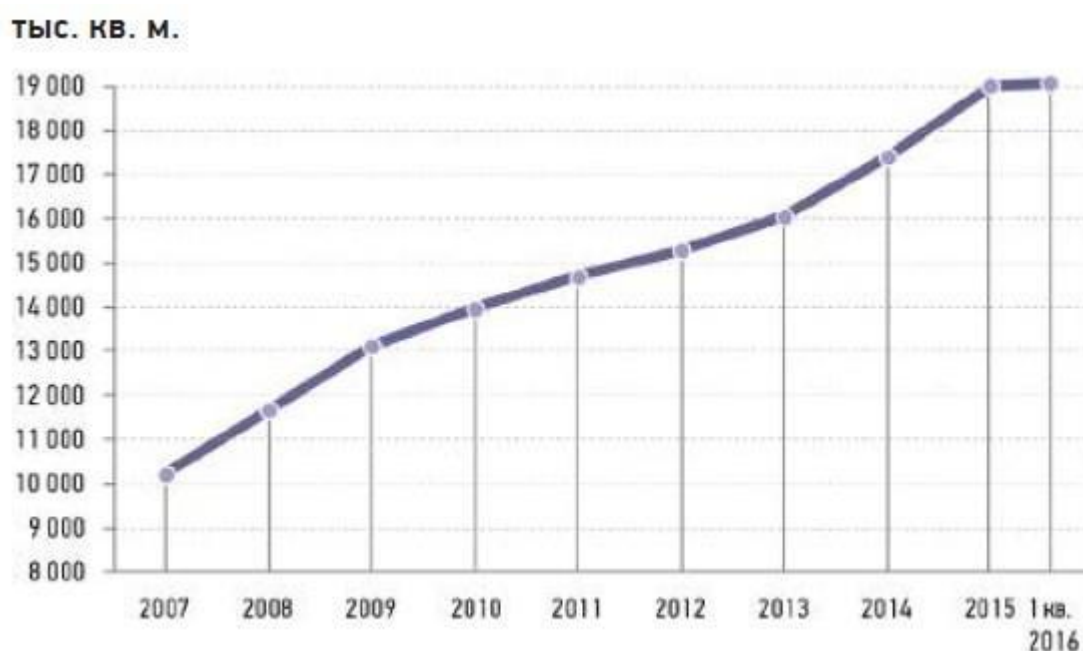
В условиях ограничения строительства объектов коммерческой недвижимости в центре города процесс децентрализации офисных зданий сохранился. На сегодняшний день в пределах Садового кольца существуют лишь единичные строительные площадки. По итогам I квартала года ни одного офисного здания в ЦАО Москвы не было введено.

Таблица 15 Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 года (новые, и объекты с завершенной реконструкцией)

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Нагатино ай-Лэнд, ф. II, Декарт	Андропова пр-т, д.18	Московский бизнес инкубатор	Б+	28 125
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д.19	Enka	А	28 110
Волочаевская ул., д.5	Волочаевская ул., вл. 5	Крок	Б+	15 550
РТС, корп.2	Средняя Калитниковская ул., д.26/27, стр. 1, кор. 2	Риотэкс	Б+	4 812
Большевик, ф. Iб, стр. 18	Ленинградский пр-т, д.15, кор. 1	O1 Properties	А	4 268

Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7310>

По ожиданиям экспертов компании ALM, до конца 2016 года на рынок будет введено еще не более 500 000 кв. м офисов в Москве. Причем на 60% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 года на 2016. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.



Источник: <http://zdanie.info/2393/2420/news/7310>

Рисунок 12 Динамика общего объема офисных площадей в Московском регионе

Таблица 16 Наиболее значимые объекты, ожидаемые в 2016 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Общая площадь, кв. м
IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	A	108 623
Кутузовский 32, Башня Б	Кульнева ул., д.4	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	A	56 700
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш., 0,5 км от МКАД	Комстрин	A	30 200
Оазис	Коровий Вал ул., д.3	БИН	A	28 775
Отрадное, ф. II	Отрадная ул., д.2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	A	25 000
Даниловская мануфактура, корпус "Мецерин"	Варшавское ш., д.9, стр.1	KR Properties	Б+	21 655
River Side, ф. II	Павелецкая наб., д. 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21 500
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., д.7-9	БИН	A	21 000

Источник: <http://zdanie.info/2393/2420/news/7310>

Спрос на офисы в Москве

Начиная со второго полугодия 2015 года, общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисов в Москве, вернулся к положительному показателю. В I квартале 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил 208 тыс. кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 года, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда показатель чистого поглощения был отрицательным. Это означает, что заинтересованность компаний в аренде-покупке новых площадей постепенно растет.

Но из структуры общего объема чистого поглощения видно, что увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+.

На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе Б-, где продолжается высвобождение помещений. Стоит отметить, что в объектах класса А около 67% объема поглощения за первые три месяца года сформировано одной крупной сделкой.

Тем не менее, многие компании отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании. С начала года арендаторы вступили в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний хеджировать свои валютные риски и снизить затраты на аренду, насколько это возможно.

В ближайшие годы стремление компаний оптимизировать условия аренды сохранится, и миграция в качественные объекты только усилится. Что касается распределения спроса по профилю компаний, то по итогам I квартала 2016 года внутренняя структура по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. Впрочем, по сравнению с концом прошлого года количество запросов со стороны таких компаний уменьшилось на 3 процентных пункта, до 21%.

Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 18% от всех запросов. Также незначительно сократилось количество запросов от IT компаний. В течение квартала показатель здесь снизился на 1 п.п. и по итогам марта составил 13% в общем объеме спроса.

Таблица 17 Ключевые сделки с офисами в Москве в I квартале 2016 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Alma TV	7 300	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, д. 15
Объединенная судостроительная корпорация	6 800	аренда	Бол. Татарская ул., 11	Бол. Татарская ул., д. 11
Ингеоком	5 058	аренда	Погодинская ул. 24	Погодинская ул., 24, стр. д 1, 2
МДМ-Банк	4 785	аренда	Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., д 5
Philip Morris	4 700	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19
Оргкомитет "Россия-2018"	4 123	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, д. 11А
ВТБ Долговой центр	3 000	аренда	Sky Light	Ленинградский пр-т, д. 39
Росгосэкспертиза	2 647	аренда	Милютинский пер., 10, стр. 4	Милютинский пер., д. 10, стр. 4
Pharm-Sintez	2 500	аренда	Верейская Плаза III	Верейская ул., д. 29, стр. 33, 134
Сбербанк-АСТ	1 938	аренда	Бол. Якиманка ул., 23	Бол. Якиманка ул., д. 23
Банк Региональный Кредит	1 848	аренда	Савеловский Сити	Новодмитровская ул., д. 2, стр. 1
Российский Промышленный Банк	1 700	аренда	Бол. Никитская ул., 17, стр. 2	Бол. Никитская ул., д. 17, стр. 2
Imperial Tobacco	1 600	аренда	Четыре Ветра	1-я Тверская-Ямская ул., д. 21
DNI Moskau	1 426	аренда	Воронцовская ул., 8, стр. 7	Воронцовская ул., д. 8, стр. 7
CarPrice	1 350	аренда	Бутырский	Бутырская ул., д. 76, стр. 1

Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7310>

Вакантные офисные площади

Сокращение объемов ввода новых площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового

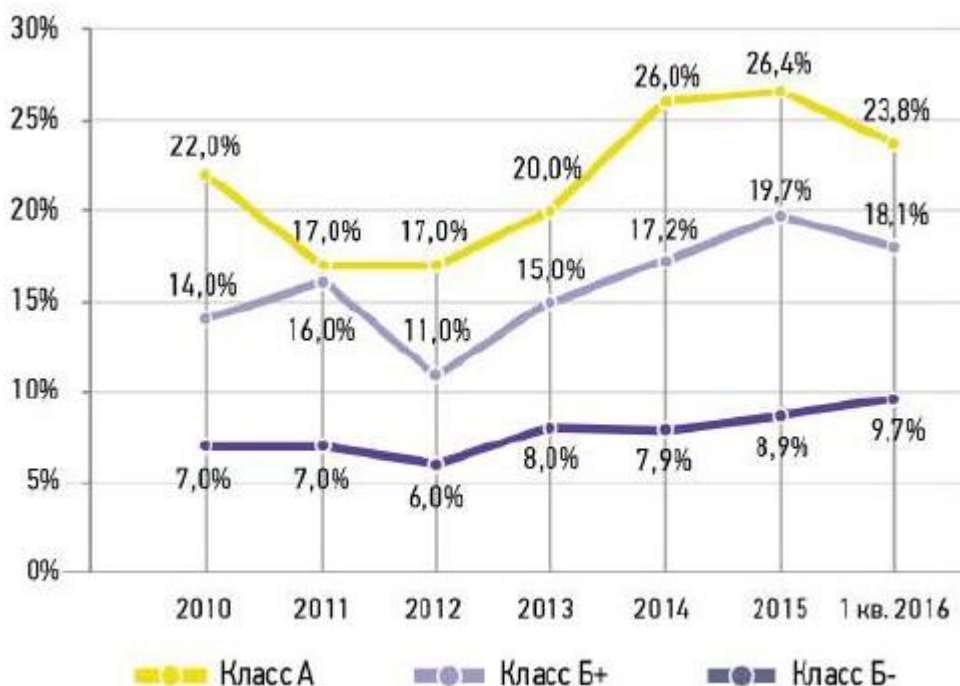
строительства более чем в 2,5 раза, что привело к снижению уровня свободных площадей. В среднем по рынку доля вакантных помещений уменьшилась на 0,9 п.п. и по итогам I квартала составляет 15,9%.

На данный момент на московском рынке коммерческой недвижимости свободно около 3 млн кв. м офисных помещений. По-прежнему наибольший уровень вакантных площадей сохраняется в объектах класса А. Впрочем, в течение трех месяцев показатель снизился на 2,6 п.п. и на конец марта составил 23,8%, что в абсолютном выражении 965 тыс. кв. м. Такое понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также низким приростом нового предложения данного класса.

В классе Б+ сокращение доли свободных площадей за этот же период составило 1,6 п.п. и на конец марта показатель составил 18,1%. В классе Б- объем вакантного предложения, хотя и незначительно, но продолжил свое увеличение. В течение квартала показатель вырос на 0,1 п.п. до 8,9%, что еще раз подтверждает в условиях ценовой доступности высококлассных объектов миграцию арендаторов в качественные офисы из дешевых помещений.

Диапазон значения уровня свободных площадей также варьируется в зависимости от географии. По объему пустующих офисов класса А по-прежнему лидирующие позиции занимают районы «ЗАО до ЧТК» (79,3%) и «СЗАО после ЧТК» (57,6%), где сосредоточены крупные объекты с высокой вакансией. Объем невостребованных офисов в ММДЦ «Москва-Сити» в течение нескольких последних кварталов сокращается. Вследствие увеличения чистого поглощения, в том числе ввиду нескольких крупных сделок, доля вакантных площадей в течение трех месяцев здесь уменьшилась на 10 п.п. и составила 22%. Совокупная площадь свободных офисов по итогам марта составила около 206 тыс. кв. м. Однако, в текущем году на территории делового центра ожидается окончание строительства нескольких новых объектов, ввод которых несомненно повлечет за собой рост уровня свободных площадей в данном субрынке. В офисах класса А в ЦАО Москвы количество свободных площадей за три месяца уменьшилось на 1,8 п.п. до 18,1%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что вакантные офисные помещения есть во всех районах города. Наибольшее значение по итогам I квартала 2016 года приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (40,9%) и «ЮЗАО после ЧТК» (30,6%). В «ЦАО» показатель на конец I квартала составил 10,4%.



Источник: <http://zдание.info/2393/2420/news/7310>

Рисунок 13 Динамика уровня вакантных офисных площадей в Москве и Московской области

По словам Сергея Кружилина, Директора по развитию бизнеса компании ALM, в конкретных запросах от клиентов, в основном, две альтернативные задачи – собрать предложения от собственников для самостоятельных переговоров о снижении затрат в текущем здании, либо задача по переезду с улучшением качества, в связи со снижением арендных ставок. Чаще всего миграция наблюдается из класса Б- в класс Б+

по причине выравнивания ставок в этих классах. Действительно, настало время улучшить свое расположение и качество офиса без дополнительных затрат, и часто, с экономией.

12.3.3. Основные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости Московской области

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества помимо факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации и социального положения региона (внешние факторы), значительное влияние на формирование стоимости оказывают следующие факторы:

- Коммерческие ценообразующие факторы;
- Физические (параметрические) ценообразующие факторы.

К коммерческим ценообразующим факторам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи (торг). Физические ценообразующие факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др физических параметров.

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости Московской области для встроенных помещений, сходных по назначению с оцениваемыми основными ценообразующими факторами, влияющими на их стоимость являются следующие факторы:

- Корректировка на цену предложения (торг);
- Местоположение объекта недвижимости;
- Доступность объекта недвижимости;
- Общая площадь (фактор масштаба) объекта недвижимости;
- Корректировка на этаж;
- Наличие отдельного входа;
- Физическое состояние здания;
- Качество (уровень) отделки объекта недвижимости.

В связи с развитостью рынка коммерческой недвижимости в месте расположения объекта оценки Оценщик с целью обоснования некоторых корректировок счел необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости Московской области:

- Агентство недвижимости, Консалтинговая Компания Подмосковье, т. +7 (925) 233-73-73 Ольга;
- Агентство недвижимости Белые ветры, т.: +7 (985) 315-51-51, Ольга;
- Агентство недвижимости ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ, т.: +7 (495) 518-50-00, Ирина;
- Агентство недвижимости Абсолют Капитал Недвижимость, т +7 (495) 999-60-26, Евгения;

Все привлеченные эксперты являются действующими риелторами, работают в ведущих агентствах недвижимости местного рынка, хорошо осведомлены о ситуации в сегменте аренды и продажи коммерческих помещений, информированы о влиянии тех или иных параметров объектов недвижимости на их ценовые характеристики, располагают собственными информационными массивами (базами данных) по объектам недвижимости, владеют необходимой квалификацией и достаточным опытом в своей области.

Степень участия в работе перечисленных лиц ограничена экспертной оценкой и ориентировочными данными по поводу ценовых ориентиров (в виде денежных интервалов и процентных соотношений), основанных на их личном опыте и знании местного рынка, которые они озвучили во время телефонных интервью с Оценщиком.

12.4. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИЗУЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к разряду объектов средней привлекательности, так как расположены на территории закрытой производственной базы.

Цена продажи и ставок аренды на недвижимость, сходную с оцениваемой в Московской области зависят от многих факторов, которые и объясняют широкий диапазон значений.

С учетом проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области и специфики зонирования территории представляется целесообразным для оцениваемого имущества рассматривать в качестве объектов-аналогов нежилые помещения, находящиеся в Одинцовском районе Московской области.

По результатам анализа рынка и рыночных предложений Оценщиком был сделан вывод о ценовых диапазонах на оцениваемую недвижимость:

Таблица 18. Вывод о ценовом диапазоне для оцениваемого имущества

Показатель	Значение показателя, руб./ кв. м с НДС
Цена предложения на продажу помещений административного назначения	55 000 – 70 000
Цена предложения на продажу помещений производственно-складского назначения	35 000 – 50 000

Источник: составлено ООО «ЭКНО» по открытым данным

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества помимо факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации и социального положения региона (внешние факторы), значительное влияние на формирование стоимости оказывают следующие факторы:

- Коммерческие ценообразующие факторы;
- Физические (параметрические) ценообразующие факторы.

К коммерческим ценообразующим факторам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи (торг). Физические ценообразующие факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др физических параметров.

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости Московской области для оцениваемых помещений основными ценообразующими факторами, влияющими на их стоимость являются следующие факторы:

- Местоположение объекта недвижимости
- Доступность объекта недвижимости
- Общая площадь (фактор масштаба) объекта недвижимости
- Корректировка на этаж
- Физическое состояние здания
- Качество (уровень) отделки объекта недвижимости

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
2. **Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
3. **Экономическая приемлемость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. **Максимальная эффективность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- Для земельного участка как свободного;
- Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ земельного участка как условно свободного не производится, исходя из типа объекта оценки (объектом исследования является комплекс помещений действующей производственно-складской базы). Оценщик рассматривает Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости, т. к. он не подлежит сносу в ближайшем будущем.

Оцениваемое имущество находится в центральной части г. Одинцово в промышленной зоне.

Строительные характеристики и конструктивные решения объекта оценки делают физически возможными следующие варианты использования: торговое, офисное, производственно-складское.

Юридическая правомочность позволяет использовать объект оценки как нежилые помещения.

Далее рассмотрим выбор варианта НЭИ для существующих улучшений по критерию - экономическая приемлемость. Здесь рассматриваются три возможных варианта использования объекта оценки, по которым определяется суммарный взвешенный итог по рассматриваемым критериям и выбирается вариант, набравший максимальный суммарный балл.

Далее проанализируем варианты НЭИ.

Таблица 19. Расчет вариантов НЭИ для объектов оценки Производственно- складской комплекс, БМЗ (помещение 2), БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК)

Вариант №1					
Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Офис				
Местоположение		1			
Окружение		1			
Транспортная доступность				1	
Месторасположение в здании	1				
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)	1				
Экология			1		
Количество наблюдений	2	2	2	2	0
Взвешенный итог	2	4	6	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	20				
Вариант №2					
Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Торговля				
Местоположение		1			
Окружение		1			
Транспортная доступность				1	
Месторасположение в здании	1				
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)				1	
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)	1				
Экология			1		
Количество наблюдений	2	2	1	3	0
Взвешенный итог	2	4	3	12	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	21				
Вариант №3					
Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Производство/склад				
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Месторасположение в здании			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология			1		
Количество наблюдений	0	0	5	3	0
Взвешенный итог	0	0	15	12	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	27				

Источник: составлено ООО «ЭКНО»

Максимальный суммарный балл набрал вариант НЭИ №3 – производственно-складское назначение

Рассмотрев физическую возможность, юридическую правомочность и экономическую приемлемость, Оценщик под наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества с учетом максимальной эффективности принимает использование этого имущества в качестве помещений производственно-складского назначения.

Таблица 20. Расчет вариантов НЭИ для объекта оценки «Административное здание»

Вариант №1					
Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Административное/Офис				
Местоположение				1	
Окружение				1	
Транспортная доступность				1	

Месторасположение в здании			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Экология			1		
Количество наблюдений	0	0	3	5	0
Взвешенный итог	0	0	9	20	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	29				

Вариант №2

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Торговля				
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Месторасположение в здании			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)			1		
Экология			1		
Количество наблюдений	0	0	6	2	0
Взвешенный итог	0	0	18	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	26				

Вариант №3

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Вариант НЭИ	Производство, склад				
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Месторасположение в здании			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Экология			1		
Количество наблюдений	0	1	5	2	0
Взвешенный итог	0	2	15	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	25				

Источник: составлено ООО «ЭКНО»

Максимальный суммарный балл набрал вариант НЭИ №1 – административно-офисное назначение.

Рассмотрев физическую возможность, юридическую правомочность и экономическую приемлемость, Оценщик под наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества с учетом максимальной эффективности принимает использование этого имущества в качестве помещений административно-офисного назначения.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 297 от 25.05.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Полная восстановительная стоимость объекта может быть рассчитана на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструкционных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.

2. Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту, - получение полной восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход показывает оценку текущей рыночной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

Сравнительный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
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 и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами

недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Доходный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем чтобы точно установить, какие направления использования являются доходными, и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход к оценке недвижимости применим только к доходной недвижимости, т. е. к такой недвижимости, которую можно использовать для получения дохода.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих цен и тарифов на рынке для аналогичных объектов. Оценка осуществляется на определенный прогнозный период.
2. Оценка потерь от неполного использования объекта производится на основе анализа рынка, его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из ПВД, 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 ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).
4. Затем ЧОД пересчитывается в текущую стоимость объектов различными способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации на рынке.
5. Определяется текущая стоимость остаточной стоимости объекта недвижимости.
6. Рассчитывается сумма текущей стоимости ЧОД и текущей остаточной стоимости объекта недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

14.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Затратный подход

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

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости разделяется на две составляющие: стоимость улучшений и стоимость земельного участка.

Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». В данном случае, оцениваемая недвижимость, представляет собой отдельно стоящие здания административного и производственно-складского назначения, по которым в процессе анализа рынка определено достаточно информации для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщиком **принято решение отказаться от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества.**

Доходный подход

Использование доходного подхода применительно к объекту недвижимости предполагает учет результатов прогнозирования на основании денежных потоков формируемых посредством рентного бизнеса. Экономическая сущность использования метода капитализации в рамках доходного подхода предполагает, что в течение прогнозного периода изменение баланса спроса и предложения на арендуемые площади не претерпит кардинальных изменений. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процесс оценки стоимости, исходя из принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект недвижимости сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта.

В связи с тем, что на реальном рынке доходность в долгосрочной перспективе изменяется синхронно с моментом времени (на величину доходности оказывают влияние внешние и внутренние экстерналии, в т.ч. структурные экономические риски), использование ставки доходности исходя из аналитического либо экспертного метода, приводит к учету номинальной, а не реальной величины доходности исходя из потребности инвестора. Анализ экономической ситуации, показал спад текущей деловой активности в России в 2015 года (годовой объем промышленного производства в России в 2015 году сократился на 3,4%, что стало первым его падением после пяти лет роста, согласно данным Росстата.²⁶ Индекс PMI по итогам декабря 2015 года сократился до 48,7 пунктов, что свидетельствует о сокращении активности в промышленности.²⁷ В агентстве Markit пояснили, что к ухудшению рыночной конъюнктуры привело первое за последние четыре месяца падение объемов производства, сопровождавшееся сокращением числа новых заказов, уровня сырьевых запасов и занятости. При этом темпы сокращения числа рабочих мест в промышленности оказались наибольшими за последние три месяца), что привело к падению спроса на аренду площадей коммерческой недвижимости. Сегодня на рынке недвижимости наблюдается стагнация. Такое положение дел, заставляет собственников недвижимости сдавать помещения в аренду с существенным дисконтом, вследствие чего, стоимость приносящей доход недвижимости сокращается. Поэтому Оценщиком **принято решение отказаться от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества.**

Сравнительный подход

Процедура оценки методами сравнительного подхода основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами (о предложениях на продажу), сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

²⁶ Источник: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/industrial/#

²⁷ <https://www.markiteconomics.com/Survey/PressRelease.mvc/0eae3ca7851243cda5a1a78fa07be95a>

Анализ рынка предложений недвижимости, аналогичной оцениваемой, показал, что на рынке представлено к продаже достаточное количество объектов сходного назначения. Поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода для оцениваемого имущества.

14.3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные работы включали следующую последовательность выполненных действий:

1. Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом.
2. Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

15.1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым объектом, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым имуществом.

Таблица 21. Описание объектов-аналогов для оцениваемых объектов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение помещения	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Функциональное использование помещения	Производство/склад с административными помещениями	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Оцениваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Условия продажи	Аукцион	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Возможность торга		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Обременение	Без обременений	Без обременений	Без обременений	Без обременений
Местоположение	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7	Московская область, Одинцово, с. (д.) Акулово	Московская область, Одинцово, ул. Акуловская, 23	Московская область, Одинцово, Перхушково
Ограниченность доступа к объекту	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м		9000	16000	1800
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Удовлетворительная (эконом)	Удовлетворительная (эконом)	Удовлетворительная (эконом)	Удовлетворительная (эконом)
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Наличие инженерных коммуникаций	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Дата предложения	июнь, 2016 г.	июнь, 2016 г.	июнь, 2016 г.	июнь, 2016 г.
Источник информации		https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1800_m_uchastok_lga_sobstvennost_765848396
Контакт		8-495-785-81-15	8-926-493-07-07	8-985-474-70-04
Единица сравнения		руб с НДС /кв. м	руб с НДС /кв. м	руб с НДС /кв. м
Цена предложения, руб. ²⁸		400 000 000	750 000 000	85 000 000
Цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222

Источник: составлено по открытым источникам ООО «ЭКНО»

15.2. МЕТОДЫ РАСЧЕТА ПОПРАВОК

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

²⁸ См. п. 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» стр. 11

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

15.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ «ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС»

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Оценщик с целью обоснования некоторых корректировок счел необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости Московской области. Перечень компаний и контактные данные экспертов приведены выше по тексту.

Обоснование поправок

Корректировка на назначение помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, то корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное использование помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги могут быть использованы в качестве помещений производственно-складского назначения, корректировка не применялась.

Корректировка на оцениваемые права на помещение. Поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют похожие характеристики (право собственности), то корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки.

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи складывается из двух корректировок (корректировка на торг, корректировка на форму проведения торгов: аукцион).

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в Московской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Корректировка на цену предложения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 22. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 159

Корректировка на цену предложения (торг) для объектов аналогов определена в размере (-)12%.

Поскольку оцениваемое имущество будет реализовано путем проведения торгов в форме аукциона, то применительно к объектам аналогам необходимо учесть поправку в размере шага аукциона. Как правило, шаг аукциона составляет 5%. Таким образом, в данном Отчете по этому элементу корректировка составляет (-)5%.

Общая величина поправки на условия продажи определена в размере (-)17% ($12\% + 5\% = 17\%$)

Корректировка на местоположение. Оценщик обратился за консультацией к специалистам профильных компаний (перечень компаний и телефоны экспертов приведены выше по тексту). По итогам этих консультаций было выявлено, что величина данной поправки может находиться в диапазоне от 10% до 40%. Полученная величина коррелирует с данными «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника.

Таблица 23. Соотношение цен производственно-складских объектов в соответствии с местоположением

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 75

Объект оценки расположен в г. Одинцово и сходен по описанию с «Населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра» (II) (в качестве областного центра было принято решение рассматривать г. Москву), местоположение объекта-аналога №2 сопоставимо с объектом оценки, а местоположение объектов-аналогов №1 и №3 характеризуется как «населенные пункты с развитой промышленностью» (III). Таким образом, поправка вносится для объектов-аналогов в следующих размерах:

- Аналог № 1 – (+)19,0%.

- Аналог № 3 – (+)19,0%.

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка не требуется, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, находятся на территории производственных баз.

Корректировка на общую площадь. Поправка на общую площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) определена на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника

Таблица 24. Производственно-складские помещения - фактор масштаба

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 156

Корректировка на общую площадь не требуется, т. к. объект оценки и объекты аналоги относятся к группе объектов недвижимого имущества с площадью более 1000 кв. м.

Корректировка на физическое состояние здания. Корректировка не требуется, так как оцениваемое имущество, как и все аналоги, располагаются в зданиях, техническое состояние которых сопоставимо (хорошее состояние).

Корректировка на качество отделки (уровень отделки). Поправка на качество (уровень) отделки не вносится, так как все объекты представлены к продаже с отделкой в удовлетворительном состоянии (эконом)

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Так как объект оценки, как и объекты аналоги на дату определения стоимости имеют центральные инженерные коммуникации, то поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie1800_m_uchastok1ga_sobstvennost_765848396
Контакт		8-495-785-81-15	8-926-493-07-07	8-985-474-70-04
Цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Назначение помещения	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Функциональное использование помещения	Производственно-складское	Производственная база	Производственная база	Производственная база

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		44 444	46 875	47 222
Оцениваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия продажи	Аукцион	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка, %		-17%	-17%	-17%
Корректировка, руб./кв. м		-7 555	-7 969	-8 028
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		36 889	38 906	39 194
Местоположение	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7	Московская область, Одинцово, с. (д.) Акулово	Московская область, Одинцово, ул. Акуловская, 23	Московская область, Одинцово, Перхушково
Корректировка, %		19%	0%	19%
Корректировка, руб./кв. м		7 009	0	7 447
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Ограниченность доступа к объекту	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Общая площадь, кв. м	6563,1	9000	16000	1800
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Уровень отделки	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Дата предложения	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		-546,66	-7 968,75	-580,83
в % от цены продажи		-1,23	-17,00	-1,23
Общая валовая коррекция		14 564,30	7 968,75	15 474,65
Общая валовая корректировка, %		19%	0%	19%
в % от цены продажи		32,77	17,00	32,77
Весовой коэффициент		0,25	0,49	0,25
Средневзвешенная рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	42 146	11 176	19 095	11 875
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	276 610 775			
Рыночная стоимость округленно, руб. без учета НДС ²⁹	234 416 000			

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

²⁹ См. п. 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	43 148
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	15378091,98
Среднеквадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	3 921
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	9,1%

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Такой результат позволяет говорить о приемлемой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу, без учета НДС округленно составляет:

234 416 000 (Двести тридцать четыре миллиона четыреста шестнадцать тысяч) рублей.

15.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ «БМЗ (ПОМЕЩЕНИЕ 2)»

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Оценщик с целью обоснования некоторых корректировок счел необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости Московской области. Перечень компаний и контактные данные экспертов приведены выше по тексту.

Обоснование поправок

Корректировка на назначение помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, то корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное использование помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги могут быть использованы в качестве помещений производственно-складского назначения, корректировка не применялась.

Корректировка на оцениваемые права на помещение. Поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют похожие характеристики (право собственности), то корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки.

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи складывается из двух корректировок (корректировка на торг, корректировка на форму проведения торгов: аукцион).

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в Московской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Корректировка на цену предложения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 26. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 159

Корректировка на цену предложения (торг) для объектов аналогов определена в размере (-)12%.

Поскольку оцениваемое имущество будет реализовано путем проведения торгов в форме аукциона, то применительно к объектам аналогам необходимо учесть поправку в размере шага аукциона. Как правило, шаг аукциона составляет 5%. Таким образом, в данном Отчете по этому элементу корректировка составляет (-)5%.

Общая величина поправки на условия продажи определена в размере (-)17% (12%+5%=17%)

Корректировка на местоположение. Оценщик обратился за консультацией к специалистам профильных компаний (перечень компаний и телефоны экспертов приведены выше по тексту). По итогам этих консультаций было выявлено, что величина данной поправки может находиться в диапазоне от 10% до 40%. Полученная величина коррелирует с данными «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника.

Таблица 27. Соотношение цен производственно-складских объектов в соответствии с местоположением

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 75

Объект оценки расположен в г. Одинцово и сходен по описанию с «Населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра» (II) (в качестве областного центра было принято решение рассматривать г. Москву), местоположение объекта-аналога №2 сопоставимо с объектом оценки, а местоположение объектов-аналогов №1 и №3 характеризуется как «населенные пункты с развитой промышленностью» (III). Таким образом, поправка вносится для объектов-аналогов в следующих размерах:

- Аналог № 1 – (+)19,0%.
- Аналог № 3 – (+)19,0%.

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка не требуется, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, находятся на территории производственных баз.

Корректировка на общую площадь. Поправка на общую площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) определена на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника

Таблица 28. Производственно-складские помещения - фактор масштаба

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 156

Корректировка на общую площадь вносится для всех объектов-аналогов на уровне +3%, т. к. их площадь более 1000 кв.м., а объект оценки имеет общую площадь 714,2 кв.м.

Корректировка на физическое состояние здания. Корректировка не требуется, так как оцениваемое имущество, как и все аналоги, располагаются в зданиях, техническое состояние которых сопоставимо (хорошее состояние).

Корректировка на качество отделки (уровень отделки). Поправка на качество (уровень) отделки не вносится, так как все объекты представлены к продаже с отделкой в удовлетворительном состоянии (эконом)

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Так как объект оценки, как и объекты аналоги на дату определения стоимости имеют центральные инженерные коммуникации, то поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи.

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie1800_m_uchastok1ga_sobstvennost_765848396
Контакт		8-495-785-81-15	8-926-493-07-07	8-985-474-70-04
Цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Назначение помещения	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Функциональное использование помещения	Производственно-складское	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Оцениваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия продажи	Аукцион	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка, %		-17%	-17%	-17%
Корректировка, руб./кв. м		-7 555	-7 969	-8 028
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		36 889	38 906	39 194
Местоположение	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7	Московская область, Одинцово, с. (д.) Акулово	Московская область, Одинцово, ул. Акуловская, 23	Московская область, Одинцово, Перхушково
Корректировка, %		19%	0%	19%
Корректировка, руб./кв. м		7 009	0	7 447

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Ограниченность доступа к объекту	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Общая площадь, кв. м	714,2	9000	16000	1800
Корректировка, %		3%	3%	3%
Корректировка, руб./кв. м		1 317	1 167	1 399
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Уровень отделки	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Дата предложения	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		770,26	-6 801,56	818,40

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
в % от цены продажи		1,73	-14,51	1,73
Общая валовая коррекция		15 881,22	9 135,94	16 873,88
Общая валовая корректировка, %		22%	3%	22%
в % от цены продажи		35,73	19,49	35,73
Весовой коэффициент		0,26	0,48	0,26
Средневзвешенная рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	43 493	11 795	19 166	12 532
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	31 062 554			
Рыночная стоимость округленно, руб. без учета НДС ³⁰	26 324 000			

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	44 443
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	16314617,78
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	4 039
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	9,1%

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Такой результат позволяет говорить о приемлемой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу без учета НДС округленно составляет:

26 324 000 (Двадцать шесть миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей.

15.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ БМЗ (ЦЕХ СП + 3Х-ЭТ. АБК)

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;

³⁰ См. п. 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

- состояние рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Оценщик с целью обоснования некоторых корректировок счел необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости Московской области. Перечень компаний и контактные данные экспертов приведены выше по тексту.

Обоснование поправок

Корректировка на назначение помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, то корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное использование помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги могут быть использованы в качестве помещений производственно-складского назначения, корректировка не применялась.

Корректировка на оцениваемые права на помещение. Поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют похожие характеристики (право собственности), то корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки.

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи складывается из двух корректировок (корректировка на торг, корректировка на форму проведения торгов: аукцион).

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в Московской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Корректировка на цену предложения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 30. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 159

Корректировка на цену предложения (торг) для объектов аналогов определена в размере (-)12%.

Поскольку оцениваемое имущество будет реализовано путем проведения торгов в форме аукциона, то применительно к объектам аналогам необходимо учесть поправку в размере шага аукциона. Как правило, шаг аукциона составляет 5%. Таким образом, в данном Отчете по этому элементу корректировка составляет (-)5%.

Общая величина поправки на условия продажи определена в размере (-)17% (12%+5%=17%)

Корректировка на местоположение. Оценщик обратился за консультацией к специалистам профильных компаний (перечень компаний и телефоны экспертов приведены выше по тексту). По итогам этих консультаций было выявлено, что величина данной поправки может находиться в диапазоне от 10% до 40%. Полученная величина коррелирует с данными «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника.

Таблица 31. Соотношение цен производственно-складских объектов в соответствии с местоположением

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 75

Объект оценки расположен в г. Одинцово и сходен по описанию с «Населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра» (II) (в качестве областного центра было принято решение рассматривать г. Москву), местоположение объекта-аналога №2 сопоставимо с объектом оценки, а местоположение объектов-аналогов №1 и №3 характеризуется как «населенные пункты с развитой промышленностью» (III). Таким образом, поправка вносится для объектов-аналогов в следующих размерах:

- Аналог № 1 – (+)19,0%.
- Аналог № 3 – (+)19,0%.

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка не требуется, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, находятся на территории производственных баз.

Корректировка на общую площадь. Поправка на общую площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) определена на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника

Таблица 32. Производственно-складские помещения - фактор масштаба

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 156

Корректировка на общую площадь вносится для всех объектов-аналогов на уровне (+)3%, т. к. их площадь более 1000 кв.м., а объект оценки имеет общую площадь 990,3 кв.м.

Корректировка на физическое состояние здания. Корректировка не требуется, так как оцениваемое имущество, как и все аналоги, располагаются в зданиях, техническое состояние которых сопоставимо (хорошее состояние).

Корректировка на качество отделки (уровень отделки). Поправка на качество (уровень) отделки не вносится, так как все объекты представлены к продаже с отделкой в удовлетворительном состоянии (эконом)

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Так как объект оценки, как и объекты аналоги на дату определения стоимости имеют центральные инженерные коммуникации, то поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи.

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443	https://www.avito.ru/dintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie1800_m_uchastok1ga_sobstvennost_765848396
Контакт		8-495-785-81-15	8-926-493-07-07	8-985-474-70-04
Цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Назначение помещения	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Функциональное использование помещения	Производственно-складское	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Оцениваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Условия продажи	Аукцион	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-17%	-17%	-17%
Корректировка, руб./кв. м		-7 555	-7 969	-8 028
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		36 889	38 906	39 194
Местоположение	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7	Московская область, Одинцово, с. (д.) Акулово	Московская область, Одинцово, ул. Акуловская, 23	Московская область, Одинцово, Перхушково
Корректировка, %		19%	0%	19%
Корректировка, руб./кв. м		7 009	0	7 447
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Ограниченность доступа к объекту	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 897	38 906	46 641
Общая площадь, кв. м	990,3	9000	16000	1800
Корректировка, %		3%	3%	3%
Корректировка, руб./кв. м		1 317	1 167	1 399
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Уровень отделки	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Дата предложения	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		45 214	40 073	48 040
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		770,26	-6 801,56	818,40
в % от цены продажи		1,73	-14,51	1,73
Общая валовая коррекция		15 881,22	9 135,94	16 873,88
Общая валовая корректировка, %		22%	3%	22%
в % от цены продажи		35,73	19,49	35,73
Весовой коэффициент		0,26	0,48	0,26
Средневзвешенная рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	43 493	11 795	19 166	12 532
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	43 070 915			
Рыночная стоимость округленно, руб. без учета НДС ³¹	36 501 000			

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	44 443
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	16314617,78
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	4 039
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	9,1%

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Такой результат позволяет говорить о приемлемой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

³¹ См. п. 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу без учета НДС округленно составляет:

36 501 000 (Тридцать шесть миллионов пятьсот одна тысяча) рублей.

15.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ «АДМИНИСТРАТИВНОГО КОРПУСА С ПРОХОДНОЙ»

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Оценщик с целью обоснования некоторых корректировок счел необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости Московской области. Перечень компаний и контактные данные экспертов приведены выше по тексту.

Обоснование поправок

Корректировка на назначение помещения. Поскольку объект оценки и объекты аналоги сопоставимы, то корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное использование помещения. Поскольку объект оценки является помещением административного назначения, а объекты аналоги могут быть использованы в качестве помещений производственно-складского назначения, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 34. Корректировка на различие в стоимости производственно-складской и административно-офисной частей производственной базы.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,33	1,75
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 244

Корректировка вносится на уровне (+)33% для всех объектов-аналогов, исходя из расширенного интервала значений.

Корректировка на оцениваемые права на помещение. Поскольку объект оценки и объекты аналоги имеют похожие характеристики (право собственности), то корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки.

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи складывается из двух корректировок (корректировка на торг, корректировка на форму проведения торгов: аукцион).

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в Московской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Корректировка на цену предложения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 35. Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 159

Корректировка на цену предложения (торг) для объектов аналогов определена в размере (-)12%.

Поскольку оцениваемое имущество будет реализовано путем проведения торгов в форме аукциона, то применительно к объектам аналогам необходимо учесть поправку в размере шага аукциона. Как правило, шаг аукциона составляет 5%. Таким образом, в данном Отчете по этому элементу корректировка составляет (-)5%.

Общая величина поправки на условия продажи определена в размере (-)17% ($12\% + 5\% = 17\%$)

Корректировка на местоположение. Оценщик обратился за консультацией к специалистам профильных компаний (перечень компаний и телефоны экспертов приведены выше по тексту). По итогам этих консультаций было выявлено, что величина данной поправки может находиться в диапазоне от 10% до 40%. Полученная величина коррелирует с данными «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника.

Таблица 36. Соотношение цен производственно-складских объектов в соответствии с местоположением

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 75

Объект оценки расположен в г. Одинцово и сходен по описанию с «Населенным пунктом в ближайшей окрестности областного центра» (II) (в качестве областного центра было принято решение рассматривать г. Москву), местоположение объекта-аналога №2 сопоставимо с объектом оценки, а местоположение объектов-аналогов №1 и №3 характеризуется как «населенные пункты с развитой промышленностью» (III). Таким образом, поправка вносится для объектов-аналогов в следующих размерах:

- Аналог № 1 – (+)19,0%.
- Аналог № 3 – (+)19,0%.

Корректировка на ограниченность доступа к объекту. Корректировка не требуется, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, находятся на территории производственных баз.

Корректировка на общую площадь. Поправка на общую площадь объекта недвижимости (фактор масштаба) определена на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». В таблице ниже представлены данные справочника

Таблица 37. Производственно-складские помещения - фактор масштаба

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2016 г. том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, стр. 156

Корректировка на общую площадь вносится для всех объектов-аналогов на уровне (+)9%, т. к. их площадь более 1000 кв.м., а объект оценки имеет общую площадь 185 кв.м.

Корректировка на физическое состояние здания. Корректировка не требуется, так как оцениваемое имущество, как и все аналоги, располагаются в зданиях, техническое состояние которых сопоставимо (хорошее состояние).

Корректировка на качество отделки (уровень отделки). Поправка на качество (уровень) отделки не вносится, так как все объекты представлены к продаже с отделкой в удовлетворительном состоянии (эконом)

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Так как объект оценки, как и объекты аналоги на дату определения стоимости имеют центральные инженерные коммуникации, то поправка не применялась.

Корректировка на дату предложения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи.

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226	https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443	https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie1800_m_uchastok1ga_sobstvennost_765848396
Контакт		8-495-785-81-15	8-926-493-07-07	8-985-474-70-04
Цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Назначение помещения	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		44 444	46 875	47 222
Функциональное использование помещения	Административное	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Корректировка, %		75%	75%	75%
Корректировка, руб./кв. м		33 333	35 156	35 417
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		77 778	82 031	82 639
Оцениваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		77 778	82 031	82 639
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		77 778	82 031	82 639
Условия продажи	Аукцион	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка, %		-17%	-17%	-17%
Корректировка, руб./кв. м		-10 049	-10 598	-10 677
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		49 062	51 745	52 128
Местоположение	Московская обл., г. Одинцово, ул. Западная, д. 7	Московская область, Одинцово, с. (д.) Акулово	Московская область, Одинцово, ул. Акуловская, 23	Московская область, Одинцово, Перхушково
Корректировка, %		19%	0%	19%
Корректировка, руб./кв. м		9 322	0	9 904

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		58 383	51 745	62 033
Ограниченность доступа к объекту	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		58 383	51 745	62 033
Общая площадь, кв. м	185	9000	16000	1800
Корректировка, %		9%	9%	9%
Корректировка, руб./кв. м		5 255	4 657	5 583
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Уровень отделки	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Удовлетворительная отделка (эконом)
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Наличие инженерных коммуникаций	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Дата предложения	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.	Июнь, 2016 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		63 638	56 402	67 616
Для выводов:				
Общая чистая коррекция		19 193,97	9 527,39	20 393,70

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
в % от цены продажи		43,19	20,33	43,19
Общая валовая коррекция		39 291,55	30 724,27	41 747,49
в % от цены продажи		88,41	65,55	88,41
Весовой коэффициент		0,30	0,40	0,30
Средневзвешенная рыночная стоимость за 1 кв. м, руб.	61 912	19 003	22 717	20 191
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	11 453 629			
Рыночная стоимость округленно, руб. без учета НДС ³²	9 706 000			

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	87 264
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	62 903 042
Среднеквадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	7 931
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	9,1%

Источник: расчет ООО «ЭКНО»

Такой результат позволяет говорить о приемлемой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу без учета НДС округленно составляет:

9 706 000 (Девять миллионов семьсот шесть тысяч) рублей.

³² См. п. 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

16.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В общем случае процесс оценки предусматривает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами) дают разную величину стоимости. Поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. В роли эксперта выступает оценщик, так как только он знает, где в расчетах сделаны допущения, и может оценить степень надежности информации.

Согласование результата оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными подходами, является определение преимуществ и недостатков различных методов (в рамках подходов) и выбор единой стоимостной оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости движимого имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

16.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

В настоящем Отчете для оценки объекта оценки Оценщик использовал только сравнительный подход, поэтому согласование результатов в данном случае не требуется.

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем отчете, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная на 17 июня 2016 г., составляет:

306 947 000

Триста шесть миллионов девятьсот сорок семь тысяч рублей без НДС³³

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Инв. номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Производственно-складской комплекс (2х-эт.) (Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный)	6563,10	00357	234 416 000
2	Административный корпус с проходной (Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое)	185	00841	9 706 000
3	БМЗ (помещение 2) (Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое)	714,20	00999	26 324 000
4	БМЗ (цех СП + 3х-эт.АБК) (Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 – этажная)	990,30	00002	36 501 000
ИТОГО:				306 947 000

Расчет рыночной стоимости и обоснование используемых методов и диапазонов возможных цен приведены в описательных разделах настоящего Отчета.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость объекта исследования по состоянию на 17 июня 2016 г. Изменение состояния рынка после даты исследования может привести к уменьшению или увеличению возможной цены продажи, которая реально может быть установлена на фактическую дату совершения сделки.

Исследование провели и отчет составили:

Оценщик


Никитин Р. Г.

³³ В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения. (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

18. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии источников рыночной информации;
- Копии квалификационных документов Оценщика;
- Копии исходных документов.

КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др. Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Однушка Найми


-50%
3 199 руб.


Все объявления в Сделках / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение В каталог Следующий

Складское помещение 1800 м² Участок 1 га Собственность

Размещено вчера в 22:26 Просмотров: всего 429, сегодня 12

[Редигировать, закрыть, удалить объявление](#)






Продайте недвижимость быстрее!

- [Премии размещения](#)
- [Создать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявления](#)
- [Партить объявления в ленте](#)

Хотите большего?

- [Применить премиум услугу](#)

lamoda [Смотреть >](#)




ПЛАТЬЯ

000 изделий | 1177 предложений | 100% гарантия
до 30 дней | 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48

натяжные потолки от 300р!

Замер бесплатный! Действуют специальные акции и скидки!

kontinart-plus.com Андрей Павлов




Коммерческая недвижимость

Поможем продать, купить или сдать в аренду. Окупаемость 6,5-8 лет!

businessaals.ru Андрей Павлов

У агентства 72 объявления



Семейное Агентство Недвижимости RealHome

Мы предоставляем Семейное Агентство Недвижимости! Наши клиенты нам доверяют продать их дом, дачу, квартиру или зем. участок. Работаем на результат!

Цена 55 000 000 руб. ---

Агентство Семейное Агентство Недвижимости RealHome на Avito с марта 2011

Контактное лицо Марина Игоревна

[8 995 474-70-04](tel:89954747004) [Написать сообщение](#)

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

Город Московская область, Одинцово

Адрес [Паркушково](#)

Продам складское помещение 1800 м²

Минское, Можайское или Рублево-успенское шоссе 18 км от МКАД в районе д.ЖАВОРОНКИ Одинцовского района. 12 км от города Одинцово. Продам производственное помещение или под склад комплекс 1 800 кв. м, состоящий из 3-х основных зданий(807 кв.м. 581кв.м, 354 кв.м расположенный на земельном участке общей площадью 100 соток (1 ГА). Все здания отапливаются(своим автономная котельная на диз. топливе) Магистральный газ рядом, возможно подключение. Здания и земельный участок в собственности!!! Категория земли населенных пунктов, разрешенное использование под производственные цели. Так же на участке электричество 100 кВт, водоснабжение скважина 120 м(на 15 куб/сутки). Имеется действующее разрешение на строительство производственно-складского комплекса. Утвержденный проект на 5 000 кв.м. Очень удобный подъезд по 3-м шоссе.

https://www.avito.ru/odintsovokom/marcheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie1800_m_uchastok1ga_sobstvennos_755640396 1/2

Объявления Магазины Помощь ★ Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявления

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Однцово Найти

3 200 руб. -50% -50% -7%

Все объявления в Однцово / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 16000 м²

Размещено 31 мая в 15:36. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 169, сегодня 7



Продайте недвижимость быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Создать VIP-объявление](#)
- [Выделить объявления](#)
- [Поднять объявления в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)

КОЛЛЕДЖ МТИ
Среднее профессиональное образование дистанционно

КОЛЛЕДЖ
ОТ ~~44 000~~ **29 900** РУБ./ГОД

- Госдигитлом
- Бесплатный моб. интернет
- Курс ин. языка в подарок
- Планшет для учебы

ПОСТУПИТЬ

акция до 15 июня
Подробнее акции www.mti-college.ru/action

Цена 750 000 000 руб. ...

Агентство **Евгений**
на Avito с мая 2014

Контактное лицо **Евгений Владимирович**

8 926 493-07-07

[Написать сообщение](#)

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

Город **Московская область, Однцово**

Адрес [ул Акуловская, 23](#)

Продам производственное помещение 16000 м²

продажа производственно-складской базы с собственными Ж/Д путями, и комплексом зданий расположенных на едином земельном участке по адресу: Московская область, г. Однцово, 10 км. от МКАД по Минскому шоссе.

Технические данные:

1. Огороженная территория. Въезд на территорию Объекта через проходную; автоматические ворота. Есть возможность подъезда и разворота еврофуры на территории. Все внутренние проезды заасфальтированы.
2. Земельный участок - 7,43 га - в собственности, на территории расположен комплекс капитальных зданий (теплые и холодные), сооружений и офисных помещений, общей площадью 16000 кв.м. - оформленных в собственность Продавца.
3. Имеется собственная газовая котельная и все инженерные коммуникации.
4. В собственности подъездные железнодорожные пути с фронтом разгрузки - 16 - 19 вагонов.
5. Имеется два тепловоза - в собственности.
4. Грузоподъемные механизмы: Два козловых крана по 25 т. Четыре башенных крана грузоподъемностью на полном вылете стрелы (30 м.) - 8,8 т. Два крана на пневмоходу грузоподъемностью - 25 т.
5. Все грузоподъемные механизмы - в собственности, исправны и имеют полные комплекты разрешительной документации и соответствующих допусков.

https://www.avito.ru/odnctovo/kommercheckaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16000_m_789123443

1/2

Вторичка на Рублёвке.
Дома на Рублёво-Успенском шоссе по ценам собственников.

kottedj-msk.ru Avito Прайм

СКИДКИ ДЛ

Скидки для своих **до 50%**

Скидки для своих до 50%
Интернет-магазин Ситилинк. Смартфоны, дрелл, ноутбуки. Раздаём!

sitilink.ru Avito Прайм

Объявления Мегамны Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Однцово Найти



Джинсы Mango
1 499 руб.
Купить



Платье Finn Flare
2 748 руб.
Купить



Джинсы Mango
1 499 руб.
Купить



Все объявления в Однцово / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складские помещения В каталог Следующее →

Складское помещение, 9000 м², с. Акулово

Размещено сегодня в 15:13. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 50, сегодня 50



- Продайте недвижимость быстрее!**
- [Премьум-размещение](#)
 - [Сделать VIP-объявление](#)
 - [Выделить объявление](#)
 - [Поднять объявление в поиске](#)
- Хотите большего?**
- [Применить пакет услуг](#)

СОБЕРИ СВОЮ
ФОРМУЛУ
КОМФОРТА
В INGRAD



Цена 400 000 000 руб. ...

Агентство [Агентство недвижимости «АКРУС»](#)
на Avito с февраля 2013

Контактное лицо АКРУС
8 495 785-81-15 [Написать сообщение](#)

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

Город Московская область, Однцово

Адрес [д. Акулово](#)

У агентства 88 объявлений






Агентство недвижимости «АКРУС»
Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмоскowie. Опыт работы 20 лет!

Продам складское помещение 9000 м²

Продажа производственно-складского комплекса по адресу: Однцовский район, с. Акулово, Можайское шоссе, 6 км от МКАД. Общая площадь строений 9000 кв.м. Земельный участок площадью 1,6 га. Имеет 10 объектов недвижимого имущества.

Состав актива:

- 1) Здание Административно-бытовой корпус, цех технического обслуживания, склад, 2-этажное, общей площадью 8103,40 кв.м,
- 2) Здание: склад белпонов, общая площадь 56,20 кв.м,
- 3) Здание: склад ГСМ, общая площадь 66,90 кв.м,
- 4) Здание: трансформаторная подстанция, общая площадь 34,20 кв.м,
- 5) Очистные сооружения, общая площадь 170,50 кв.м,
- 6) Здание: насосная станция, общая площадь 146,90 кв.м ;
- 7) Забор длиной 438 п.м. ;
- 8) Здание-котельная 61,2 кв.м.;
- 9) Здание-насосная 10,9;10) Административное здания 2813,3;11)

Земельный участок (земли промышленности, транспорта,



Офисы возле метро
БЦ "Мичуринский 31", аренда и продажа от собственника, паркинг



Допуск CPO от 50 000 руб!
Расоронка в CPO «ГАСО», «РСК», «РСА», до 31 августа от ООО СтройОриент

https://www.avito.ru/odntsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9000_m_s_akulovo_802425226

1/2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

П О Л И С № 0991R/776/70034/5



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70034/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Экспертная Компания Независимой Оценки»
Юридический адрес : 109382, г. Москва, ул. Мариупольская, д.6, помещение 2, ком.26
ИНН 7722613489

Объект страхования: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» июля 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «22» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «23» июля 2015г. по «22» июля 2016г.

Страховщик:
 ОАО «АльфаСтрахование»
 Кожемякин А.А.

Страхователь:
 ООО «Экспертная Компания Независимой Оценки»
 Ситников А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 14 июля 2015г.
 г. Москва 2015г.





«КОПИЯ ВЕРНА»
ПРЕЗИДЕНТ РОО
ТАБАКОВА С.А.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению Табакowej Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «9» июля 2007 г. за № 0003


С.В. Васильев
(инициалы, фамилия)
(подпись)
12 июля 2007 г.
(дата)





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004524 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004524 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования и соответствует со статьёй 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Никитин Роман Геннадьевич
Паспортные данные: Сер. 6602 №551058 выдан Заднепровским РОВД гор. Смоленска (код подразделения - 672-003) 15.07.2002. |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
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) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим 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 несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении 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» января 2016 года по «30» июня 2017 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 по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (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 Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неплатеже страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Никитин Роман Геннадьевич

СОСТРАХОВЩИК I: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика I: 
 (Начальник Отдела страхования имущества в профессиональных рисков
 Артемьевский С.Ю. на основании доверенности № 394327-3/15 от 24.06.2015 г.
 и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000025-022

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Никитину Роману Геннадьевичу

(привлечен для оценки объектов - при наличии) или, обладая общей квалификацией, полученной в другом государстве)

на основании протокола от « 24 » апреля 2015 г. № 7

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **ЧАСТНЫМ**

(индивидуальным или коллективным)

образовательным учреждением высшего образования

(образовательная организация высшего образования, аккредитованная на территории Российской Федерации)

«Смоленский институт бизнеса и предпринимательства»

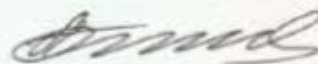
(аккредитованная Федеральным агентством по образованию, Минобрнауки России и Минобрнауки Московской области)

(№1287 от 23 декабря 2011 г.)

(в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Стерлягов А.А.

(подпись)



Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков — является член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813, 2011, № 1, ст. 43).



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 848479

Настоящий диплом выдан Дмитрию
Ряшину Семёновичу

в том, что он(а) с 25 сентября 2007 г. по 28 апреля 2007 г.
прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на Специальности
«Электротехники
взрывных работ» в Федеральном
образовательном центре
«Специальности
взрывных работ»
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

по профессии
Специальности «взрывчатые
вещества»
(выпуска)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 апреля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Дмитрия
Ряшина (Ф.И.О.)

на ведение профессиональной деятельности в сфере судов
судостроения, судоремонта (выпуска)



Ведер
(подпись)

Город Москва 5 2007

МРОТ Госстан. 1306

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение новой или
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3902 ПП-АНХ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ивантиму
Роману Владимировичу
в том, что он(а) с 13 апреля 2017 года по 16 июня 2017 года
получил(а) свою квалификацию и (на трехдневном курсе) в соответствии с программой
«Переподготовка специалистов по обслуживанию электрооборудования
по программе переподготовки специалистов по обслуживанию электрооборудования
«Переподготовка специалистов по обслуживанию электрооборудования»
в объеме 104 (количество часов)
За время обучения сдали(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Электротехника</u>	<u>74</u>	
<u>Техническое обслуживание</u>	<u>30</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку на производстве
(наименование предприятия)
выпущена(а) сертификат (наименование документа)
на работу по специальности
(наименование специальности)

Город: Москва (подпись)
Имя: Ивантиму Романович (подпись)
Место: Москва (подпись)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 254150-2017

Место: Москва, 1916

**КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НБ № 375729 , дата выдачи 20.06.2007

Дата выдачи: "26" июня 2009 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №003978 от 29.05.2006г • Постановление Главы администрации Одинцовского муниципального района Московской области №1395 от 31.05.2006г • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-722 от 29.03.2007г • Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №722 от 29.03.2007г • План приватизации межхозяйственного совместного предприятия от 09.06.1992г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Стромремонтналадка", ИНН: 5032019684, ОГРН: 1035006463535, дата гос.регистрации: 07.10.1992, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: производственно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 6563,10 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. Ж,Ж1,Ж2,Ж3, адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/056/2007-029

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/056/2007-029

Регистратор

Ильчишина *Г.М.*
(подпись)

50 - НГН 733490

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.06.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 173:054-8063

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание: производственно-складской комплекс

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Одинцово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Западная
Номер дома	7	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Ж, Ж1, Ж2, Ж3	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 6 563,1 Кв.М
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20061.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:20:003 01 12:0012

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

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 173:054-8063 по состоянию на 23.11.2005 г. На здание: производственно складской комплекс общей площадью 6563,10 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 20.06.2007 г, запись о регистрации №50-50-20/056/2007-029. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Изменение адреса связано с постановлением №183 от 27.06.2008г.

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

Директор филиала

М. П.

Захарин
(подпись)

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

6179983

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

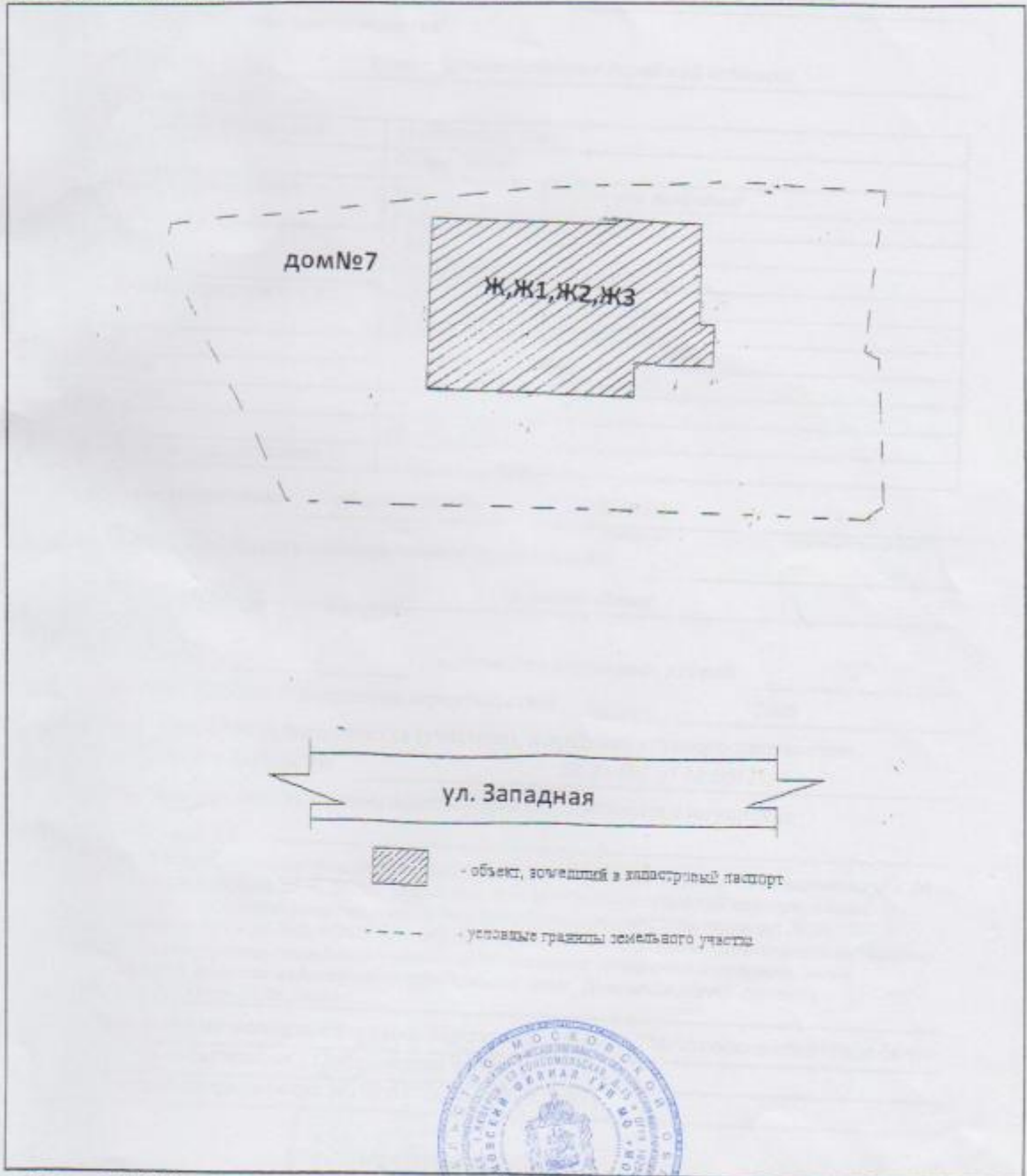
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

173:054-8063

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Директор филиала

Захарин

Захаренко В.С.

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

Область, республика, край Московская обл.
 Район Одинцовский р-н
 Округ _____
 Город (др. поселение) г. Одинцово Западная промзона

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

здание БМЗ лит.Ж-ЖЗ

№ _____ по улице (пер.) 26 км. Можайского шоссе Лит.Ж, Ж1, Ж2, ЖЗ

Инвентарный номер	<u>173:054-8063</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 23 Ноябрь 2005 г.
дата обследования объекта в натуре

2775229

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____
 Литера Ж (склад) * Год постройки _____ Число этажей 2
 Литера Ж1 (бытовой корпус) Год постройки _____ Число этажей 2
 Литера Ж2 (мастерская) Год постройки _____ Число этажей 1
 Литера Ж3 (производственно-складской корпус) Год постройки _____ Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
 подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
 (ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 47 474 куб.м

Итого общая площадь 6 563,1 м²; из нее:

лит. Ж общая площадь 1 454,7 м²;

лит. Ж1 общая площадь 189,5 м²;

лит. Ж2 общая площадь 80,5 м²;

лит. Ж3 общая площадь 4 838,4 м²;

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м²;
 в том числе общая площадь жилых помещений м², из нее жилая площадь м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомог.
помещения	6563,1	5557,1	
Всего:	6563,1	5557,1	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
Литера Ж		Физический износ здания - 25 % Число этажей 2
1	Фундамент	бетонный ленточный
2	Стены, перегородки, колонны	стены панельные, перегородки кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	покрытия и перекрытия железобетонные
4	Кровля	рулонная
5	Полы	бетонные
6	Проемы	окна, двери
7	Отделочные работы	окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка
Литера Ж1		Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундамент	бетонный ленточный
2	Стены, перегородки, колонны	кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	перекрытия железобетонные
4	Кровля	рулонная
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	окна, двери
7	Отделочные работы	штукатурка
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, слаботочные устройства
9	Прочие работы	отмостка
Литера Ж2		Физический износ здания - 10 % Число этажей 1
1	Фундамент	бетонный ленточный
2	Стены, перегородки, колонны	металлические, утепление
3	Перекрытие, покрытие	перекрытия металлические
4	Кровля	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	окна, двери
7	Отделочные работы	окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, вентиляция и электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка
Литера Ж3		Физический износ здания - 5 % Число этажей 2
1	Фундамент	железобетонные сваи
2	Стены, перегородки, колонны	бетонные блоки, обложенные кирпичом
3	Перекрытие, покрытие	металлопрофиль
4	Кровля	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	окна, двери
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение, отопление
9	Прочие работы	отмостка

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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
отоп. от АГВ	6482,6
электричество	6563,7

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Паспорт составлен 4 Август 2006 г.

Исполнил Кочоян Ю.Н.

Проверил Косенкова С.Б.

Директор филиала _____

Захаренко В. С.



Экспликация
к поэтажному плану здание БМЗ лит.Ж-ЖЗ,

находящегося в городе (другом поселении) *г. Одинцово Западная промзона*
на участке (пер.) *26 км. Мозсаиского шоссе*
дом №

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ЖЗ	1	1	1	вспомогательное	$11,93 \cdot 19,49 - 8,6 \cdot 2,28 - 4,1 \cdot 6,24 + 0,46 \cdot 3,32$	154,5		154,5	5,00	
			2	основная	$8,48 \cdot 5,94$	50,4	50,4			
			3	вспомогательное	$4,01 \cdot 2,67$	10,7		10,7		
			4	вспомогательное	$3,1 \cdot 3,89$	12,1		12,1		
			5	основная	$45,02 \cdot 11,76 + 5,67 \cdot 0,35 \cdot 4 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 8$	536,4	536,4		7,90	
			6	склад	$36,35 \cdot 16,08$	584,5	584,5			
			7	цех	$36,33 \cdot 29,65 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 5$	1076,6	1076,6			
			8	цех	$48,32 \cdot 15,32 - 5,25 \cdot 8,99 - 0,53 \cdot 6,86 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 9$	688,3	688,3			
			9	насосная станция	$8,74 \cdot 5,0 - 0,35 \cdot 0,35$	43,6	43,6			
			10	склад	$60,50 \cdot 11,63 + 0,55 \cdot 6,86 - 4,24 \cdot 12,3 - (4,33 + 1,78) / 2 \cdot 5,99 - (3,11 + 5,86) / 2 \cdot 6,2 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 8$	608,8	608,8			
			11	за. щитов.	$11,8 \cdot 4,0 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 2$	47,0		47,0		
			12	вспомогательное	$(3,11 + 5,86) / 2 \cdot 6,2$	27,2		27,2		
			13	вспомогательное	$(4,33 + 1,78) / 2 \cdot 5,99$	18,3		18,3		
			14	склад	$39,29 \cdot 13,39 - 7,82 \cdot 2,37 - 4,94 \cdot 0,58 - 6,31 \cdot 4,85 - 0,35 \cdot 0,35 \cdot 15$	472,3	472,3			
			15	компрессорная	$5,43 \cdot 4,39 - 0,35 \cdot 0,35$	23,7	23,7			
Ж	1	1	16	основная	$11,37 \cdot 4,65$	52,9	52,9		7,00	
			17	основная	$3,05 \cdot 4,66$	14,2	14,2			
			18	склад	$31,17 \cdot 14,70 - 5 \cdot 7,3 - 0,25 \cdot 0,25 \cdot 2$	421,6	421,6			
			19	основная	$4,8 \cdot 5,05$	24,2	24,2			
			20	основная	$4,79 \cdot 1,86$	8,9	8,9			
Ж1	1	1	21	коридор	$5,49 \cdot 2,46$	13,5		13,5	3,00	
			22	кабинет	$2,08 \cdot 4,72$	9,8	9,8			
			23	санузел	$3,09 \cdot 3,40$	10,5		10,5		
			24	санузел	$3,12 \cdot 1,13$	3,5		3,5		
			25	вспомогательное	$1,3 \cdot 4,2$	5,5		5,5		
			26	коридор	$2,68 \cdot 7,34 - 1,34 \cdot 4,29$	13,9		13,9		
			27	основная	$5,4 \cdot 4,3$	23,2	23,2			
			28	основная	$5,4 \cdot 2,64$	14,3	14,3			
ЖЗ	1	1	29	склад	$7,39 \cdot 20,66 - 3,79 \cdot 0,25$	153,6	153,6		7,90	
Ж	1	1	30	основная	$9 \cdot 7,95$	71,6	71,6		7,00	
Ж	1	1	31	основная	$36,04 \cdot 14,58 - 9,06 \cdot 8,02$	452,8	452,8			

3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	32	мастерская	5.65*14.25	80,5	80,5		4,00	
	33	вспомогательное	6.08*6.13	37,3		37,3	2,00	
2	34	вспомогательное	11.62*6.28-2.32*1.64	69,2		69,2	4,60	
	35	вспомогательное	9.36*4.65-1.12*1.99	41,3		41,3	3,00	
	36	вспомогательное	7.34*5+4.05*2.32+(1.96+3.24)/2*1.48	49,9		49,9	2,50	
ЖЗ	37	вспомогательное	19.51*11.74+3.33*0.45-1.54*4.31	223,9		223,9		
Ж1	38	кабинет	2.6*5.4	14,0	14,0		3,00	
	39	кабинет	4.45*5.25	23,4	23,4			
	40	лестн. клетка	2.85*7.2	20,5		20,5		
	41	коридор	1.38*3.05	4,2		4,2		
	42	коридор	1.98*1.3	2,6		2,6		
	43	вспомогательное	2.6*1.99	5,2		5,2		
	44	кабинет	3.9*3.05	11,9	11,9			
	45	кабинет	4.05*3.33	13,5	13,5			
Ж	46	кабинет	4.23*5	21,2	21,2		3,00	
	47	кабинет	6.36*4.33	27,5	27,5			
	48	кабинет	4.32*7.72	33,4	33,4			
	49	коридор	10.08*2.76-1.38*4.41-1.33*1.85	19,3		19,3		
	50	вспомогательное	17.53*4.87-3.3*3.1	75,1		75,1		
	51	вспомогательное	2.92*2.97	8,7		8,7		
	52	вспомогательное	9.63*8.62-5.32*1.92	72,8		72,8		
	53	вспомогательное	5.32*10.96-3.06*4.26	45,3		45,3		
	54	вспомогательное	2.92*2.76-0.92*0.03*2	8,0		8,0		
	55	коридор	2.96*1.18	3,5		3,5		
	56	лестн площадка	1.2*1	1,2		1,2		
	57	лестн площадка	1.3*1	1,3		1,3		
			Итого помещения 1:	6563,1	5557,1	1006,0		
			Итого:	6563,1	5557,1	1006,0		
Итого по этажу 1				5 766,2	5 412,2	354,0		
Итого по этажу 2				796,9	144,9	652,0		
Итого по зданию (строению)				6 563,1	5 557,1	1 006,0		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"29" сентября 2006 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №003978 от 29.05.2006г

Постановление Главы администрации Одинцовского муниципального района Московской области №1395 от 31.05.2006г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Стромремонтналадка", ИНН 5032019684, зарегистрировано : 04.03.2003г. , место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Одинцово Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 006354985; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, 26 км

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: административный корпус с проходной, назначение: нежилое, общая площадь 185кв.м, инв.№ 173:054-8063, лит. С

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Западная промзона, 26 км Можайского шоссе

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/114/2006-099

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-20/114/2006-099

Государственный регистратор

Нечаев Ю. А.



50 HAN1497592

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

Область, республика, край Московская обл.
 Район Одинцовский р-н
 Округ _____
 Город (др. поселение) г. Одинцово Западная промзона

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Здание: административный корпус с проходной

№ _____ по улице (пер.) 26 км Можайского шоссе Лит. С

Инвентарный номер	<u>173:054-8063</u>
Кадастровый номер	

Паспорт выдан в _____ состоянии на _____

23 Ноябрь 2005 г.
 дата обследования объекта в натуре

841 кв.м.

2775227

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Литера С	Физический износ здания - 0% Число этажей -
1	Фундаменты	бетонные
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные оштукатуренные, перегородки-кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Крыша	кровля-рулонная по железобетонным плитам
5	Полы	цементные, мозаичные, из метлахской плитки и линолеума
6	Проемы	деревянные
7	Отделочные работы	окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон
9	Прочие работы	отмостка

13. Техническое описание дворовых сооружений

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

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроен помещений, нежилых зданий и служебных построек (

Всего пронумеровано, проиндексировано и скреплено печатью 6 листов Юриисконсульт

Вид благоустройства _____ Т.И.Опарина

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Паспорт составлен 4 Август 2006 г.

Исполнил Кочоян Ю.Н.
 Проверил Косенкова С.Б.
 Директор филиала Захаренко В.С.

ПРОИЗВОДСТВЕННО
 ПРОИНДЕКСИРОВАНО
 И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
6 ЛИСТОВ



Экспликация
к поэтажному плану Здание: административный корпус с проходной,

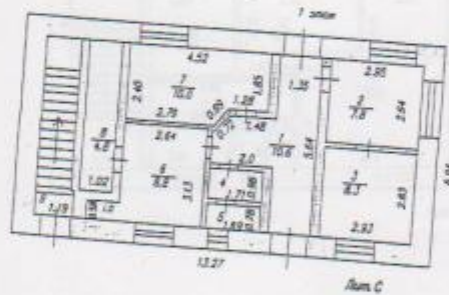
положенного в городе (другом поселении) *г. Одинцово Западная промзона*
улице (пер.) *26 км Можайского шоссе*
дом №

Пита	Этаж	№ помеще	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно	
							основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
С	1	1	1	коридор	$1.35 \times 5.64 + 1.0 \times 2.0 + (1.48 + 2.0) / 2 \times 0.54$	10,6		10,6			
			2	кабинет	2.95×2.64	7,8	7,8				
			3	комната отдыха	2.93×2.83	8,3	8,3				
			4	санузел	0.96×1.71	1,6			1,6		
			5	санузел	0.78×1.69	1,3			1,3		
			6	кабинет	$2.64 \times 3.13 + 0.58 \times 1.0$	8,8	8,8				
			7	кабинет	$1.85 \times 4.52 + (3.21 + 2.79) / 2 \times 0.55$	10,0	10,0				
			8	кладовая	1.02×4.75	4,8			4,8		
			9	коридор	$1.19 \times 0.83 + 1.10 \times 4.81$	6,3			6,3		
			10	коридор	2.19×5.64	12,4			12,4		
			11	коридор	$2.41 \times 2.73 + 2.07 \times 1.13$	8,9			8,9		
			12	кабинет	2.67×2.71	7,2	7,2				
			13	кабинет	$2.73 \times 1.65 + 2.09 \times 1.99$	8,7	8,7				
			14	санузел	0.96×1.41	1,4			1,4		
			15	санузел	0.74×1.41	1,0			1,0		
			3	2	16	кабинет	$2.77 \times 5.64 + 3.49 \times 2.07$	22,8	22,8		
17	коридор	2.19×5.64				12,4		12,4			
18	кабинет	2.71×4.44				12,0	12,0				
19	коридор	$2.35 \times 2.76 + 0.94 \times 2.07$				8,4		8,4			
20	санузел	1.02×1.65				1,7		1,7			
21	санузел	0.74×1.65				1,2		1,2			
22	кабинет	4.85×5.64				27,4	27,4				
Итого помещение 1:						185,0	113,0	72,0			
Итого:						185,0	113,0	72,0			

Итого по этажу 1	59,5	34,9	24,6		
Итого по этажу 2	62,4	38,7	23,7		
Итого по этажу 3	63,1	39,4	23,7		
Итого по зданию (строению)	185,0	113,0	72,0		

Полэтажный план здания (Здание: административный корпус)
расположенного по адресу

Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово Западная промзона, 26 км Можайского шоссе



Экспликация:

Общая площадь: 185,0 кв.м

Основная площадь: 113,0 кв.м
 Вспомогательная площадь: 72,0 кв.м

Одинцовский филиал
 ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 04.08.2006

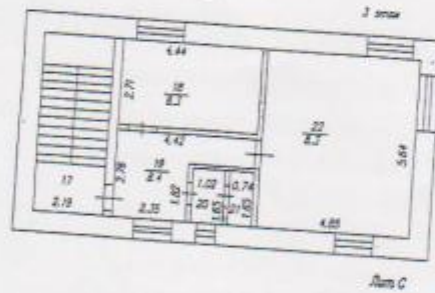
По состоянию на 23.11.2005

Изготовил Качаян Ю.Н.

Проверил Косенкова С.Б.

Этажный план здания (Здание: административный корпус)
расположенного по адресу

Московская обл., Одинцовский р-н. г. Одинцово Западная промзона, 26 км Можайского шоссе



Одинцовский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 04.08.2006
По состоянию на 23.11.2005
Изготовил Качоян Ю.Н. [Signature]
Проверил Косенкова С.Б. [Signature]

Российская Федерация
Московская область
Одинцовский район

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область (край, республика) Московская обл.

Район Одинцовский

Город (другое поселение) Одинцово

Инвентаризационная карточка Административный корпус с проходной

Дом № 26км по улице (пер.) Можайское шоссе

Номер в реестровой
книге

Инвентарный номер 8063

Номер в реестре
жилищного фонда

Кадастровый номер

А

Б

В

Г

Д

Е

Составлено по состоянию на 5 ноября 2004 г.



198930

2

Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Службные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
						Балачковская		

Экспликация площади земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка			Незастроенная площадь		
	фактически	в том числе		под двором	озеленено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
		92				

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

Водо- про- вод	Кана- лиза- ция	Отопление		Ванны и души	Горячее водоснабжение		Газ	Наполь- ные электро- плиты	Теле- фон	Радио- транс- ляция	Электро- освещение
		печное	электри- ческое		центральное от ТЭЦ	от АГВ					
											157.6

Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений,
расположенных на земельном участке

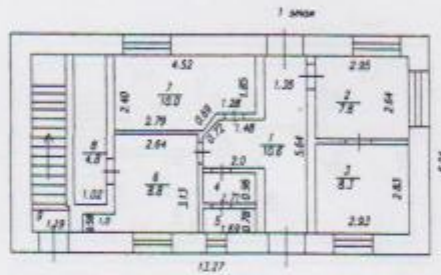
№	Наименование	Формула подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	Административный корпус с проходной	13.27×6.94	92.1	9.13	841

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

4

СТРОЕНИЯ ЛИТ.

находящегося в гор.(пос.) Винцово по ул. Молодежной шоссе д. 26 и
 принадлежащего _____



ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И
ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Основная _____ 113.0 м²
 Вспомогательная _____ 42.0 м²

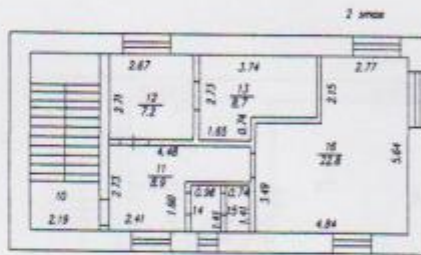
Копия изготовлена «10» 11 2004г.
 по состоянию на «29» 10 2004г.
 Копировал _____ Лашин
 Проверил _____ [Signature]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

5

СТРОЕНИЯ ЛИТ.

находящегося в гор.(пос.) Одинцово по ул. Монсаи́сская д. 26 км
принадлежащего _____



Копия изготовлена «10» 11, 2004 г.

по состоянию на «20» 10, 2004 г.

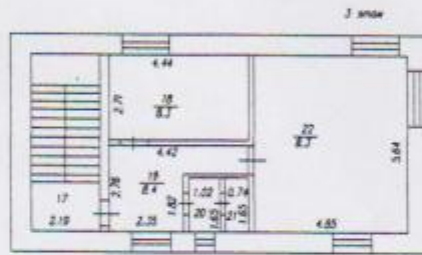
Копировал Лужинин

Проверил [Signature]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОБИЛЬНАЯ ЛИФТ.

находящегося в гор.(пос.) _____ по ул. _____ д. _____
принадлежащего _____



Копия изготовлена «10» _____ 2004 г.

по состоянию на «29» _____ 2004 г.

_____ Ланина _____

_____ _____

7

Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

№	Наименование строений и сооружений	Наименование сборника	№ таблицы	Стоимость измерителя по таблице	Цен. коэф. фи.	Стоим. измер. после примен. коэфф.	Объем (куб.м) площадь (кв.м) кол-во (шт.)	Восстановительная стоимость (руб.)	Износ %	Действительная стоимость (руб.)
	Административный корпус с проходной	Сборник №28 УПВС жилых,обществ	90а	24.90	1.00	24.90	841 куб.м			
Всего по основным строениям								0.00		0.00
Итого								0.00		0.00

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование	Примечания
1	Позтажный план	Масштаб 1:200
2	Экспликация к позтажному плану	

" Лесотыгов 2004 г. Исполнил : _____
 " _____ г. Проверил : [Signature]
 " _____ г. Начальник бюро : _____

Копия изготовлена «10» 11 2004 г.
 по состоянию на «20» 10 2004 г.
 Копировал Ларина
 Проверил [Signature]



Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и прочее)	Уд.вес по табл.	Цен. коэфф.
	Год постройки	Литера С	Группа капитальности 1	Число этажей	
1	Фундамент	бетонные		6	1.00
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные оштукатуренные, перегородки-кирпичные		26	1.00
3	Перекрытие	железобетонные		8	1.00
4	Крыша	кровля-рулонная по железобетонным плитам		11	1.00
5	Полы	цементные, мозаичные, из метлахской плитки и линолеума		9	1.00
6	Проемы	деревянные		10	1.00
7	Отделочные работы	окраска		6	1.00
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон		19	1.00
9	Прочие работы	отмстка		5	1.00
Итого				100	

Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Итого	Площадь, кв.м	
							Основная	Вспомог.
С	1	1	1	коридор	$1.35*5.64+1.0*2.0+(1.48+2.0)/2*0.54$	✓		10.6
			2	кабинет	$2.95*2.64$	✓	7.8	
			3	комната отдыха	$2.93*2.83$	✓	8.3	
			4	санузел	$0.96*1.71$	✓		1.6
			5	санузел	$0.78*1.69$	✓		1.3
			6	кабинет	$2.64*3.13+0.58*1.0$	✓	8.8	
			7	кабинет	$1.85*4.52+(3.21+2.79)/2*0.55$	✓	10.0	
			8	кладовая	$1.02*4.75$	✓		4.8
			9	коридор	$1.19*0.83+1.10*4.81$	✓		6.3
С	2	1	10	коридор	$2.19*5.64$			12.4
			11	коридор	$2.41*2.73+2.07*1.13$			8.9
			12	кабинет	$2.67*2.71$		7.2	
			13	кабинет	$2.73*1.65+2.09*1.99$		8.7	
			14	санузел	$0.96*1.41$			1.4
			15	санузел	$0.74*1.41$			1.0
			16	кабинет	$2.77*5.64+3.49*2.07$		22.8	
С	3	1	17	коридор	$2.19*5.64$			12.4
			18	кабинет	$2.71*4.44$		12.0	
			19	коридор	$2.35*2.76+0.94*2.07$			8.4
			20	санузел	$1.02*1.65$			1.7
			21	санузел	$0.74*1.65$			1.2
			22	кабинет	$4.85*5.64$		27.4	
Итого по помещению 1						185.0	113.0	72.0
Итого по строению						185.0	113.0	72.0

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.06.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 173:054-8063

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание: административный корпус с проходной

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение -
	наименование	Одинцово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Западная
Номер дома	7	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	С	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 185,0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 3, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20061.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:20:003 01 12:0012

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

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 173:054-8063 по состоянию на 23.11.2005 г. На здание: административный корпус с проходной общей площадью 185 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2006 г., запись о регистрации №50-50-20/114/2006-099. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Изменение адреса связано с постановлением №183 от 27.06.2008г.

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

Директор филиала

М. П.

Захарин

(подпись)

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

6179981

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

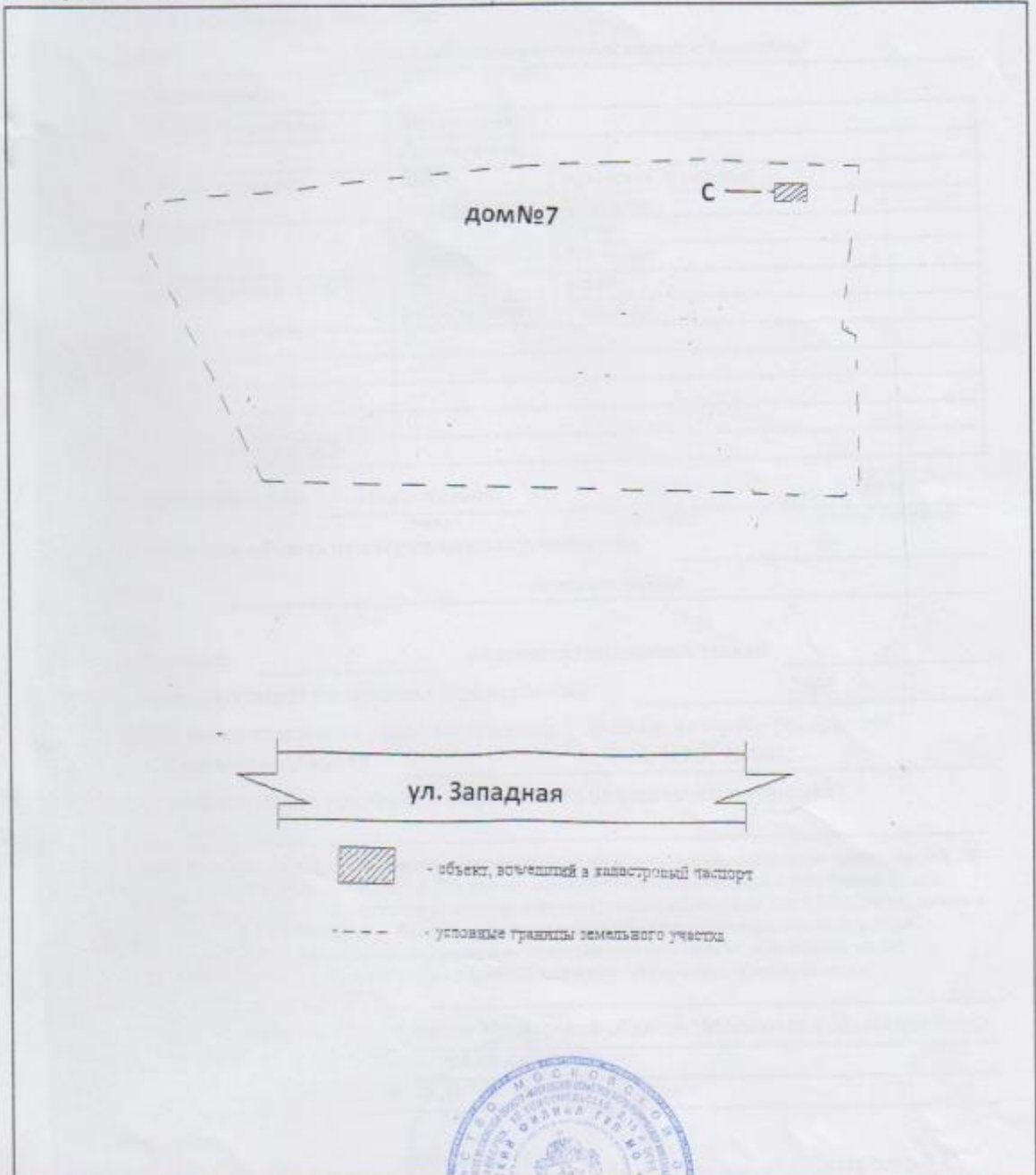
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

173:054-8063

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Директор филиала

М. П.

Захаренко
(подпись)

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" июля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи объекта недвижимости от 08.06.2007г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Стромремонтналадка", ИНН 5032019684, зарегистрировано : 04.03.2003г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Одинцово Московской области, свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50 № 006354985; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, 26 км

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания: БМЗ, помещение II, назначение: нежилое, общая площадь 714,20 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. К,К3

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, 26 км

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:30:02627:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/071/2007-110

Регистратор

Мартиросова Р. В.



50 НБН 409740

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30.06.2009 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

173:054-8063/II

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение _____

1-2

1.3. Общая площадь помещения _____

714,2

кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Одинцово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Западная
Номер дома	7	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	К,К3	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения _____

нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____

(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____

II

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 173:054-8063 по состоянию на 05.03.2007 г.; На часть здания: БМЗ общей площадью 714,2 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 18.07.2007 г, запись о регистрации №50-50-20/071/2007-110; На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Одинцовский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от 06 октября 2005 г.

Директор филиала

М. П.

Захарин
(подпись)

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

6179986

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

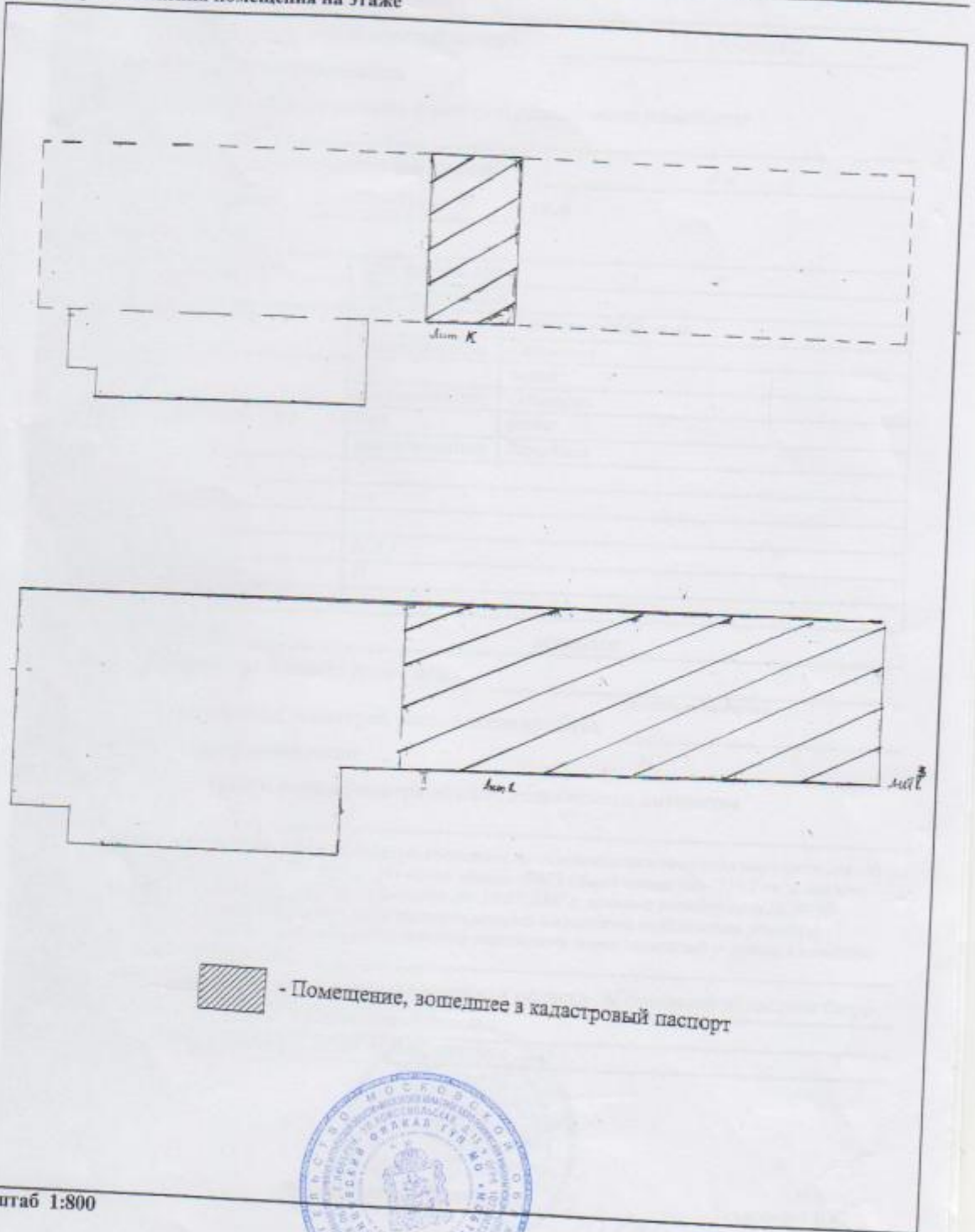
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

173:054-8063/П

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800



Директор филиала

М. П.

Захарин
(подпись)

Захаренко В.С.
(инициалы, фамилия)

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

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.
 Район Одинцовский р-н
 Округ _____
 Город (др. поселение) г. Одинцово

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Здание БМЗ

№ 26км по улице Можайское шоссе Лит. К, К1, К2,
К3, к,

Инвентарный номер	<u>173:054-8063</u>
Кадастровый номер	

714, 2 м²

янию на 5 марта 2007 г.
 дата обследования объекта в натуре

2

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №	173.054-8063					
Условный №						
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

Одинцовский филиал ГУМ МО "МОБТИ"

**Извлечение из технического паспорта
на нежилое здание гражданского и производственного
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс**
(нужное подчеркнуть)

Адрес: Одинцовский
 Район: г.Одинцово
 Город (др. поселение): Можайское шоссе
 ул. (пер.): _____
 дом № _____

Паспорт составлен по состоянию на 05 марта 2007г.

Объект зарегистрирован за:

№ п/п	Наименование собственника: фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица (по уставу)	Доля (часть) в праве	Документы подтверждающие право собственности
1	2	3	4
17.04.2003	ЗАО МКС Роллинг	лит.К,К3	Свидетельство о государственной регистрации от 15.04.2003г. №50-01/20-20/2003-558.1 Выдано МОРП

Общие сведения о здании, сооружении:

Литера К,К1,К2,К3,к
 Наименование Здание БМЗ
 Использование по назначению
 Год постройки _____
 Материал стен кирпич
 Износ (%) 20%
 Количество мест (мощность) _____
 Количество этажей 3 эт.
 Благоустройство общей площади:
электросвещение, водопровод, канализация,
центральное отопление, горячее водоснабжение
 (нужное подчеркнуть)

Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено 1,2 эт.
 Общая площадь 714,2 кв.м.
 Оборудование нет
 (смотровая яма, подвал и т.п.)

Полтавский район

помещение № 11 лит. К

(выкопировка из поэтажного плана строения)

расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 26км

М 1:100

1 этаж



Одинцовский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 16.05.2007
По состоянию на 05.03.2007
Изготовил Кочоян Ю.Н.
Проверил Косенкова С.Б.



Классификация

Общая площадь:

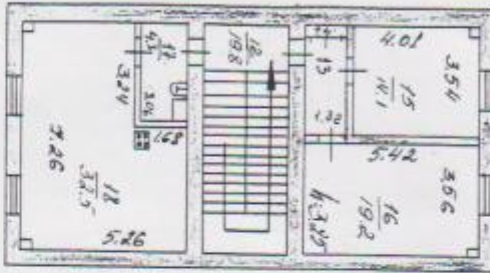
714.2	кв.м
616.1	кв.м
98.1	кв.м

в том числе: 1) основная
2) вспомогательная

расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Одинцово, Московское шоссе, д. 26км

М 1:100

2 в 2 этаже



Метр



Одинцовский филиал
УПД МО "МОРТИ"

Исполнено

16.05.2007

По состоянию на

05.03.2007

Исполнил

Кочевы Ю.Н.

Проверил

Косенкова С.Б.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АД № 425696 , дата выдачи 16.04.2003;
серия 50 НБ № 296148 , дата выдачи 05.04.2007;
серия 50 НБ № 366822 , дата выдачи 02.05.2007

Дата выдачи:

"26" июня 2009 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи №3 от 03.08.1995г • Распоряжение Правительства Москвы Комитета по управлению имуществом Московской области №77-р от 16.07.1992г • План приватизации межхозяйственного совместного предприятия "Сервисстроммаш" от 09.06.1992г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Стромремонтналадка", ИНН: 5032019684, ОГРН: 1035006463535, дата гос.регистрации: 07.10.1992, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 503201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания: БМЗ, назначение: нежилое, 3 - этажная, общая площадь 990,30 кв. м, инв.№ 173:054-8063, лит. К1,К2, адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:30:02627:003

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" апреля 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/20-20/2003-557.1

Регистратор

Ильчишина З.М.



(подпись)

50 - ИГН 733156

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 30.06.2009 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 173:054-8063

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1-31.3. Общая площадь помещения 990,3 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Одинцово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Западная
Номер дома	7	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	К1, К2	
Номер помещения (квартиры)	---	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)


1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 173:054-8063 по состоянию на 05.03.2007 г.; На часть здания: БМЗ общей площадью 990,30 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 02.05.2007 г, запись о регистрации №50-01/20-20/2003-557.1; На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

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



 М. П.

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

6179985

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

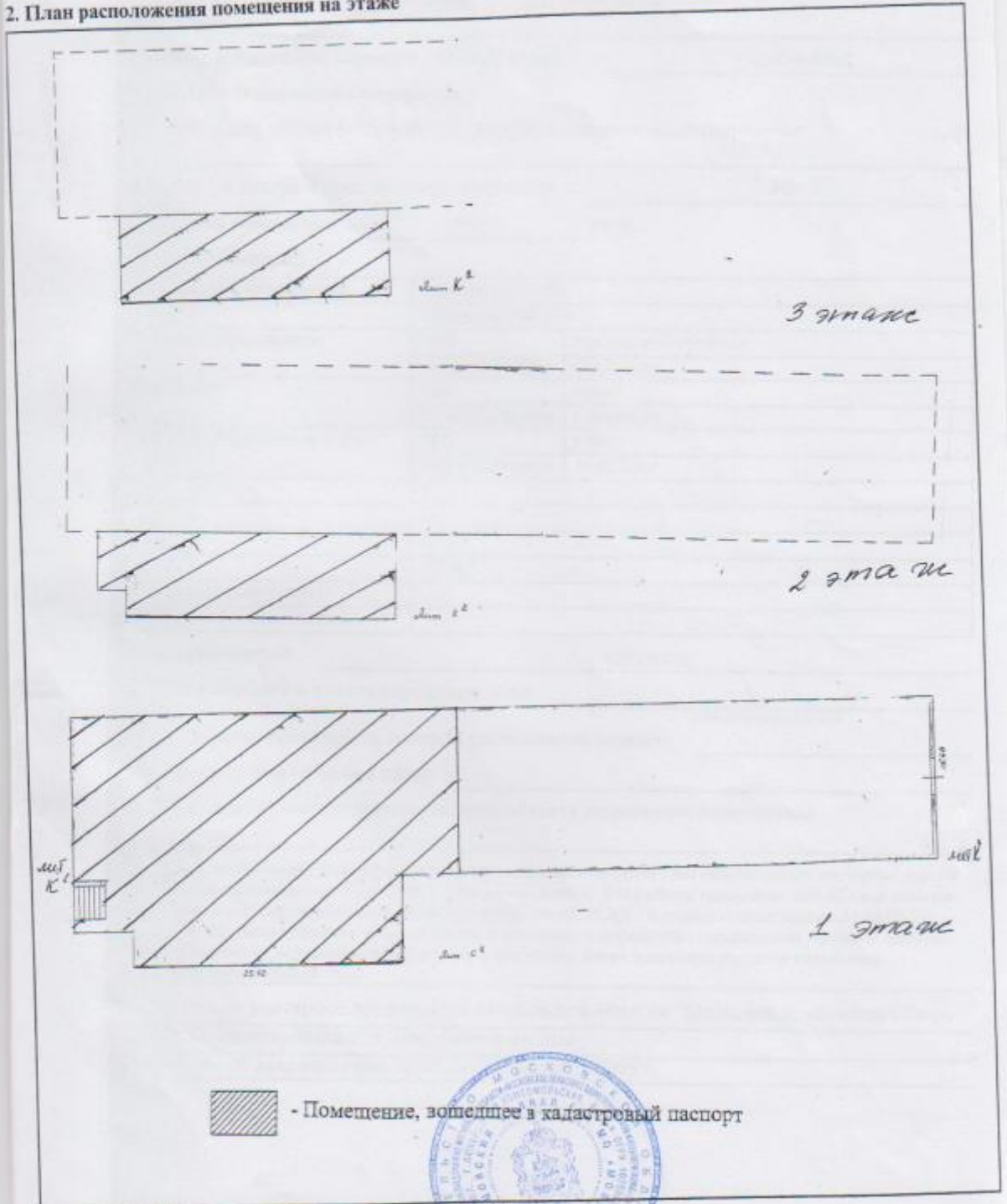
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

173:054-8063

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:800

Директор филиала

М. П.

Захарин
(подпись)

Захаренко В.С.

(инициалы, фамилия)

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

Область, республика, край Московская обл.
 Район Одинцовский р-н
 Округ _____
 Город (др. поселение) Одинцово

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Часть здания: БМЗ

№ _____ по улице Можайское шоссе, 26 км. Лит. К1, К2

Инвентарный номер	<u>173:054-8063</u>
Кадастровый номер	

990, 3 м²

стоянию на 5 Март 2007 г.
дата обследования объекта в натуре

3511728

2

Для Регистрационной Палаты

Инвентарный №	173:054-8063					
Условный №						
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

Одинцовский филиал ГУМ МО "МОБТИ"

Извлечение из технического паспорта
на нежилое здание гражданского и производственного
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс
(нужное подчеркнуть)

Адрес: _____
Район: Одинцовский
Город (др. поселение): Одинцово
ул. (пер.): Можайское шоссе, 26 км
дом № _____

Паспорт составлен по состоянию на 05.03.2007г.

Объект зарегистрирован за:

№ п/п	Наименование собственника: фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица (по уставу)	Доля (часть) в праве	Документы подтверждающие право собственности
1	2	3	4
09.04.2007	ОАО Стромремонтналадка	К1, К2	Акт приема-передачи №3 от 03.06.1995г. Распоряжение Правительства Москвы №77-р от 16.07.1992г. План приватизации от 09.06.1992г. Св-во о гос рег от 02.05.2007г. №50-01/20-20/2003-557.1 выд УФРС.

Общие сведения о здании, сооружении:

Литера К1, К2
Наименование _____
Использование Часть здания: БМЗ по назначению
Год постройки _____
Материал стен кирпич
Износ (%) 20%
Количество мест (мощность) _____
Количество этажей _____ 3
Благоустройство общей площади: _____
электроосвещение, водопровод, канализация.

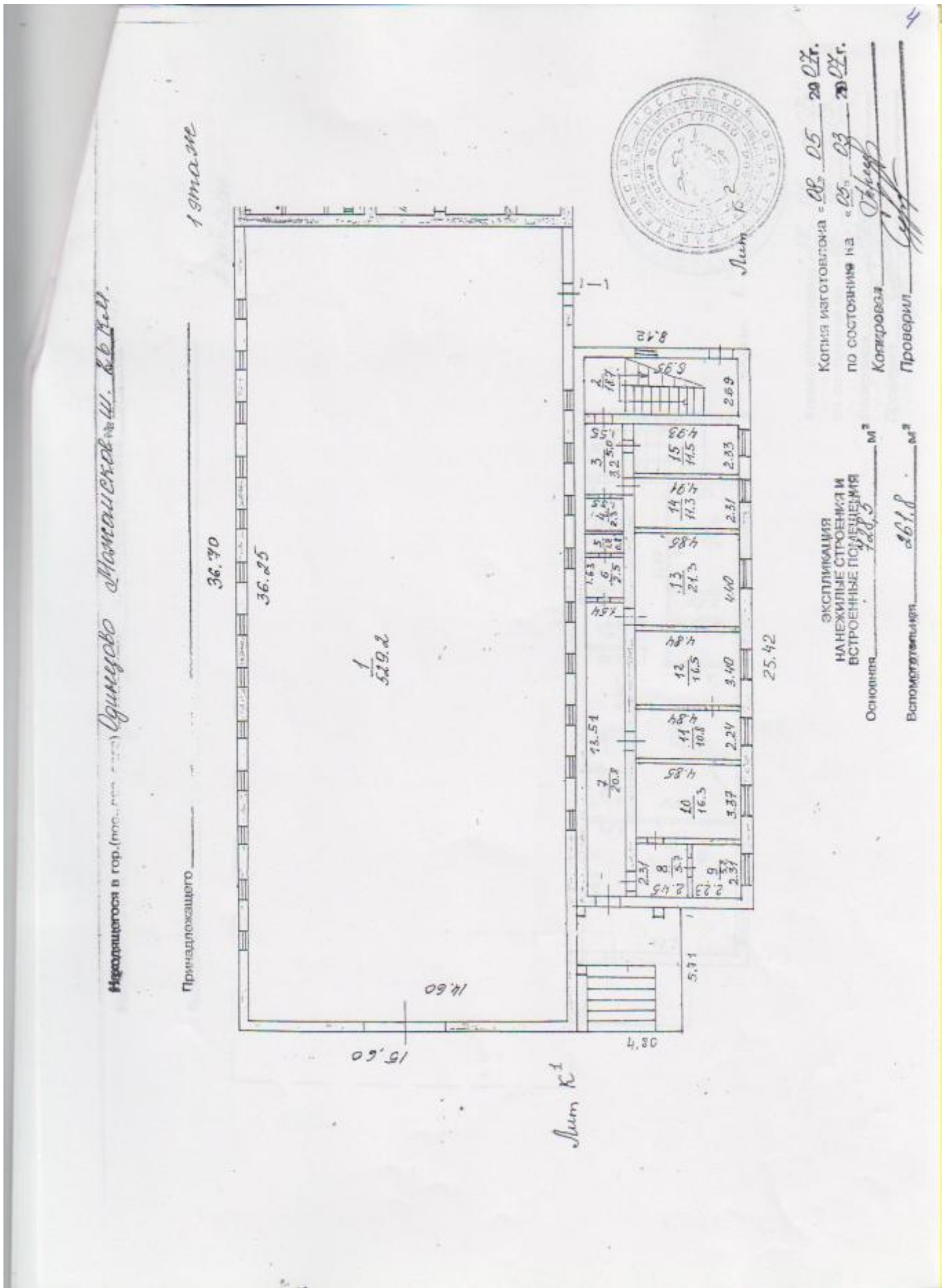
Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено _____
Общая площадь _____ кв м
Оборудование _____
(смотровая яма, подвал и т.п.)

Экспликация
к поэтажному плану пристройка двухэтажная,

поженного в городе (другом поселении) г. Одинцово
ице (пер.) Можайское шоссе
ом № 26км

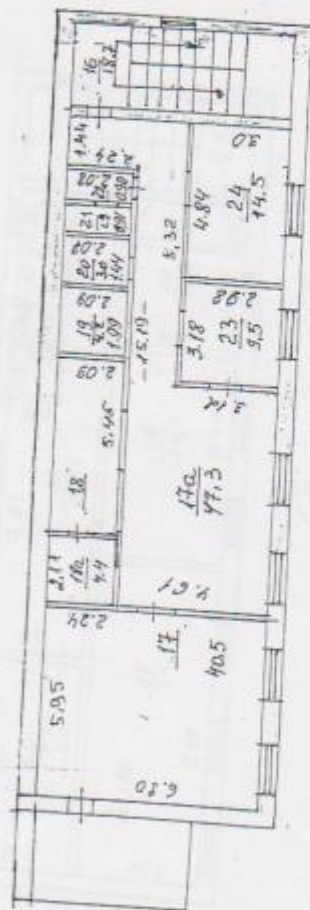
Этаж	№ поме- ще- ния	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Само- вольны
						основная	вспомо- гательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	гараж	$36.25*14.6$	529,3	529,3		7,00	
		2	лестн площадка	$2.69*6.95$	18,7		18,7	2,50	
		3	вспомогательное	$3.2*1.55$	5,0		5,0		
		4	санузел	$1.55*1.46$	2,3		2,3		
		5	санузел	$1.55*0.8$	1,2		1,2		
		6	санузел	$1.54*1.63$	2,5		2,5		
		7	коридор	$13.51*1.54$	20,8		20,8		
		8	кабинет	$2.45*2.31$	5,7	5,7			
		9	кабинет	$2.23*2.31$	5,2	5,2			
		10	кабинет	$3.37*4.85$	16,3	16,3			
		11	кабинет	$2.24*4.84$	10,8	10,8			
		12	кабинет	$3.4*4.84$	16,5	16,5			
		13	кабинет	$4.4*4.85$	21,3	21,3			
		14	кабинет	$2.31*4.91$	11,3	11,3			
		15	кабинет	$2.33*4.93$	11,5	11,5			
2		16	лестн площадка	$2.69*6.95$	18,7		18,7		
		17	раздевалка	$5.95*6.80$	40,5		40,5		
		17	коридор	$15.19*4.61-8.32*3.12+2.24*1.44$	47,3		47,3		
		18	кабинет	$5.45*2.09$	11,4	11,4			
		18	вспомогательное	$2.11*2.09$	4,4		4,4		
		19	вспомогательное	$1.99*2.09$	4,2		4,2		
		20	вспомогательное	$1.44*2.07$	3,0		3,0		
		21	вспомогательное	$0.91*2.07$	1,9		1,9		
		22	вспомогательное	$0.9*2.08$	1,9		1,9		
		23	раздевалка	$3.18*2.98$	9,5		9,5		
		24	раздевалка	$4.84*3.0$	14,5		14,5		
3		25	лестн площадка	$2.69*6.95$	18,7		18,7		
		26	холл	$1.32*3.92+6.7*1.37+3.0*7.91$	38,1		38,1		
		27	кабинет	$2.98*6.5$	19,4	19,4			
		28	кабинет	$3.85*8.9$	34,3	34,3			
		29	кабинет	$6.4*3.76$	24,1	24,1			
		30	кабинет	$3.76*3.02$	11,4	11,4			
		31	вспомогательное	$1.51*1.45$	2,2		2,2		
		32	вспомогательное	$0.98*1.45$	1,4		1,4		
2	3	1	33	вспомогательное	$1.5*1.45$	2,2		2,2	2,50
			34	вспомогательное	$1.94*1.45$	2,8		2,8	
Итого помещение I:					990,3	728,5	261,8		



Находящегося в г.о. (исс. ...) Свищово Ломоносовского ш. 20 км.

Принадлежащего _____

2 этаж



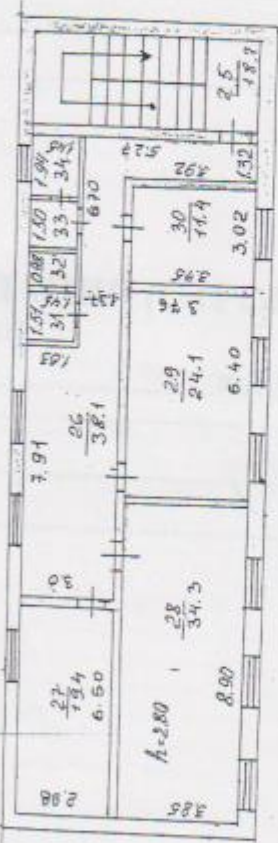
Лист № _____

Копия изготовлена « 08. 05. 2007 г. »
 по состоянию на « 05. 03. 2007 г. »
 Копировала _____
 Проверил _____

Находящегося в г.о. (г.пос., деп. ...): ул. Циурова д. 10 к. 10

Принадлежащего

3 этаже



Лист К

Копия изготовлена «28.05.2012г.»
 по состоянию на «25.03.2012г.»
 Копировал Ильин
 Проверил Ильин

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "03" февраля 2003 года

Зарегистрировано право

Документы-основания:

Постановление Главы администрации Одинцовского района
Московской области №398 от 22.02.1993г
Постановление Главы администрации Одинцовского района
Московской области №115 от 21.01.1993г (Архивная справка №6102
от 04.10.2002г)

Субъект права: ОАО "Стромремонтналадка", свидетельство о государственной
регистрации юридического лица: № 017.420, выдан 07.10.1992г. МРП,
ОКПО 2087264; адрес местонахождения: Россия, Московская
область, г.Одинцово, Можайское шоссе, 26 км

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование

Объект права: Земельный участок для производственных целей. Земли поселений,
общая площадь 24000кв.м, кадастровый № 50:20:003 01 12:0012

Адрес объекта: Московская область, г.Одинцово, Западная промзона на 26 км
Можайского шоссе

Номер объекта: 50: 20: 30: 02492

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"03" февраля 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/20-12/2003-42.1

Регистратор Волошин В. Е.



(подпись)



Серия 50 АД № 335696 *

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.03.2012 № МО-12/3В-152375

В.1

1	Кадастровый номер	50:20:0030112:12	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	6						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.01.1993						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
8	Почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная, 7							
8.1	Категория земель:							
	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	Категория не установлена
8.2	Земли	Земли	Земли	Земли	Земли	Земли	Земли	Земли
9	Разрешенное использование: для производственных целей							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 24000 +/- 108 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 52212720	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2175.53	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель: Открытое акционерное общество "Стромремонтналадка"	Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование	Особые отметки					
16	Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 50:20:0030112.							
17								
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки								
18.1	Номера образованных участков:							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:							



О. Е. Большаков
(инициалы, фамилия)

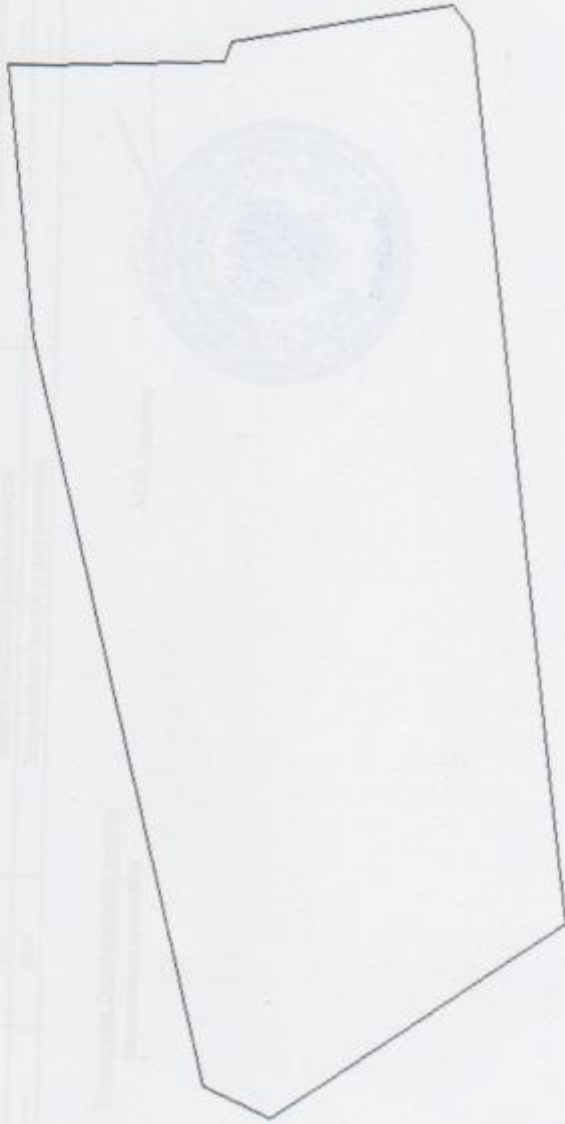
М.П. (подпись)

Начальник Одинцовского отдела
(наименование должности)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
ОВЧАРЕНКО И. В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2
14.03.2012 № МО-12/ЗВ-152375

1	2	3	4
Кадастровый номер 50:20:0030112:12 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	3	Всего листов: 6
4			
5	Масштаб 1:1500	Условные обозначения	



Начальник Одинцовского отдела
(инициалы, должность)

М.П. (подпись)

О. Е. Бойшакоев
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.03.2012 № МО-12/3В-152375

В.3

1		Кадастровый номер 50:20:0030112:12		2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
4	1	1472	Занята объектом недвижимости:				
	2	1538	Занята объектом недвижимости:				
	3	947	Занята объектом недвижимости:				
	4	—	Запрещение сделок с имуществом				

Начальник Олдинковского отдела
 (наименование должности)


М.П. (подпись)

О. Е. Болдыakov
 (инициалы, фамилия)



В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.03.2012 № МО-12/ЗВ-152375

1	Кадастровый номер 50:20:0030112:12	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка					
<p style="text-align: center;">Учетный номер части: 50:20:0030112:12/1</p> <div style="text-align: center;">  <p>12/1</p> </div>					
5	Масштаб 1:500				

Начальник Одинцовского отдела
 (подпись, должность)


М.П. (подпись)



О. Е. Большаков
 (подпись, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.03.2012 № МО-12/3В-152375

1	Кадастровый номер 50:20:0030112:12	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка					
					
5	Масштаб 1:400				

Начальник Одинцовского отдела
 (наименование должности)

М.П. (подпись)



О. Е. Большаков
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.03.2012 № МО-12/3В-152375

В.4

1	Кадастровый номер 50:20:0030112:12 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 6	3	Учетный номер части: 50:20:0030112:12/3	4	Всего листов: 6
----------	---	----------	----------	----------	---	----------	-----------------

:12/3

4

5 Масштаб 1:400



О. Е. Большаков
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

Начальник Одиноцкого отдела
(наименование должности)



АДМИНИСТРАЦИЯ
ОДИНЦОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АРХИВНЫЙ ОТДЕЛ

Ново-Спортивная ул., д. 6, г. Одинцово, 143000
Тел./факс 591-32-86

06.06.2007 № 8421

На № _____ от _____

Внесено изменение
постановлением
№ 398 от 22.02.1993 г.

Архивная выписка

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Главы администрации
Одинцовского района
Московской области
от 21.01.1993 г. № 115

О перерегистрации права пользования
земельными участками предприятий,
учреждений, организаций в г. Одинцово

Рассмотрев представленные Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам материалы по перерегистрации права пользования земельными участками и руководствуясь статьями «7-8» Закона «О земельной реформе» от 23.11.1990 г. и Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 г. № 323,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Передать земельные участки общим размером 42,46 га, занятые производственными постройками и сооружениями, **в бессрочное пользование** предприятиям, учреждениям и организациям, в том числе:

1.8. Акционерному обществу закрытого типа
«Стромремонтналадка» - 2,40 га

Глава администрации
Одинцовского района

Печать

Подпись

А.Г.Гладышев

Основание: ф. 63, оп. 1, д. 60, л.л. 381, 382

Начальник архивного отдела



С.М.

Н.А.Соловьева

ГЛАВА
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ



16.08.2009 № 124

г. Одинцово

О присвоении почтового адреса земельному участку площадью 24000 кв.м., К№ 50:20:0030112:0012, в г. Одинцово, Западная промзона

Рассмотрев обращение Открытого акционерного общества «Стройремонтналадка» о присвоении почтового адреса земельному участку, находящемуся у Общества на праве постоянного (бессрочное) пользования (Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 АД №335696), с местоположением в г. Одинцово, Западная промзона, в соответствии со справкой от 25.12.2009 года № 730 Управления архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области и «Положением о присвоении почтовых адресов объектам недвижимости на территории Одинцовского района», утвержденным Постановлением Главы Одинцовского муниципального района от 13.07.07г. № 139-ПГл,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Присвоить земельному участку площадью 24000 кв.м., кадастровый номер 50:20:0030112:0012), расположенному в г. Одинцово, Западная промзона следующий почтовый адрес:

Россия, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, улица Западная, 7.

Глава городского поселения Одинцово

А.А. Гусев

Верно:
Начальник отдела землепользования
Комитета по управлению муниципальным
имуществом и землепользованию
администрации городского поселения
Одинцово



В.А. Кудрявцев

Экз. № _____
Для регистрации прав не используется.

ЧЕРТЕЖ УЧАСТКА

на участок земли, переданный в бессрочное пользование

Открытому акционерному обществу «СТРОМРЕМОНТНАЛАДКА»

На основании: Постановлений Главы администрации Одинцовского района №115 от 21.01.1993 г. и №398 от 22.02.1993 г.

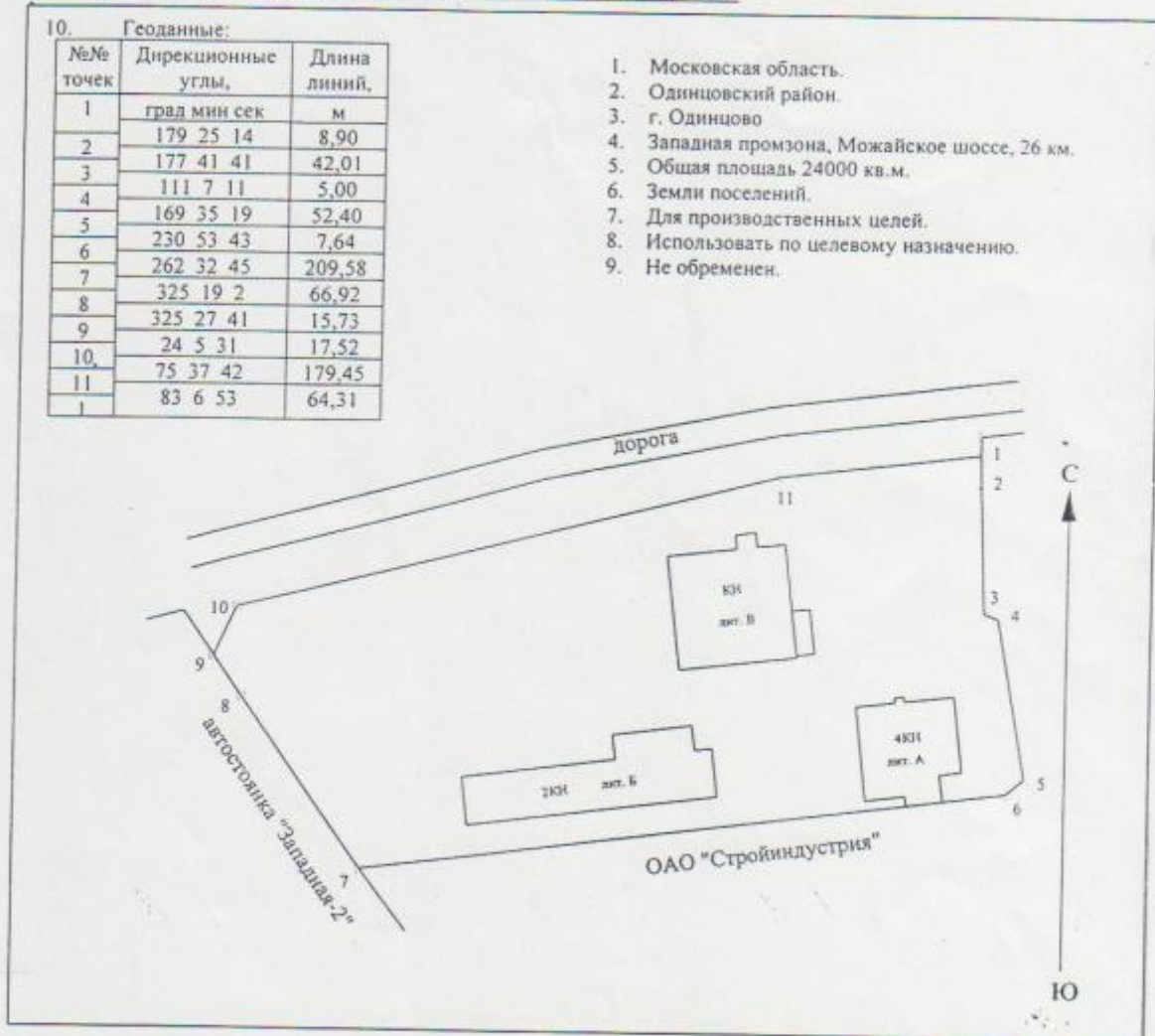
Юридический адрес: Московская обл., г. Одинцово, Можайское шоссе, 26 км.

Свидетельство о регистрации юридического лица: № 017.420, выданное 07.10.1992 г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 02087264, ИНН 5032019684.

10. Геоданные:

№№ точек	Дирекционные углы,	Длина линий,
1	град мин сек	м
2	179 25 14	8,90
3	177 41 41	42,01
4	111 7 11	5,00
5	169 35 19	52,40
6	230 53 43	7,64
7	262 32 45	209,58
8	325 19 2	66,92
9	325 27 41	15,73
10	24 5 31	17,52
11	75 37 42	179,45
1	83 6 53	64,31

1. Московская область.
2. Одинцовский район.
3. г. Одинцово
4. Западная промзона, Можайское шоссе, 26 км.
5. Общая площадь 24000 кв.м.
6. Земли поселений.
7. Для производственных целей.
8. Использовать по целевому назначению.
9. Не обременен.



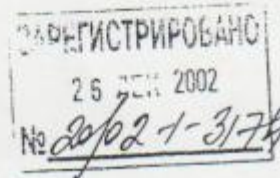
Описание границ:

от 1 до 7 – земли ОАО «Стройиндустрия»,
от 7 до 9 – земли автостоянки «Западная-2»,
от 9 до 1 – земли г. Одинцово.

Масштаб 1 : 2000

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

[Signature] /А.Д. Щербаков/



План составил инженер-землеустроитель

[Signature] /К.В. Кирсанов/

ВСЕГО ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

168 (Сюжетов восемь) ЛИСТОВ

Генеральный директор
ООО «ЭКНО»
Ситников А.А.

