оценка · бизнес планирование · маркетинговые исследования
строительно-техническая экспертиза · снижение кадастровой стоимости

консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс +7 (495) 787-98-24; +7 (968) 728-88-71
www.cgip.ru; e-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО "Инвест Проект"

А.Н. Гурьев_____

21 августа 2023 г.

# ОТЧЕТ № Н-2306053

об оценке недвижимого имущества, принадлежащего
ООО "Марлин"

**Заказчик:**

ООО "Марлин"

**Исполнитель:**

ООО "Инвест Проект"

**Дата оценки:** 01.06.2023

**Дата составления отчета:** 21.08.2023

Москва 2023

**СОДЕРЖАНИЕ**

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 4**

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 7**

**3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ ..... 10**

**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... 12**

**5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... 14**

5.1. Предпосылки стоимости ..... 15

5.2. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ ..... 15

**6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..... 17**

6.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки ..... 17

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки ..... 18

6.3. Фотографии объектов недвижимости ..... 22

6.4. Анализ местоположения объектов недвижимости ..... 31

**7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ..... 38**

7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного ..... 40

7.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ..... 43

**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТАМ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ ..... 44**

8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки ..... 44

8.2. Социально-экономическое положение г. Москвы в январе – апреле 2023 г. ..... 50

8.3. Определение сегментов рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .. 55

8.4. Обзор рынка земельных участков Московского региона за пределами МКАД на май 2023 г. ..... 58

*8.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок ..... 61*

8.5. Обзор сегмента рынка производственно-складской недвижимости Московского региона за пределами МКАД на начало 2023 г. ..... 64

*8.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости ..... 72*

8.6. Участники рынка недвижимости ..... 76

8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... 76

8.8. Оценка ликвидности ..... 79

**9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ..... 81**

9.1. Этапы проведения оценки ..... 81

9.2. Подходы к оценке ..... 81

**10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..... 87**

10.1. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода ..... 87

10.2. Определение рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода ..... 105

**11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ..... 123**

11.1. Расчет стоимости складского здания методом капитализации ..... 123

*11.1.1. Определение ставки арендной платы складского здания в рамках доходного подхода ..... 125*

*11.1.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода методом капитализации ..... 134*

**12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ..... 137**

**13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ..... 140**

**14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..... 142**

14.1. Нормативные документы ..... 142

14.2. Справочная литература ..... 142

14.3. Методическая литература ..... 142

**15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ..... 143**

**16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА ..... 146**

**17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ..... 153**

**18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ ..... 173**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

*Табл. 1.1*

**Основные факты и выводы**

| | |
|---|---|
| **Номер Отчета об оценке** | № Н-2306053 |
| **Дата составления Отчета** | 21.08.2023 |
| **Дата оценки** | 01.06.2023 |
| **Срок проведения оценки** | 01 июня 2023 г. - 21 августа 2023 г. |
| **Основание для проведения оценки** | Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г. |
| **Объект оценки и информация, идентифицирующая его** | 1. Здание площадью 23 813,70 кв. м, кадастровый номер: 77:10:0003007:1003, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 2<br>2. Права аренды земельного участка площадью 30 186,50 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, расположенный по адресу: Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 1-5<br>Права собственности на здание принадлежат ООО «Марлин», права аренды на земельный участок принадлежат ООО «Марлин» |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства |
| **Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка** | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) |
| **Вид стоимости** | Рыночная стоимость |
| **Предпосылки стоимости** | Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:<br>1. предполагается сделка с объектом оценки;<br>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические условия);<br>3. дата оценки - 01.06.2023 г.;<br>4. предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;<br>5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. |
| **Предполагаемое использование** | Для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. |
| **Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, руб. с учетом НДС** | **807 536 127 (Восемьсот семь миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч сто двадцать семь)** |

*Источник информации: Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; рассчитано ООО "Инвест Проект" по данным Заказчика оценки*

*Табл. 1.2*

**Стоимость недвижимого имущества, полученная при применении различных подходов[1]**

| № п/п | Наименование объекта | Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | Не применялся | 0,00 | 803 881 068 | 0,50 | 659 043 212 | 0,50 | 731 462 140 |
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Не применялся | 0,00 | 76 073 987 | 0,00 | Не применялся | 0,00 | 76 073 987 |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

[1] Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах аренды облагаются НДС.

*Табл. 1.3*

**Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества**

| № п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС[2] | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | 731 462 140 | 609 551 783 |
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | 76 073 987 | 63 394 989 |
| - | **Итого** | **807 536 127** | **672 946 772** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

**Генеральный директор**
ООО "Инвест Проект"
**Гурьев А.Н.**

21 августа 2023 г.

**Дипломированный оценщик**
(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),
член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"
(номер по реестру 1423 от 30.12.2022),
**Маслов Д.И.**

21 августа 2023 г.

[2] Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах аренды облагаются НДС.

# 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

*Табл. 2.1*

**Задание на оценку**

| | |
|---|---|
| **Объект оценки, включая права на объект оценки** | 1. Здание площадью 23 813,70 кв. м, кадастровый номер: 77:10:0003007:1003, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 2<br>2. Права аренды земельного участка площадью 30 186,50 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, расположенный по адресу: Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 1-5<br>Права собственности на здание принадлежат ООО «Марлин», права аренды на земельный участок принадлежат ООО «Марлин» |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства |
| **Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка** | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) |
| **Вид стоимости** | Рыночная стоимость |
| **Предпосылки стоимости** | Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:<br>1. предполагается сделка с объектом оценки;<br>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические условия);<br>3. дата оценки - 01.06.2023 г.;<br>4. предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;<br>5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. |
| **Дата оценки** | 01.06.2023 |
| **Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:** | 01.06.2023 |
| **Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку** | Оценка проводится из допущения, что земельный участок площадью 30 186,50 кв. м, кад. номер 77:10:0003007:4 принадлежит на праве аренды ООО "Марлин" |
| **Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку** | **Общие допущения**<br>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.<br>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.<br>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки.<br>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.<br>Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке. |
| **Ограничения оценки** | Не предусмотрены |
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки** | Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика |
| **Форма составления отчета об оценке** | На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке, как совокупности всех частей |
| **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки** | Принимается в соответствии с ФСО №7 |

| | |
|---|---|
| **Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов** | Не требуется |
| **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)** | Не определены |
| **Формы представления итоговой стоимости** | Результат оценки представлен:<br>• в виде величины рыночной стоимости объекта оценки;<br>• валюта - рубли Российской Федерации<br>• без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| **Специфические требования к отчету об оценке** | Не предусмотрены |
| **Необходимость проведения дополнительных исследования и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки** | Не требуется |

*Источник информации: Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.*

*Табл. 2.2*

**Перечень объектов недвижимого имущества из состава Объекта оценки с описанием характеристик Объекта оценки и его частей или со ссылками на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики**

| № п/п | Наименование | Перечень предоставленных документов |
|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-30422252 от 08 февраля 2023 г.;<br>• Технический план здания от 28 июня 2021 г. |
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | • Выписка из ЕГРН от 26 января 2023 г.;<br>• Технический паспорт от 03 декабря 2012 г.;<br>• Экспликация от 18 марта 2015 г.;<br>• Поэтажный план от 03 декабря 2012 г. |

*Источник информации: Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Документы, предоставленные Заказчиком оценки*

# 3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

*Табл. 3.1*

**Данные о заказчике и об оценщике, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

| | |
|---|---|
| **Сведения о Заказчике** | **Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Марлин»**<br>**Сокращенное наименование: ООО «Марлин»**<br>ОГРН: 1047796697684, дата присвоения ОГРН: 20.09.2004;<br>Юридический адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 1. эт. 2, пом. 6, комн. 1;<br>Почтовый адрес: 143985, Московская область, г. Балашиха, д/в Бельской С.О.;<br>ИНН: 7735506808;<br>КПП: 773501001;<br>БИК: 044525593 |
| **Сведения об Оценщике** | Фамилия, имя, отчество: Маслов Дмитрий Игоревич<br>Адрес местонахождения оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1;<br>Почтовый адрес оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.<br>Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик: Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ".<br>Место нахождения СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10;<br>Почтовый адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10.<br>Номер по реестру 1423 от 30.12.2022.<br>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687580, регистрационный номер 210 от 30.06.2004 г, Московский международный институт экономики, информатики, финансов и права.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 019915-1 от 31.05.2021.<br>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 022-073-009023/22 от 01.12.2022. Наименование страховой компании: ООО "Абсолют Страхование". Срок действия договора страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма – 31 000 000 (Тридцать один миллион) руб. Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен.<br>Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет (с 2004 г.). Степень участия 100%.<br>Адрес электронной почты: maslovdi@cgip.ru<br>Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24<br>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, кв.2;<br>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, кв.2;<br>Адрес обособленного подразделения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1 |
| **Сведения о независимости Оценщиков** | Настоящим оценщик Маслов Дмитрий Игоревич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| **Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик** | **Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект»**<br>Местонахождение: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, кв.2; |

| | |
|---|---|
| **заключил трудовой договор** | Почтовый адрес: 1424552, Россия, Московская область, Ногинский р-он, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, кв.2;<br>Адрес обособленного подразделения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1<br>ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с 40702810440020010310 в ПАО Сбербанк г. Москвы; К/с 30101810400000000225; БИК 044525225.<br>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована в страховой компании АО "АльфаСтрахование", страховой полис №0991R/776/90036/21 от 15.06.2021, страховая сумма – 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) руб. Срок действия – с 26.07.2021 по 25.07.2024 включительно |
| **Сведения о независимости юридического лица** | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"<br>Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки** | Для проведения работ по оценке иные организации и специалисты не привлекались |

*Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»*

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.

5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

13. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

14. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком и данные визуального осмотра. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

15. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомочных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

16. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. При проведении оценки оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

18. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны далее по тексту Отчета.

## 5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**Законы и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

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

8. Сводом стандартов Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ"

**Методические рекомендации**

1. Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

**Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

### 5.1. Предпосылки стоимости

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Данный отчет составлен в соответствии со следующими предпосылками стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические условия);
3. дата оценки - 01.06.2023 г.;
4. предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;
5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

### 5.2. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на оценку.
2. Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки.
3. Получение от Заказчика документов, необходимых для оценки объектов.
4. Осмотр Объекта оценки, его фотосъемка.
5. Анализ предоставленной Заказчиком информации.
6. Сбор и анализ рыночной информации.

7. Проведение анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов.

8. Определение применимости каждого из трех подходов к оценке в рамках данного отчета. Выбор подходов и методов оценки.

9. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов с использованием выбранных подходов.

10. Обобщение результатов определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученных с использованием выбранных подходов.

11. Оформление отчета об оценке.

# 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ[3]

В рамках настоящего Отчета производится оценка 2 объектов недвижимого имущества.

*Табл. 6.1*

**Перечень оцениваемых объектов недвижимого имущества**

| № п/п | Наименование |
|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 |
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 |

*Источник информации: Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.*

## 6.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Проведение анализа и расчетов прежде всего основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников: данные, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки);

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе "Нормативные документы" настоящего Отчета);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе "Справочная литература" настоящего Отчета);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе "Методическая литература" настоящего Отчета);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

*Табл. 6.2*

**Перечень предоставленных документов для проведения оценки**

| № п/п | Наименование | Перечень предоставленных документов |
|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-30422252 от 08 февраля 2023 г.;<br>• Технический план здания от 28 июня 2021 г. |

[3] Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Раздел 18 "Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки").

| № п/п | Наименование | Перечень предоставленных документов |
|---|---|---|
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | • Выписка из ЕГРН от 26 января 2023 г.;<br>• Технический паспорт от 03 декабря 2012 г.;<br>• Экспликация от 18 марта 2015 г.;<br>• Поэтажный план от 03 декабря 2012 г. |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком оценки*

*По результатам анализа перечня предоставленных документов можно сделать вывод, что Оценщик располагает необходимой юридической и технической документацией для проведения оценки.*

## 6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

*Табл. 6.3*

**Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки**

| Наименование показателя | Значение |
|---|---|
| Наименование объекта недвижимости | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 |
| Адрес земельного участка | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 |
| Правообладатель земельного участка | РФ (собственность); Общество с ограниченной ответственностью "МАРЛИН", ИНН: 7735506808 (право долгосрочной аренды)[4] |
| Тип собственности | Доля в праве аренды |
| Общая площадь земельного участка, кв. м. | 41 910 |
| Оцениваемая площадь земельного участка, кв. м. | 30 186,5 |
| Установленные права на земельный участок | Право долгосрочной аренды |

[4] Согласно заданию на оценку: " Оценка проводится из допущения, что земельный участок площадью 30 186,50 кв. м, кад. номер 77:10:0003007:4 принадлежит на праве аренды ООО "Марлин".

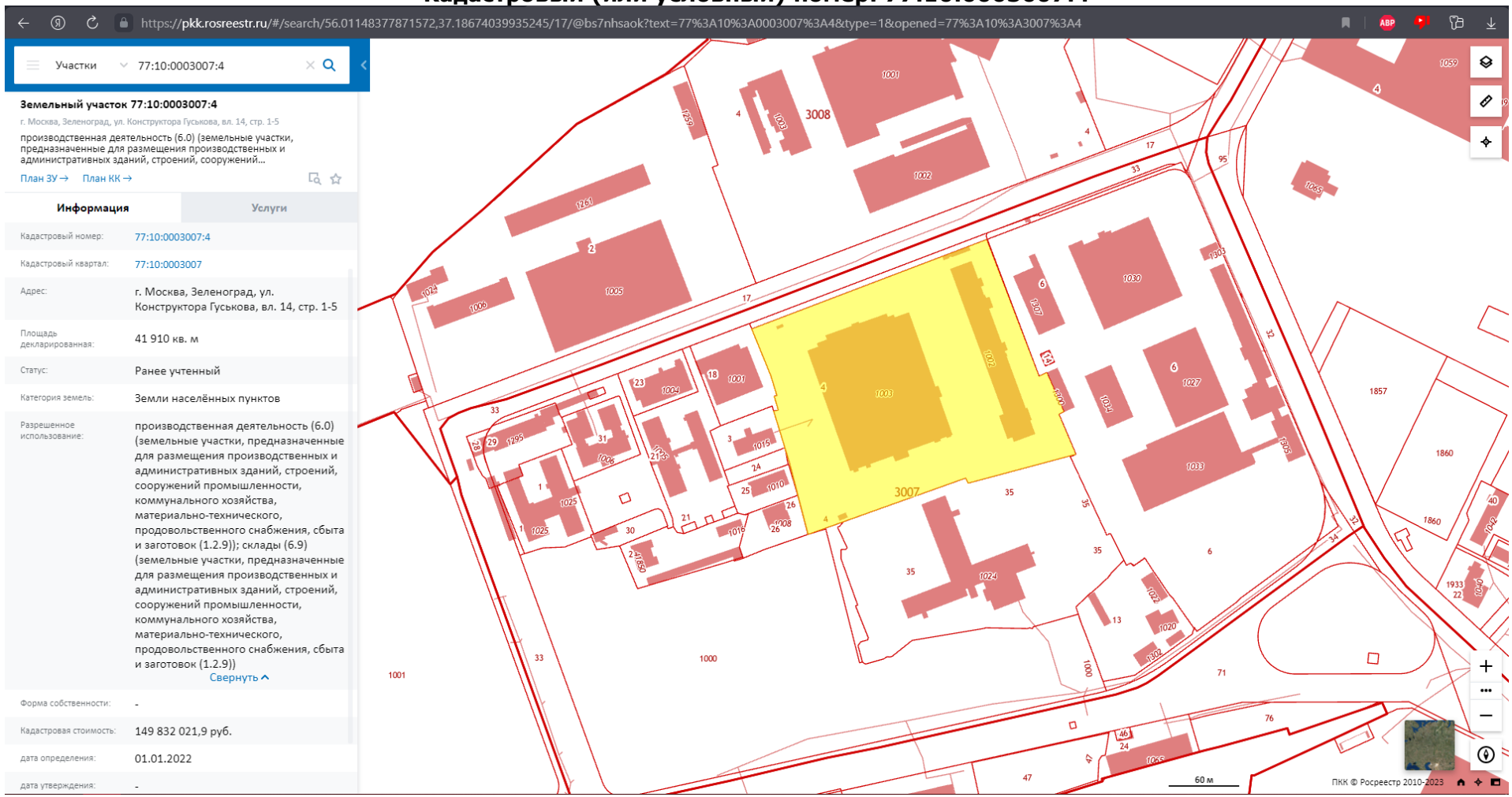
| Наименование показателя | Значение |
|---|---|
| Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы | • Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-18995165 от 08 сентября 2020 г.;<br>• Договор аренды земельного участка №М-10-000925 от 16 августа 1994 г. |
| Кадастровый номер | 77:10:0003007:4 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) |
| Текущее использование | По назначению |
| Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб. | 149 832 021,90 |
| Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб./кв. м. | 3 575,09 |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтовая дорога, возможность круглогодичного доступа |
| Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода) | Коммуникации на участке (электроснабжение, водоснабжение, канализация); газоснабжение по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Наличие улучшений на земельном участке | • Нежилое здание площадью 23 813,7 кв. м |
| Ограничение прав и обременения объекта недвижимости | Аренда в пользу ООО "Марлин" и ООО "Приоритет". Срок действия с 07.09.2017 на 49 лет. № 77:10:0003007:4-77/009/2017-3<br>Ипотека № 77-77-09/050/2013-375[5]<br>Ипотека № 77-77-09/050/2013-370<br>Ипотека № 77-77-09/050/2013-369 |

*Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком*

[5] Данные ограничения не учитывались при определении рыночной стоимости в связи с целями оценки и отсутствием необходимой документации.

*Рис. 6.1*

**Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте.**
**Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0003007:4**




*Источник информации: https://rosreestr.ru*

*Табл. 6.4*

**Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки**

| Наименование показателя | Значение |
|---|---|
| Наименование объекта | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 |
| Местоположение объекта недвижимости | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 |
| Кадастровый номер | 77:10:0003007:1003 |
| Установленные права | Право собственности |
| Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы | • Выписка из ЕГРН от 26 января 2023 г. |
| Правообладатель недвижимого имущества | Общество с ограниченной ответственностью «Марлин», ИНН: 7735506808, ОГРН: 1047796697684 |
| Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 23 813,70 |
| Тип объекта недвижимости | ОСЗ |
| Функциональное назначение | Складское |
| Текущее использование | По назначению |
| **Характеристика конструктивных элементов** | |
| Фундамент | Ж/б сваи, монолитный ж/б |
| Стены | 3-х слойные сэндвич панели |
| Перекрытия | Сборные и монол. ж/б плиты |
| Крыша | Рулонная |
| Полы (покрытие) | Бетон шлифованный, ламинат, керам. плитка |
| **Состав площадей, кв. м.** | |
| Этажность здания | 1-3, в том числе подземных 1 |
| Строительный объем здания, куб. м | 211 254 |
| Год постройки объекта | 2012 |
| Площадь застройки, кв. м | 11 120,3 |
| Общая площадь здания/сооружения, кв. м | 23 813,70 |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м | 18 922,40 |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м | 4 891,30 |
| Техническое состояние здания/сооружения | Хорошее |
| Техническое состояние внутренних помещений | Рабочее состояние |
| Наличие электроснабжения | Имеется |
| Наличие водоснабжения | Имеется |
| Наличие отопления | Имеется |
| Наличие канализации | Имеется |
| Ограничение прав и обременения объекта недвижимости | Не зарегистрировано |
| Кадастровая стоимость в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб. | 776 546 182,31 |
| Кадастровая стоимость в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на дату оценки, руб./кв. м. | 32 609,22 |

*Источник информации: данные Заказчика оценки*

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений/допущений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав на объекты не производилась.
- Полученная величина характеризует стоимость свободных от обременений объектов.

## 6.3. Фотографии объектов недвижимости

Осмотр объектов недвижимости проводился 01 июня 2023 г. В процессе визуального осмотра были проведены следующие процедуры:

- осмотр объектов недвижимости;
- фотографирование объектов недвижимости;
- осмотр окружающей территории объектов недвижимости.

*Табл. 6.5*

**Фотографии объектов недвижимости**

**Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5**

Фото 1. Общий вид земельного участка

Фото 2. Общий вид земельного участка

Фото 3. Общий вид земельного участка

Фото 4. Общий вид земельного участка

**Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003**

Фото 5. Внешний вид здания

Фото 6. Внешний вид здания

Фото 7. Внешний вид здания

Фото 8. Внешний вид здания

Фото 9. Внешний вид здания

Фото 10. Внешний вид здания

Фото 11. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 12. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 13. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 14. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 15. Внутренний вид здания (1 этаж)

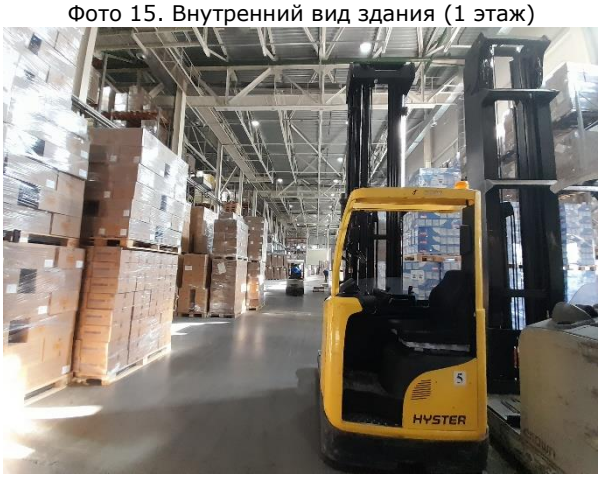



Фото 16. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 17. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 18. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 19. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 20. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 21. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 22. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 23. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 24. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 25. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 26. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 27. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 28. Внутренний вид здания (1 этаж)

Фото 29. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 30. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 31. Внутренний вид здания (2 этаж)

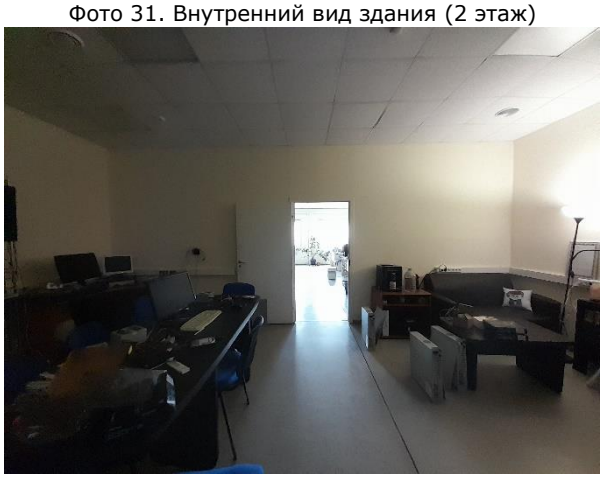


Фото 32. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 33. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 34. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 35. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 36. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 37. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 38. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 39. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 40. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 41. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 42. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 43. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 44. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 45. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 46. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 47. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 48. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 49. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 50. Внутренний вид здания (2 этаж)

Фото 51. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 52. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 53. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 54. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 55. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 56. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 57. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 58. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 59. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 60. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 61. Внутренний вид здания (3 этаж)

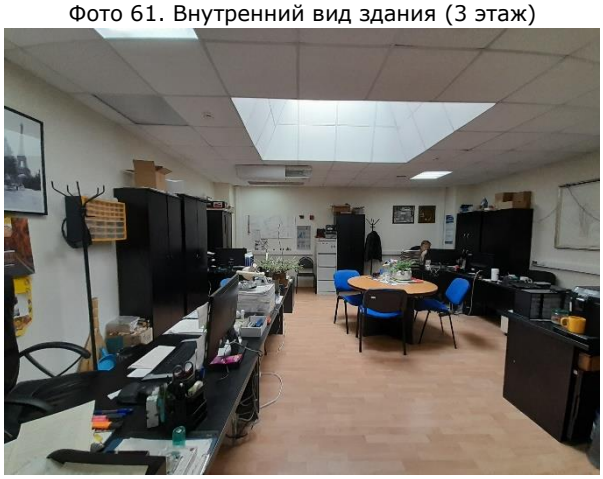


Фото 62. Внутренний вид здания (3 этаж)

Фото 63. Внутренний вид здания (цокольный этаж)

Фото 64. Внутренний вид здания (цокольный этаж)

Фото 65. Внутренний вид здания (цокольный этаж)

Фото 66. Внутренний вид здания (цокольный этаж)

*Источник информации: визуальный осмотр Оценщика*

*Вывод: на основании визуального осмотра оцениваемых объектов Оценщиком было выявлено, что техническое состояние оцениваемого складского здания – хорошее, техническое состояние внутренних помещений – рабочее. В настоящее время оцениваемые объекты используются по назначению.*

## 6.4. Анализ местоположения объектов недвижимости

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус (situs), или экономическое местоположение недвижимости. Для анализа вариантов подбора местоположения при создании коммерческой недвижимости исследуются следующие основные факторы:

- Сложившаяся система налогообложения, которая в различных регионах может быть различной с учетом наличия свободных экономических зон и льгот, которые сами регионы могут предоставлять инвесторам для развития производства, стимулируя рост местной экономики и поступление средств в региональный бюджет.
- Удобство подъездных путей, близость к крупным транспортным магистралям города.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка объектов недвижимости в составе:

1. Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003

2. Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5

Объекты недвижимости расположены в г. Зеленоград.

*Табл. 6.6*

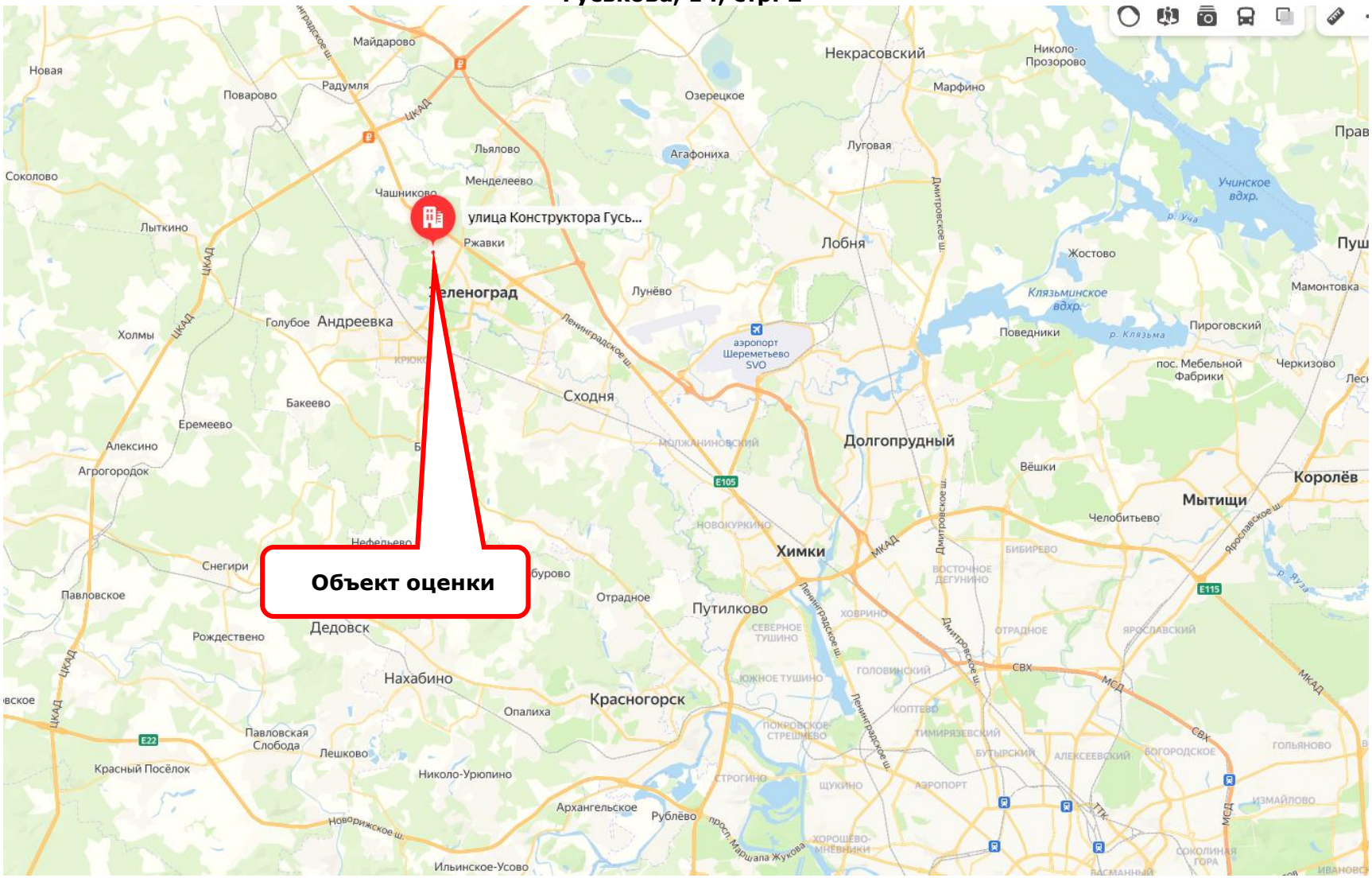
**Характеристика месторасположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2**

| Наименование | Значение |
|---|---|
| Адрес | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 2 |
| Преобладающая окружающая застройка | Объекты промышленного назначения |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Ок. 300 м до остановки "Улица Конструктора Гуськова" |
| Ближайшие магистраль | ок. 1,2 км до Ленинградского шоссе<br>ок. 25 км до МКАД |
| Социальная инфраструктура | Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры |
| Социальная репутация | Район с умеренным спросом на коммерческую недвижимость |
| Экологическая обстановка района | Удовлетворительная |

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком*

*Рис. 6.2*

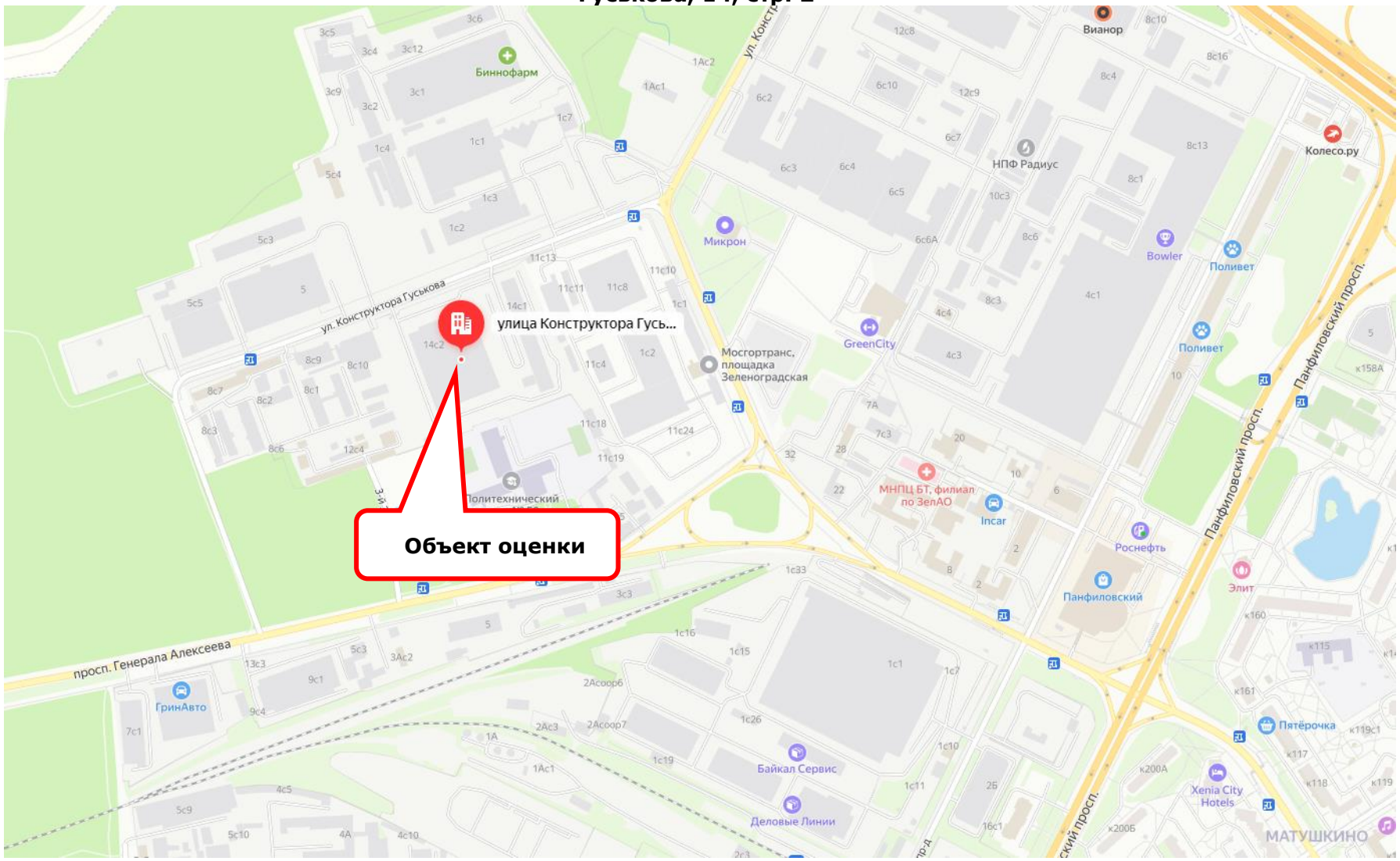
**Месторасположение объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2**




*Источник информации: https://maps.yandex.ru/*

*Рис. 6.3*

**Месторасположение объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2**




*Источник информации: https://maps.yandex.ru/*

**Краткая характеристика местонахождения оцениваемых объектов**

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик проводит анализ социально-экономической ситуации, анализ местоположения оцениваемых объектов и анализ рынка недвижимости.

Москва[6]

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12 636 312 человек (2021), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Москва – популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва – спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

*Административно-территориальное деление*

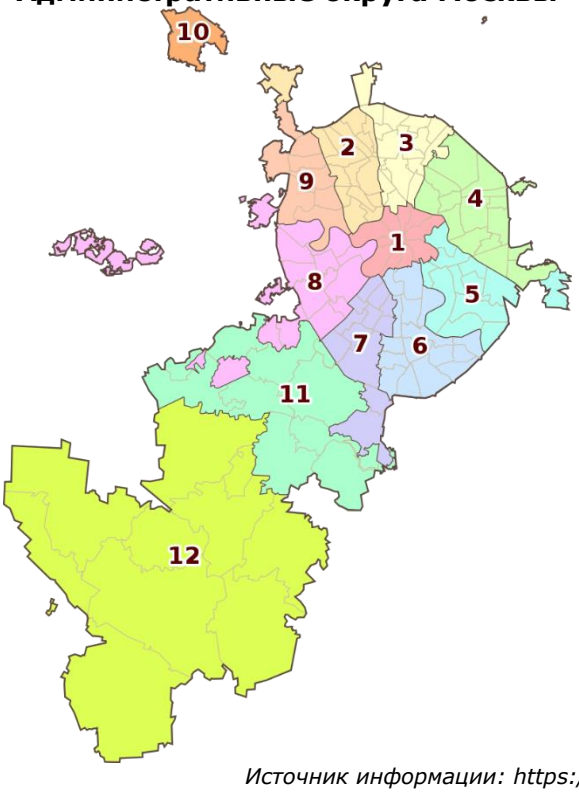
Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ.
2. Северный административный округ.
3. Северо-Восточный административный округ.
4. Восточный административный округ.
5. Юго-Восточный административный округ.
6. Южный административный округ.
7. Юго-Западный административный округ.
8. Западный административный округ.
9. Северо-Западный административный округ.
10. Зеленоградский административный округ.
11. Новомосковский административный округ.
12. Троицкий административный округ.

[6] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

*Рис. 6.4*

**Административные округа Москвы**




*Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва*

*Экономика*

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от нее. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва – крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, легкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

*Транспорт*

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объем пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восьми вокзалов – Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского – осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал – Савеловский – обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е – 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьезным сокращением объемов производства.

Общая протяженность железных дорог в пределах города – 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населенными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название "Московское центральное кольцо". Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры, первые, два из которых открылись в ноябре 2019 года.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая, в частности, три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Объекты недвижимости расположены в г. Зеленоград.

г. Зеленоград [7]

Зеленоград — город в России, образующий один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники.

Самый маленький по территории и предпоследний по населению округ Москвы. Вместе с тем Зеленоград как обособленный населённый пункт мог бы войти в пятёрку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Мытищи) и в первую сотню городов России.

Со всех сторон окружён территорией Московской области (на западе и севере граничит с городским округом Солнечногорском, на востоке и юге — с городским округом Химки) и является самым крупным эксклавом Москвы. В состав Зеленограда входят также посёлок Малино, часть посёлка Алабушево, деревни: Кутузово, Новомалино и Рожки. На западной границе находится в непосредственном соприкосновении с поселением Андреевкой городского округа Солнечногорск, образуя с ним агломерацию.

Население города на 2023 год составляет 262 505 человек.

Ведущие научные и промышленные организации города: «Ангстрем» — разработка и производство интегральных схем; Зеленоградский электродный завод; Институт проблем проектирования в микроэлектронике РАН; «Микрон» — разработка и производство интегральных схем; «Миландр» — разработка интегральных схем; «НИИ материаловедения» — разработка специальных материалов; «НИИ точного машиностроения» — разработка оборудования для электронной промышленности; «НИИ физических проблем Национального исследовательского центра „Курчатовский институт“»; «НТ-МДТ» — разработка и производство сканирующих зондовых

[7] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Зеленоград

микроскопов и зондовых нанолабораторий; «Ситроникс Смарт Технологии» — производство смарт-карт; «Технологический центр „МИЭТ"»; «ЭЛАС» («Компонент») — разработка и производство навигационной, телеметрической, радиолокационной и космической аппаратуры; «Элпа» — разработка и производство пьезокерамических материалов и изделий.

Внутригородская сеть общественного транспорта состоит из 26 автобусных маршрутов Зеленоградского автокомбината (филиал ГУП «Мосгортранс»).

*Вывод: на основании представленных выше данных можно сделать вывод, что объекты недвижимости имеют хорошую транспортную доступность, организованные подъездные пути, хорошее локальное местоположение, что обеспечивает благоприятные условия для их эксплуатации.*

# 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

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

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов".

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

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

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

1. составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

2. из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

3. на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

4. законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

5. на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

6. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

**Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

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

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

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

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

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

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

## 7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий, сооружений).

**Допустимость с точки зрения законодательства**

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

Оцениваемый земельный участок располагается в Зеленоградском административном округе г. Москвы.

Согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2020-18995165 от 08 сентября 2020 г. оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).

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

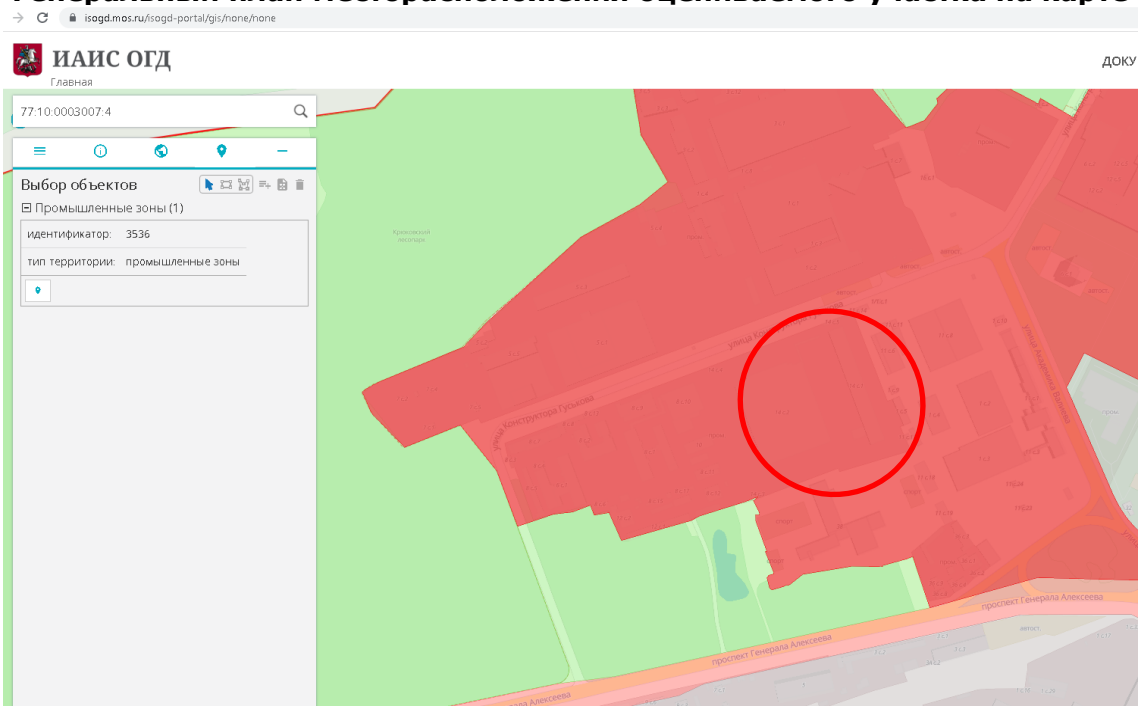
Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Оценщик провел анализ следующих материалов:

- Генеральный план г. Москвы;
- Схема территориального планирования;
- Правила землепользования и застройки.

*Рис. 7.1*

**Генеральный план месторасположения оцениваемого участка на карте**




*Источник информации: https://isogd.mos.ru/isogd-portal/gis/none/none*

Согласно данным генерального плана г. Москвы[8]:

- рассматриваемые участки расположены в существующей функциональной зоне "Промышленные зоны";
- озелененных территорий общего пользования (в т. ч. скверов, бульваров) в границах территории рассматриваемого участка условно не обозначено.

Согласно ПЗЗ, данные участки имеет следующие коды: 6.2.1; 6.3.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8; 6.9; 6.11.

Согласно "Классификаторам видов разрешенного использования земельных участков":

*Табл. 7.1*

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка* | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 |

[8] https://isogd.mos.ru/isogd-portal/gis/none/none

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка* | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|---|
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |

*Источник информации: https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/*

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка не противоречит Правилам землепользования и застройки г. Москвы. Разрешенное использование рассматриваемого земельного участка не противоречит действующему законодательству РФ. На земельном участке не располагаются объекты, попадающие под ограничения.

Следовательно, на рассматриваемом земельном участке возможно размещение объектов промышленной застройки.

**Физическая возможность**

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на использование по текущему назначению.

В данном случае земельный участок предназначен для размещения промышленных объектов. Размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющаяся инфраструктура примыкающей территории позволяют использовать их для размещения объектов промышленного назначения.

**Экономическая целесообразность**

Земельный участок находится на территории района Зеленоградского округа г. Москвы. Окружающая застройка – объекты производственно-складского коммерческого назначения.

Экономически целесообразно возведение объектов промышленного назначения.

Анализ местоположения оцениваемого земельного участка, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта строительства объектов промышленного назначения.

**Максимальная стоимость**

Максимальная стоимость – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает использование объекта оценки в соответствии с его текущим назначением.

*Вывод: на основании вышесказанного, наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – использование в соответствии с видом разрешенного использования, т.е. при текущем (фактическом) использовании – для размещения промышленных объектов, в т. ч. для производственно-складской застройки.*

## 7.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ эффективного использования земельного участка с уже имеющимся улучшением позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

**Законодательно разрешенное использование**

Рассматриваемый земельный участок возможно использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.

Использование оцениваемого объекта по прямому назначению, а именно в качестве здания складского назначения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На земельном участке расположено складское здание.

**Физически возможный вариант использования**

На основании фотоматериалов и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно-планировочным решениям – здания складского назначения.

Оцениваемый объект представляет собой здание из сэндвич-панелей. Объект располагается в зоне промышленной застройки. Объект находится в хорошем состоянии и не требует проведения ремонтных работ.

**Экономически целесообразное использование**

Использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание, и тем самым создавать дополнительную стоимость. Наиболее экономически целесообразное использование по текущему назначению - в качестве складского здания.

**Максимальная стоимость**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый объект недвижимости обеспечивает максимальную стоимость в варианте использования его в качестве здания складского назначения.

*Выводы:*

- *Расположение оцениваемых объектов в сложившемся районе позволяет предположить, что текущее использование объектов недвижимости является достаточно эффективным и не снижает их стоимости.*
- *Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование объектов складского назначения, что совпадает с их существующим (текущим) фактическим использованием.*
- *Исходя из того, что в распоряжении Оценщика отсутствовала информация, указывающая, что отличное от текущего использование оцениваемых активов участниками рынка максимально увеличило бы их стоимость, текущее использование оцениваемых объектов признается в рамках настоящей оценки наиболее эффективным их использованием.*

# 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТАМ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

## 8.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

**О текущей ситуации в российской экономике по состоянию на апрель –май 2023 г.[9]**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +4,5%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п. п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск металлургического комплекса в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали:

[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/39038cd3c4c73eca2b6c33bab1ec2d38/2023_05_31.pdf

добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 13 июня 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте).

В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

*Табл. 8.1*

## Показатели деловой активности

| Показатель / в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-апр. 23 | апр.23 | Iкв.23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв.22 | IIIкв.22 | IIкв.22 | Iкв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | -0,6 | 3,3 | -1,9 | -0,7 | -2,6 | -2,7 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | 3,0 | 3,2 | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| Строительство | 7,4 | 5,7 | 8,8 | 6,0 | 11,9 | 9,9 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Розничная торговля | -3,6 | 7,4 | -7,3 | -5,1 | -9,0 | -7,9 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -6,9 | 5,2 | -10,8 | -8,0 | -15,1 | -9,8 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| Платные услуги населению | 4,8 | 6,0 | 4,3 | 5,4 | 4,6 | 2,9 | 3,6 | 2,4 | 1,6 | 0,2 | 7,9 | 17,2 |
| Общественное питание | 11,9 | 15,4 | 10,7 | 14,9 | 6,6 | 10,3 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| Грузооборот транспорта | -2,1 | -3,0 | -1,8 | -3,3 | -0,1 | -1,7 | -2,6 | -5,6 | -5,4 | -3,0 | 4,2 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | 0,7 | - | - | - | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| Промышленное производство | 0,6 | 5,2 | -0,9 | 1,2 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,8 | 3,1 | -3,3 | -3,6 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 7,0 | 2,3/2,41 | 8,6 | 3,5 | 11,0 | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| Индекс цен производителей | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | -9,0 | -12,7 | -7,7 | -10,7 | -7,5 | -4,6 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -28,2 | -33,1 | -26,3 | -32,1 | -26,3 | -18,7 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -5,3 | -8,3 | -4,2 | -5,8 | -3,9 | -2,7 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | | | |
| • в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 1,9 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 10,7 | 6,3 | 13,2 | 12,4 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,5 | 0,9 | -4,3 | -1,7 | -0,7 | 3,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,0 | 1,5 | -5,3 | 0,0 | -0,5 | 3,3 |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 1,3 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| • млн чел. | 75,6 | 75,8 | 75,6 | 75,6 | 75,4 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| • млн чел. (SA) | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,0 | 75,2 | - |

| Показатель / в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-апр. 23 | апр.23 | Iкв.23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв.22 | IIIкв.22 | IIкв.22 | Iкв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Численность занятых | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 2,1 | 1,9 | 2,3 | 1,5 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| • млн чел. | 73,0 | 73,3 | 72,9 | 73,0 | 72,8 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| • млн чел. (SA) | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,4 | 73,5 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | | |
| • в% к соотв. периоду предыдущего года | -16,1 | 18,0 | -15,5 | -15,2 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| • млн чел. | 2,6 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| • млн чел. (SA) | 2,6 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | | |
| • в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0 | 61,1 | 61,0 | 61,1 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | | |
| • в% к рабочей силе | 3,5 | 3,3 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,6 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| • SA | 3,4 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

*Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

*Табл. 8.2*

## Показатели промышленного производства, в % к АППГ

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-апр. 23 | апр.23 | Iкв.23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв.22 | IIIкв.22 | IIкв.22 | Iкв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Промышленное производство | 0,6 | 5,2 | -0,9 | 1,2 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,8 | 3,1 | -3,3 | -3,6 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| • добыча угля | -0,2 | 8,4 | -2,9 | -0,8 | -4,7 | -3,5 | -0,8 | 0,9 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| • добыча сырой нефти и природного газа | - | - | -2,4 | -3,3 | -1,8 | -3,2 | 0,7 | -2,5 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| • добыча металлических руд | -2,7 | 0,5 | -3,8 | -3,8 | -4,6 | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| • добыча прочих полезных ископаемых | -4,5 | -12,4 | -1,4 | 3,9 | -20,6 | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| • предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -3,9 | 3,6 | -6,4 | -6,1 | -6,8 | -6,5 | 5,6 | -3,1 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | 2,9 | 8,0 | 1,1 | 6,3 | -1,2 | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| Пищевая промышленность в т.ч. | 4,1 | 4,8 | 3,9 | 4,8 | 2,9 | 3,9 | 0,5 | 0,6 | -1,2 | -0,9 | 4,0 | 4,6 |
| • пищевые продукты | 4,9 | 5,4 | 4,7 | 5,5 | 4,2 | 4,4 | 0,4 | 0,6 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| • напитки | 1,7 | 1,5 | 1,7 | 0,4 | -1,4 | 7,1 | 3,1 | -0,9 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| • табачные изделия | -3,6 | 4,8 | -6,3 | 5,2 | -9,2 | -16,6 | -7,1 | 6,6 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| Легкая промышленность в т.ч. | 1,9 | 4,0 | 1,2 | 3,2 | -1,2 | 1,3 | -2,0 | 1,0 | -2,2 | -6,1 | -0,4 | 11,6 |
| • текстильные изделия | -3,3 | 1,1 | -4,9 | -2,3 | -4,0 | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| • одежда | 3,3 | 3,3 | 3,2 | 5,7 | -1,6 | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| • кожа и изделия из нее | 8,2 | 11,5 | 6,9 | 6,7 | 5,5 | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.-апр. 23 | апр.23 | Iкв.23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IVкв.22 | IIIкв.22 | IIкв.22 | Iкв.22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Деревообрабатывающий комплекс в т.ч. | -8,6 | -4,8 | -9,8 | -5,6 | -11,5 | -12,7 | -3,7 | -9,4 | -6,9 | -3,5 | 6,3 | 10,5 |
| • обработка древесины и производство изделий из нее | -14,9 | -9,7 | -16,7 | -11,3 | -17,7 | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| • бумага и бумажные изделия | -4,4 | 2,1 | -6,6 | -1,7 | -8,8 | -9,4 | 0,0 | -3,7 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| • деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -5,7 | -15,0 | -2,2 | -3,4 | -3,8 | 1,4 | 7,8 | 1,2 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| Производство кокса и нефтепродуктов | 5,7 | 15,9 | 2,7 | 9,3 | -1,1 | 0,0 | -0,4 | 0,1 | 0,8 | -5,4 | 3,0 | 3,6 |
| Химический комплекс в т.ч. | -2,2 | 5,1 | -4,6 | -1,1 | -8,1 | -4,6 | -1,5 | -7,2 | -1,7 | -1,5 | 6,1 | 8,7 |
| • химические вещества и химические продукты | -0,9 | 7,7 | -3,6 | 0,7 | -6,6 | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -4,6 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| • лекарственные средства и медицинские материалы | -12,4 | -9,0 | -13,5 | -11,0 | -22,0 | -6,2 | 8,6 | -19,2 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| • резиновые и пластмассовые изделия | 0,8 | 6,7 | -1,4 | -0,1 | -2,6 | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -3,5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |
| Производство прочей неметаллической минеральной продукции | -3,5 | 0,2 | -5,0 | -0,7 | -6,3 | -9,0 | -0,2 | -8,0 | -2,0 | 1,8 | 11,0 | 9,3 |
| Металлургический комплекс в т.ч. | 8,2 | 11,0 | 7,3 | 13,5 | 10,3 | -2,0 | 1,1 | -0,2 | 3,4 | -3,9 | 6,0 | 4,1 |
| • металлургия | 2,7 | 4,8 | 2,0 | 8,0 | 1,1 | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| • готовые металлические изделия | 25,3 | 30,0 | 23,5 | 30,3 | 38,8 | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| Машиностроительный комплекс в т.ч. | 3,3 | 14,4 | 1,1 | 10,0 | -2,6 | -2,6 | -8,6 | -11,6 | -12,4 | -10,3 | 2,8 | 11,8 |
| • компьютеры, электроника, оптика | 18,7 | 23,8 | 16,7 | 22,5 | 19,3 | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| • электрооборудование | 13,4 | 29,3 | 8,0 | 21,5 | -0,5 | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| • машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -13,8 | -17,4 | -12,4 | -5,1 | -13,0 | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| • автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -29,9 | 27,3 | -40,2 | -6,8 | -49,8 | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| • прочие транспортные средства и оборудование | 14,6 | 11,7 | 15,7 | 13,1 | 10,3 | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| Прочие производства в т.ч. | -2,9 | -1,3 | -3,4 | -2,0 | -4,3 | -3,7 | -4,2 | -5,1 | -9,5 | -3,3 | 2,4 | 4,3 |
| • мебель | 5,6 | 14,4 | 2,7 | 11,9 | -4,6 | 0,5 | -2,6 | 0,2 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| • прочие готовые изделия | -5,1 | 0,4 | -7,0 | -1,4 | -14,3 | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| • ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,4 | -5,0 | -4,1 | -5,1 | -2,7 | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | -0,5 | -1,4 | -0,2 | -4,0 | 2,7 | 0,7 | 0,1 | -0,2 | -0,2 | 2,0 | -0,8 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -7,9 | -1,2 | -10,2 | -13,3 | -9,4 | -7,5 | -6,1 | -8,9 | -10,1 | -8,9 | 5,0 | 12,6 |

*Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

**О текущей ценовой ситуации 31 мая 2023 г.[10]**

На неделе с 23 по 29 мая 2023 г. цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,03%) на фоне сохраняющегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%), на остальные продовольственные товары темп роста цен практически сохранился на уровне прошлой недели (0,10%).

В секторе непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% с учетом возобновления роста цен на электро- и бытовые приборы, сезонного роста цен на строительные материалы, а также удорожания отечественных легковых автомобилей.

В секторе услуг рост цен составил 0,19% при удорожании туристических услуг на фоне возобновлении роста цен на услуги санаториев.

Потребительская инфляция с 23 по 29 мая

За период с 23 по 29 мая 2023 г цены выросли на 0,08%. Год к году инфляция составила 2,41% г/г.

В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,03% (-0,02% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,67%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10% после 0,11% неделей ранее). Продолжили расти цены на мясопродукты и сахар. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку, продолжили дешеветь масложировая и молочная продукция, а также яйца. На хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия цены на отчетной неделе практически не изменились.

В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,13% после роста на 0,05% неделей ранее. Возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы (0,23% после снижения на -0,49%) при удорожании смартфонов, продолжили расти цены на моющие и чистящие средства, строительные материалы. Вместе с тем ускорилось снижение цен на обувь, одежду и белье. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились до 0,08% (0,05% неделей ранее) за счет удорожания отечественных легковых автомобилей (0,09%).

В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,19%. Ускорился рост цен в сфере туристических услуг (1,20% после роста на 1,12%) при возобновлении удорожания услуг санаториев (0,39% после снижения на -0,10%). Вместе с тем снизились темпы роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы (1,89% после 2,19%) и услуги гостиниц. На бытовые услуги рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,12% после 0,11%), где увеличение темпов роста цен на парикмахерские услуги и ремонт телевизоров было практически нивелировано замедлением роста цен на мойку легкового автомобиля.

*Мировые рынки*

С 23 по 29 мая на мировых рынках продовольствия не было единой динамики. Цены изменялись от -5,5% до 12,6% (от -6,4% до 2,8% неделей ранее). В годовом выражении в мае цены сократились на -15,4% г/г.

Выросли цены на кукурузу (4,6%) и соевые бобы (1,0%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки соевого масла (2,3%) и говядины (12,6%). Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-0,9%) и Франции (-1,0%), сахар-сырец (-1,7%), белый сахар (-0,7%), пальмовое масло (-2,7%) и свинину (-5,5%).

На мировом рынке удобрений цены сократились на -17,0% (-1,6% неделей ранее) из-за сокращения стоимости смешанных (-19,2%) и азотных удобрений (-14,9%). В годовом выражении в мае снижение цен составило -35,9% г/г.

[10] Источник информации:
https://www.economy.gov.ru/material/file/6d46564ef863a62c5804a50d8c58b64c/31052023.pdf

На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала: цены изменялись от -1,1% до +0,7% (от -13,3% до -0,3% неделей ранее). Увеличились цены на лом черных металлов (0,7%), арматуру (0,5%) и металлический прокат (0,5%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили снижаться цены на железную руду (-1,1%). В годовом выражении в мае черные металлы подешевели на -20,5% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 0,5% (как и неделей ранее) за счет увеличения фьючерсных котировок на никель (0,5%), алюминий (0,5%) и медь (0,4%) в течение двух недель подряд. В годовом выражении в мае стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -17,9% г/г.

## 8.2. Социально-экономическое положение г. Москвы в январе – апреле 2023 г.[11]

*Табл. 8.3*

**Основные экономические и социальные показатели**

| Показатель | Апрель 2023 г. | В % к | | Январь–апрель 2023 г. в % к январю – апрелю 2022 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | апрелю 2022 г. | марту 2023 г. | | апрель 2022 г. в % к | | Январь–апрель 2022 г. в % к январю – апрелю 2021 г. |
| | | | | | апрелю 2021 г. | марту 2022 г. | |
| Индекс промышленного производства | - | 111,3 | 96,5 | 107,2 | 107,8 | 99,8 | 112,4 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности, млн руб.: | | | | | | | |
| • добыча полезных ископаемых | 20 229,6 | 12,6 | 108,2 | 8,5 | 103,5 | 58,8 | 164,1 |
| • обрабатывающие производства | 779 454,3 | 99,6 | 102,2 | 84,7 | 102,1 | 84,8 | 124,9 |
| • обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 81 019,8 | 105,7 | 83,3 | 117,6 | 109,9 | 85,3 | 95,7 |
| • водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 19 042,3 | 107,2 | 114,2 | 96,5 | 100,3 | 100,3 | 112,7 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн руб. | 147 532,0 | 123,7 | 112,1 | 117,1 | 120,4 | 97,9 | 105,3 |
| Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. м | 498,4 | 94,3 | 94,3 | 116,9 | 98,1 | 80,4 | 125,4 |
| Оборот розничной торговли, млн руб. | 505 965,1 | 104,5 | 97,7 | 88,3 | 87,5 | 82,2 | 100,8 |
| Оборот общественного питания, млн руб. | 43 165,8 | 125,9 | 93,5 | 118,7 | 105,1 | 94,1 | 119,1 |
| Объем платных услуг населению, млн руб. | 254 451,9 | 117,1 | 102,5 | 111,1 | 98,7 | 98,3 | 117,5 |
| Индекс потребительских цен, % | - | 102,3 | 100,3 | 107,0 | 116,5 | 101,6 | 111,6 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 26,7 | 77,6 | 100,2 | - | 65,8 | 103,4 | - |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций | | | | | | | |
| • номинальная, руб. | 141 925,1 | 97,3 | 118,2 | 102,8 | 128,2 | 127,5 | 117,4 |
| • реальная | - | 93,9 | 117,8 | 94,6 | 111,4 | 118,9 | 106,8 |

*Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-апреле%202023%20года».pdf*

### Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. составил 107,2%, в апреле 2023 г. с мартом 2023 г. – 96,5%.

*Обрабатывающие производства*

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. составил 108,5%, в апреле 2023 г. с мартом 2023 г. – 100,7%.

[11] Источник информации: https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-апреле%202023%20года».pdf

*Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха*

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. составил 101,7%, в апреле 2023 г. с мартом 2023 г. – 69,6%.

*Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений*

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. составил 88,5%, в апреле 2023 г. с мартом 2023 г. – 112,7%.

Сельское хозяйство

*Животноводство*

На конец апреля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 1,2 тыс. голов (на 10,5% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 0,6 тыс. (на 14,2% меньше), свиней - 0,01 тыс. (на 91,2% меньше), птицы – 7,1 тыс. (на 27,7% меньше), овец и коз – 15,2 тыс. (на 2,2% больше).

В структуре поголовья скота на конец апреля 2023 г. на хозяйства населения приходилось свиней – 100,0%, птицы – 84,8% (на конец апреля 2022 г. соответственно 100,0%; 92,0 %).

В январе-апреле 2023 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 214,6 тонны, молока – 1370,5 тонны, яиц – 186,8 тыс. штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. валовой надой молока уменьшился на 10,9 %.

Средняя цена производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовых, транспортных и других налогов, не входящих в себестоимость) в апреле 2023 г. составила за тонну молока сырого крупного рогатого скота 32 657,00 рублей.

Строительство

*Строительная деятельность*

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2023 г. составил 147 532,0 млн рублей или 123,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 112,1% к марту 2023 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе - апреле 2023 г. составил 477 993,3 млн рублей или 117,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в апреле 2023 г. на 73 766,0 млн рублей или 143,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-апреле 2023 г. на 238 996,7 млн рублей или 135,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

*Жилищное строительство*

В апреле 2023 г. организациями-застройщиками введено 19 жилых зданий. Населением построено 380 жилых домов, из них 146 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 6 984 новые квартиры.

В январе-апреле 2023 г. организациями-застройщиками введено 113 жилых зданий. Населением построено 1 796 жилых домов, из них 381 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 38 281 новая квартира.

В апреле 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 71,1 тыс. кв. метров (из них 23,2 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 14,3 % от общего объема жилья, введенного в апреле 2023 года.

В январе-апреле 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 343,8 тыс. кв. метров (из них 66,0 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 14,0 % от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2023 года.

**Рынки товаров и услуг**

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в апреле 2023 г. составил 506,0 млрд рублей или 104,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-апреле 2023 г. – 1906,2 млрд рублей или 88,3% соответственно.

В апреле 2023 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в апреле 2022 г. – 93,1% и 6,9% соответственно).

В январе-апреле 2023 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 68,1%.

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в апреле 2023 г. составил 43,2 млрд рублей или 125,9% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2022 г. В январе-апреле 2023 г. – 170,2 млрд рублей или 118,7% соответственно.

Рынок платных услуг населению

В декабре 2022 г. населению г. Москвы по оперативным данным было оказано платных услуг на 241,4 млрд рублей, что составило 106,1% (в сопоставимых ценах) к декабрю предыдущего года.

Оптовая торговля

*Оборот оптовой торговли*

В апреле 2023 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным составил 3359,4 млрд рублей или 126,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-апреле 2023 г. – 12 357,5 млрд рублей и 106,0% соответственно.

**Институциональная структура производства**

Количество организаций по видам экономической деятельности, организационно-правовым формам и формам собственности

На 1 мая 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 017 517 единиц.

**Цены**

Потребительские цены

В апреле 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 99,95%, услуги – 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2023 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, к декабрю предыдущего года – 101,1%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце апреля 2023 г. составила 29454,50 рублей и за месяц увеличилась на 0,1%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась - на 3,7%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в апреле 2023 г. составила 6 937,21 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с мартом 2023 г. – на 0,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась – на 1,6%.

Индексы цен производителей промышленных товаров

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 103,3%, из него в обрабатывающих производствах – 103,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,9%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения

В апреле 2023 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 101,3% относительно предыдущего месяца, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 102,2%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,3%.

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в апреле 2023 г. составил 125,5%.

**Финансы**

Финансовый результат деятельности организаций

По состоянию на 1 апреля 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 1 789,9 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 1 208,6 млрд рублей прибыли).

Состояние платежей и расчетов в организациях

На 1 апреля 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 76 184,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 576,3 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 апреля 2022 г. – 1,8 %, на 1 марта 2023 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2023 г. составила 36 714,4 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1475,5 млрд рублей или 4,0% (на 1 апреля 2022 г. – 3,5%, на 1 марта 2023 г. – 4,1 %).

Дебиторская задолженность на 1 апреля 2023 г. составила 33 866,6 млрд рублей, из неё просроченная – 1 511,8 млрд рублей или 4,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 апреля 2022 г. – 3,7%, на 1 марта 2023 г. – 4,3%).

**Уровень жизни населения**

Заработная плата

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за март 2023 г., по оперативным данным составила 141 925,1 рублей и уменьшилась по сравнению с мартом 2022 г. на 2,7 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2023 г. составила 93,9 % к уровню марта 2022 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2023 г. составила 36,7 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 мая 2023 г. отсутствует.

**Занятость и безработица**

Занятость

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль-март 2023 г. составила 7 349,7 тыс. человек, в их числе 7 203,3 тыс. человек или 98,0% были заняты в экономике и 146,3 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общей численности занятого в экономике населения в марте 2023 г. 3 904,9 тыс. человек составляли штатные работники предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без учета совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы на этих предприятиях и организациях привлекалось еще 428,2 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, на предприятиях и в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в марте 2023 г. 4 333,1 тыс. человек.

В общем количестве замещенных рабочих мест в организациях рабочие места внешних совместителей в марте 2023 г. составляли 2,2%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 7,7%.

Безработица

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу апреля 2023 г. составила 42 282 человека, из них 26 699 человек имели статус безработного, из них 15 915 человек получали пособие по безработице.

На конец апреля 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

В апреле 2023 г. признано безработными 3 937 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4 598 человек или в 2,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в апреле 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1268 человек и составила 2 380 человек.

Потребность организаций в работниках

К концу апреля 2023 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,37 человек, что на 5,1% меньше, чем в апреле 2022 года.

## 8.3. Определение сегментов рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- рынок производственно-складской недвижимости.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

*Табл. 8.4*

**Классификация рынков недвижимости**

| Признак классификации | Виды рынков |
|---|---|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вид сделок | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| Форма собственности | Государственных и муниципальных объектов, частных |
| Способ совершения сделок | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

*Источник информации: анализ Оценщика*

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Недвижимость можно классифицировать по следующим основаниям[12]:

1. В зависимости от назначения (направления использования) объекта:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

2. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

3. В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

4. В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

5. В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

**Сегментирование рынка земли**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 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;

[12] Источник информации: статья "Сегментация рынков недвижимости", http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html

- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

1. право собственности;
2. право постоянного (бессрочного пользования);
3. право пожизненного наследуемого владения;
4. право аренды;

5. право безвозмездного срочного пользования;
6. право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие;
- средние;
- большие;
- крупные.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры (наличие коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, канализация и прочие коммуникации). Участки, обеспеченные коммуникациями, ценятся значительно дороже.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

**Сегмент рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости –складская недвижимость, расположенная на земельном участке для размещения производственно-складских зданий.
- В зависимости от способности приносить доход – доходная недвижимость.
- В зависимости от типа операций – рынок продажи.
- Первичный и вторичный рынок – вторичный рынок.
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок недвижимости.
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

Объектом оценки являются:

- земельный участок для размещения производственных зданий и расположенное на нем здание складского назначения;

*Таким образом, Оценщик проводит анализ рынка земельных участков и производственно-складской недвижимости в г. Москве.*

## 8.4. Обзор рынка земельных участков Московского региона за пределами МКАД на май 2023 г.

**Распределение земельного фонда по категориям**

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. В соответствии с действующим Земельным кодексом Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь следующих категорий:

- 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.

По данным земельного отчета о наличии земель, общая площадь Московской области – 4,433 млн га.

*Диагр. 8.1*

**Распределение земельного фонда Московской области по категориям**

*Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16upr/Государственный%20(национальный)%20доклад_2020.pdf*

В структуре земельных ресурсов Московской области 41% территории занимают земли лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения занимают 36 %. На долю земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и земель иного специального назначения приходится соответственно 13% и 6 %. Остальные категории – земли запаса, земли особо охраняемых территорий, водного фонда занимают от 1% до 2% от общей площади земель области.

Перевод земель из одной категории в другую проводится на основании решений органов местного самоуправления, Правительства Московской области, Правительства Российской Федерации.

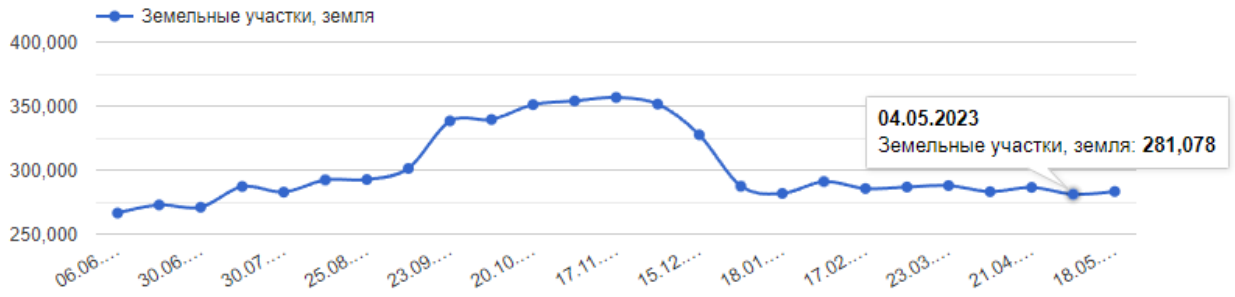
Результаты перевода земель из одной категории в другую учитываются при составлении ежегодных земельных отчетов муниципальных образований и в целом по Московской области.

Рассмотрим данные о ценах продажи участков в Московской области по данным портала "Restate"[13].

[13] Источник информации: https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/

*Диагр. 8.2*

**Динамика цен земельных участков в Московской области за сотку**




*Источник информации: https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/*

Таким образом, стоимость земельного участка на 04.05.2023 г. составила 281 078 руб. за сотку, что на -1,91% меньше, по сравнению со стоимостью от 21.04.2023 г. Необходимо рассмотреть более подробно ситуацию на рынке земель населенных пунктов и производственного назначения.

**Анализ рынка земельных участков Московского региона за пределами МКАД по состоянию на май 2023 г.**

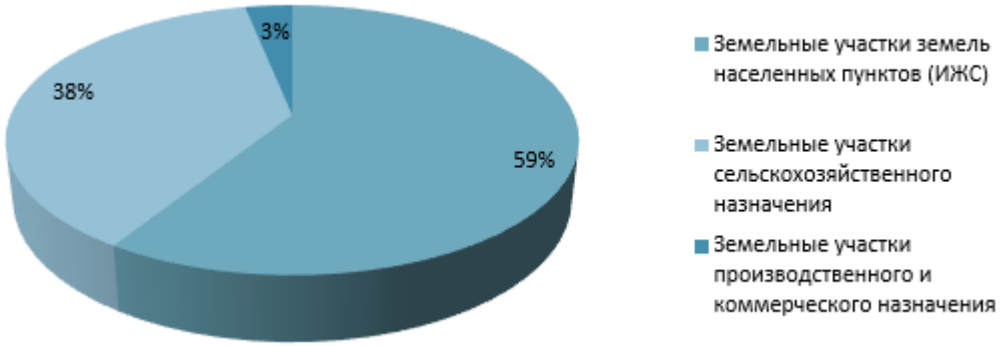
Анализ производится на основании данных о предложениях портала "Авито". Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке земель населенных пунктов и производственного назначения.

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке земельных участков Московского региона за пределами МКАД[14].

Общее количество предложений по продаже земель в Московской области составило 44 982 объектов, из которых:

*Диагр. 8.3*

**Структура предложений по продаже земельных участков в Московской области на май 2023 г.**




*Источник информации: https://www.avito.ru/*

Анализ показывает, что больше всего представлено к продаже земельные участки под ИЖС (59%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки промышленного назначения (3%). На земельные участки сельскохозяйственного назначения приходится 38%.

**Спрос**

Для анализа цен предложений продажи земель производственного назначения под промышленную застройку были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на земельные участки под промышленную застройку в Московском регионе за пределами МКАД по состоянию на май 2023 г.

[14] По данным сайта https://www.avito.ru/

*Табл. 8.5*

**Диапазон цен на земельные участки промышленного назначения Московского региона за пределами МКАД на май 2023 г.**

| Вид сделки | Диапазон цен | | Среднее значение |
|---|---|---|---|
| | min | max | |
| Продажа (руб./кв. м) | 2 719 | 5 819 | 4 133 |

*Источник информации: анализ Оценщика*

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков промышленного назначения составляет 2 719 руб./кв. м, а максимальная – 5 819 руб./кв. м. Среднее значение стоимости составляет 4 133 руб./кв. м.

*На основании представленного выше анализа рынка земельных участков можно сделать следующие выводы:*

- *Больше всего представлено к продаже земельные участки под ИЖС (59%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки промышленного назначения (3%). На земельные участки сельскохозяйственного назначения приходится 38%;*
- *Минимальная цена на рынке земельных участков промышленного назначения составляет 2 719 руб./кв. м, а максимальная – 5 819 руб./кв. м. Среднее значение стоимости составляет 4 133 руб./кв. м.*

### *8.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок*

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования. При анализе предложений на рынке недвижимости Оценщик исходил из информации, представленной на открытых Интернет-ресурсах, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости. Выборка предложений о продаже объектов недвижимости представлена в таблицах далее:

*Табл. 8.6*

**Предложения о продаже земельных участков промышленного назначения в г. Москве и Московской области**

| № | Местонахождение | Текст объявления[15] | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Удельная цена, руб./кв. м | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, п. Лунево | Предложение от собственника. Продается земельный участок промназначения в 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Общая площадь 2,05 Га. Возможна продажа части участка. Участок ровный, широкий, сухой, огорожен по периметру сплошным забором. Прилегает к землям промышленного назначения, на которых расположены производственно-складские комплексы. Имеется постановление о строительстве федеральной трассы Москва-Перепечино. Зона размещения дороги - вдоль границы предлагаемого участка. На участке своя электрическая подстанция. Никаких обременений нет, участок в собственности физ. лица. Предложения по цене - принимаются. Рассмотрим аренду. Подробную информацию направлю по запросу. | 20 497,00 | 100 000 000 | 4 878,76 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/255534625/ | Используется в рамках расчета |
| 2 | обл. Московская, г. Лобня, ул. Горки-Киовские | Пром. земля 3, 6 Га в Лобне в 16 км от МКАД ✓ ВРИ для производственно-складских предприятий; ✓ Получено ТУ на 150 кВт электричества; ✓ Получено ТУ на газ - 58, 2 м3/час; ✓ Ровный участок со своей асфальтированной дорогой; Земельный участок попадает под программу льготной промышленной ипотеки. Процентная ставка до 5%! ✓ Уже построен Северный обход от Лобни до Дмитровского ш., 20 минут до МКАД ✓ До конца года соединится с Шереметьево (8 км до терминала "А" Шереметьево) ✓ Вблизи участка расположены производственно-складские корпуса компаний Tetra Pak, Doehler, Feron и ряда других крупных компаний; ✓ Имеющиеся инженерные коммуникации: электричество, очистные сооружения, газ, дождевая канализация, водопровод. ✓ Земельный участок расположен в промышленной зоне в северной части города Лобня по соседству с магазином Metro. ✓ До D1 Лобня 2, 3 км, в 300 метрах остановка общественного транспорта. ✓ ЦКАД 16 км, МКАД 16 км. Удобные выезды на крупнейшие автомагистрали северо-запада Москвы Дмитровское шоссе (8 км), М 11 Нева (15 км). ➔Предложение имеет срочность. Звоните прямо сейчас! Выплачиваем 2% комиссии агентам - приводите покупателей! ☜ | 36 600,00 | 99 500 000 | 2 718,58 | https://lobnya.olan.ru/sale-land-lot/industrial/80282352-366-0-sot-99500000-rub-ul-gorki-kiovskie | Используется в рамках расчета |
| 3 | Московская область, г. Химки, квартал Вашутино | Уважаемые покупатели Вашему вниманию представлены три смежных участка ( на фото номера 248,249,250) площадь 1.5 гектара, участки находятся в аренде на 49 лет, назначение земли ( ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕТЯТЕЛЬНОСТЬ), НО С ПРАВОМ ВЫКУПА! с документами все в порядке, прошли все кассации , апелляции и.т.д. можно смело строить и выкупать землю по льготной ставке, так же при наличии возможностей и желания можно перевести в ИЖС. Очень хорошая транспортная доступность, выезд на МКАД на ленинградское шоссе без пробок. На участке заведено электричество 3 линии мощность 400 кВт, , канализация идет по границе с участком, участок правильной формы, до аэропорта Шереметьево 10 мин, что улучает логистику по воздуху если на то будет нужда. По всем вопросам 24/7 по телефону.. Номер в базе: 8137446. Район: Химки. | 14 982,00 | 59 900 000 | 3 998,13 | https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_promnaznacheniya_2539985939 | Используется в рамках расчета |
| 4 | Московская область, г.о. Солнечногорск, рабочий пос. Андреевка | Продается земельный участок 5506 кв.м, по адресу: Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 1с1. Расположен в центре р.п. Андреевка в близости Зеленограда. Отличная транспортная доступность. Хорошее месторасположение, рядом развитая инфраструктура, Гипермаркет Ашан, ЖК Андреевка. 25 км от МКАД, покрытие асфальт. Огороженная охраняемая территория, доступ круглосуточный. Есть электричество. На данный момент участок сдается в долгосрочную аренду. | 5 506,00 | 19 900 000 | 3 614,24 | https://www.avito.ru/andreevka/zemelnye_uchastki/uchastok_551_sot._promnaznacheniya_2151074640 | Площадь менее 10 000 кв. м, огорожен, участок сдается в аренду третьему лицу. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом. |
| 5 | Московская область, г.о. Солнечногорск, | 570407 Свободная продажа, ГПЗУ есть, полная стоимость. 15 км от Москвы, Северное Митино. Отличное городское транспортное сообщение с Москвой и Зеленоградом, 15 мин. езды от метро Пятницкое шоссе. | 10 000,00 | 45 000 000 | 4 500,00 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchast | Нет возможности идентифицировать земельный участок на |

[15] Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

| № | Местонахождение | Текст объявления[15] | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Удельная цена, руб./кв. м | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | территориальное управление Андреевка | Динамично развивающийся, перспективный район самого ближнего Подмосковья. Ровный земельный участок промышленного назначения площадью 1 Га. Брёхово- 2, г.п. Андреевка. Расположен на 1-линии Кутузовского шоссе, пересечение с Пятницким шоссе, получены технические условия у Автодора на въезд/выезд. Напротив расположен ТК Стройдвор и жилой микрорайон Кутузовский. Назначение земельного участка – строительство Торгового Центра с автосервисом. Получен ГПЗУ(просрочен) на строительство ТЦ с дилерским авто тех центром площадью 4 500кв.м. Электричество 630 кВт проплачено и заведено в трансформаторную на участке. Есть разрешение на газ. Возможность размежевания не рассматриваем. Лучшая локация 100 соток на перекрестке Пятницкого и Кутузовского шоссе. Кадастровый номер 50:09:0110511:246. Продаётся от юридического лица. Возможен взаимозачёт вашей недвижимости и содействие в получение кредита с преференциями от ведущих банков. | | | | ki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_3036543083 | кадастровой карте. На участок имеется ГПЗУ. Не используется по причине невозможности в полной степени идентифицировать характеристики объекта аналога. |
| 6 | Московская область, г.о. Химки, д. Пикино | Продается земельный участок для промышленного строительство 50 сот. 17 мил. Возможно 90 сот. Или 24 сот.Собственность ! д.Пикино. 15 км от МКАД .Электричество 40 кВт.газ по границе.Существует подъезд. В промышленной зоне.Документы готовы к продаже! Кадастр по запросу! Обременения отсутствуют! | 5 000,00 | 17 000 000 | 3 400,00 | https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2826103034 | Площадь менее 10 000 кв. м. Нет возможности идентифицировать земельный участок на кадастровой карте. Не используется по причине невозможности в полной степени идентифицировать характеристики объекта аналога. |
| 7 | Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка | Продам земельный участок 1,1га и более промышленного назначения, 11 км. от МКАД! Территория индустриального парка. Участок примыкает к Ленинградскому шоссе (первая линия) есть асфальтированный съезд к участку! К 2023 году будет ещё один дополнительный съезд со стороны мкр. Сходня, ул. Горная. Территория Индустриального парка. Участок подойдёт для деятельности промышленного назначения: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов, производственно-складских объектов, объектов транспортной инфраструктуры. Электричество, вода и газ по границе участке, ровный участок. Без обременения, собственник, имеется план застройки, возможно рассмотрение большего объёма земель. Первая линия от Ленинградского шоссе. Удобная локация для бизнеса. Собственность. Для более подробной информации Звони имеются несколько участков. | 11 170,00 | 65 000 000 | 5 819,16 | https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_112ga_promnaznacheniya_2379707914 | Верхняя граница ценового диапазона. Нет возможности идентифицировать земельный участок на кадастровой карте. Не используется по причине невозможности в полной степени идентифицировать характеристики объекта аналога, а так же верхней границы ценового диапазона. |
| **Среднее значение, руб./кв. м** | | | **4 133** | | | | |
| **Минимальное значение, руб./кв. м** | | | **2 719** | | | | |
| **Максимальное значение, руб./кв. м** | | | **5 819** | | | | |

*Источник информации: открытые источники*

*Вывод: в результате мониторинга рынка земельных участков под промышленную застройку в г. Москве и Московской области за пределами МКАД было установлено, что стоимость продажи участков находится в диапазоне 2 719 – 5 819 руб./кв. м. Среднее значение составило 4 133 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

## 8.5. Обзор сегмента рынка производственно-складской недвижимости Московского региона за пределами МКАД на начало 2023 г.[16]

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Объект недвижимого имущества, для которого определяется рыночная стоимость, представляет собой складское здание. Согласно классификатору производственно-складской недвижимости, приведенному в таблице ниже, оцениваемый объект можно отнести к классу "В".

*Табл. 8.7*

**Классификатор производственно-складской недвижимости**

| Класс "A" | Класс "B" | Класс "C" | Класс "D" |
|---|---|---|---|
| Современные помещения, строившиеся с учетом будущей складской деятельности. Расположение, отделка и оборудование таких складов призваны отвечать следующим принципам современной складской логистики: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды грузов, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности грузов.<br>• Современные одноэтажные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Редкая сетка колонн позволяет варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать движение механизмов и складских работников.<br>• Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей.<br>• Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровнего стеллажного оборудования (6-7 ярусов).<br>• Регулируемый температурный режим.<br>• Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.<br>• Наличие офисных помещений при складе.<br>• Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).<br>• Оптико-волоконные телекоммуникации.<br>• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.<br>• Расположение вблизи центральных магистралей.<br>• Профессиональная система управления.<br>• Автономная электроподстанция и тепловой узел.<br>• Железнодорожная ветка | Складские помещения доперестроечного периода (год постройки 1970-1980). Построены в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике, такие помещения часто требуют небольших вложений и изменений для оптимизации складской деятельности.<br>• Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.<br>• Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.<br>• Высота потолков от 8 м.<br>• Наличие системы пожарной безопасности и автоматической системы пожаротушения.<br>• Регулируемый температурный режим.<br>• В случае двухэтажного строения наличие достаточного количества грузовых лифтов (подъемников) грузоподъемностью не менее 3 т.<br>• Охрана по периметру территории.<br>• Офисные помещения на складе.<br>• Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.<br>• Наличие вспомогательных помещений на складе.<br>• Пандус для разгрузки автотранспорта.<br>• Железнодорожная ветка.<br>• Система вентиляции | Большие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные пол складскую обработку (год постройки 1930-1980). Требуются значительные строительные и технические изменения: врезание дополнительных ворот, создание рамп/пандусов, замена остекления/витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования.<br>• Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.<br>• Высота потолков от 4 м.<br>• Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.<br>• В случае многоэтажного строения наличие грузовых лифтов.<br>• Офисные помещения на складе.<br>• Охрана по периметру территории.<br>• Телекоммуникации.<br>• Ворота на нулевой отметке.<br>• Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.<br>• Железнодорожная ветка.<br>• Пожарная сигнализация или система пожаротушения.<br>• Система вентиляции.<br>• Система отопления.<br>• Наличие вспомогательных помещений на складе | Неприспособленные под склады гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать и реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборачиваемых товаров, нетребовательных к условиям хранения: сырья для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, резиновых, пластиковых, металлических изделий и т. д.<br>• Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.<br>• Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.<br>• Пожарная сигнализация или система пожаротушения.<br>• Система вентиляции.<br>• Система отопления.<br>• Охрана по периметру территории.<br>• Телекоммуникации.<br>• Офисные помещения на складе |

*Источник информации: http://investobserver.info/klassifikaciya-skladov/*

[16] Источник информации: https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023

По итогам I квартала 2023 года в Московском регионе было введено 223 тыс. кв. м качественных складов, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 375 тыс. кв. м.

По итогам первых трех месяцев 2023 года наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные проекты: на них пришлось 90%, что в абсолютных значениях составляет 201 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом стал складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» общей площадью 128 тыс. м2 (два из трёх этажей объекта относятся к многоэтажному А классу). На проекты, построенные под собственные нужды, пришлось 10% нового предложения, или около 22 тыс. кв м. Отмечается, что за I квартал не было введено в эксплуатацию ни одного объекта в формате built to suit.

По итогам 2023 ожидается ввод около 1,6–1,7 млн кв. м нового предложения. На спекулятивное строительство придется около 60% проектов.

Стоит отметить, что ситуация может скорректироваться ввиду того, что на фоне сокращающегося объема доступного предложения на рынке клиенты будут вынуждены прибегать к строительствускладских комплексов под заказ в формате built to suit (как в аренду, так и на продажу).

Объем свободных площадей на складском рынке Московского региона снижается ввиду того, что появляющиеся предложения привлекают интересантов еще до момента съезда текущего арендатора, а сделки по аренде со строящимися спекулятивными объектами заключаются еще до ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, в моменте площади не выходят на рынок. Помимо того, субаренда более не является фактором, влияющим на рынок, как это было год назад, объем таких предложений сократился до минимума.

*Диагр. 8.4*

**Динамика и прогноз основных показателей рынка**

*Источник информации: https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023*

**Предложение**

В I квартале 2023 года было построено 325 тыс. кв. м. Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В основном, новое предложение этого квартала сформировали объекты, строительство которых было начато в конце 2021 года или в начале 2022 года.

При этом к моменту завершения строительства свободными оставались 54% новых площадей – максимальное значение с середины 2018 года, при том что последние годы

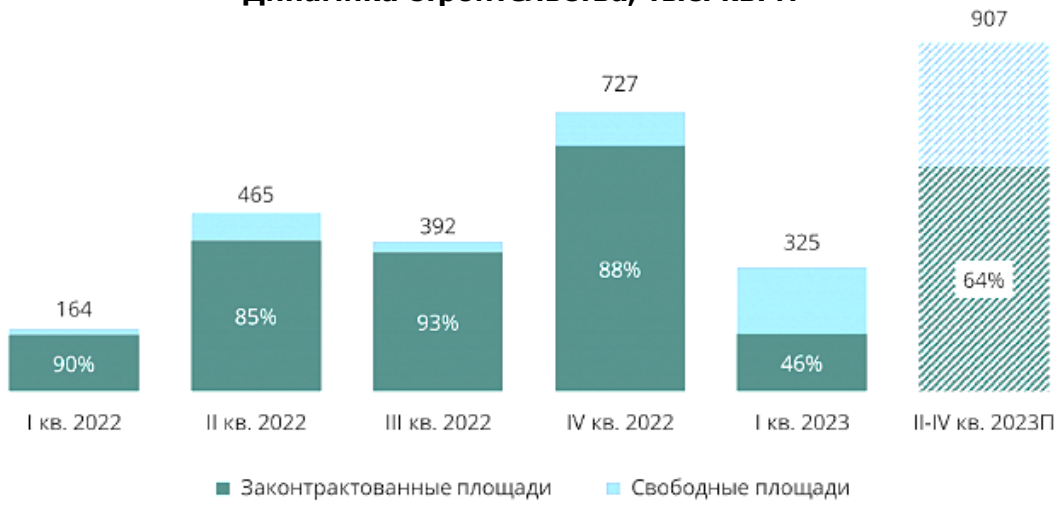
на доступное предложение в структуре нового строительства приходилось не более пятой части. Впрочем, такой рост показателя объясняется вводом в эксплуатацию одного крупного спекулятивного проекта – PNK Парк МКАД-М4 (129 тыс. кв. м), который не маркетировался практически до ввода в эксплуатацию и сформировал 40% всего нового предложения этого квартала. На сегодняшний день это крупнейший комплекс, расположенный в районе МКАД. Без учёта этого объекта, доля свободных площадей в новых комплексах не превышала бы 23% (46 тыс. кв. м).

Девелоперская активность на рынке сохраняется. По нашим оценкам, годовой объём нового строительства составит 1,2 млн кв. м. На текущий момент только 36% площадей (323 тыс. кв. м) в строящихся зданиях остаются доступными для аренды или покупки. При этом, учитывая происходящее сокращение предложения в существующих комплексах ввиду высокой активности спроса, ожидается, что к моменту строительной готовности новых объектов доля доступных площадей в них существенно сократится.

Наибольший прирост во II-IV кварталах ожидается на Ленинградском, Симферопольском и Горьковском направлениях, где суммарно будет построено ещё более 500 тыс. кв. м. Однако заметим, что и на этих, и на ряде других направлений половину строящегося объёма формируют единичные крупные объекты, уже законтрактованные и возводимые под конкретного клиента.

*Диагр. 8.5*

**Динамика строительства, тыс. кв. м**




*Источник информации: https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023*

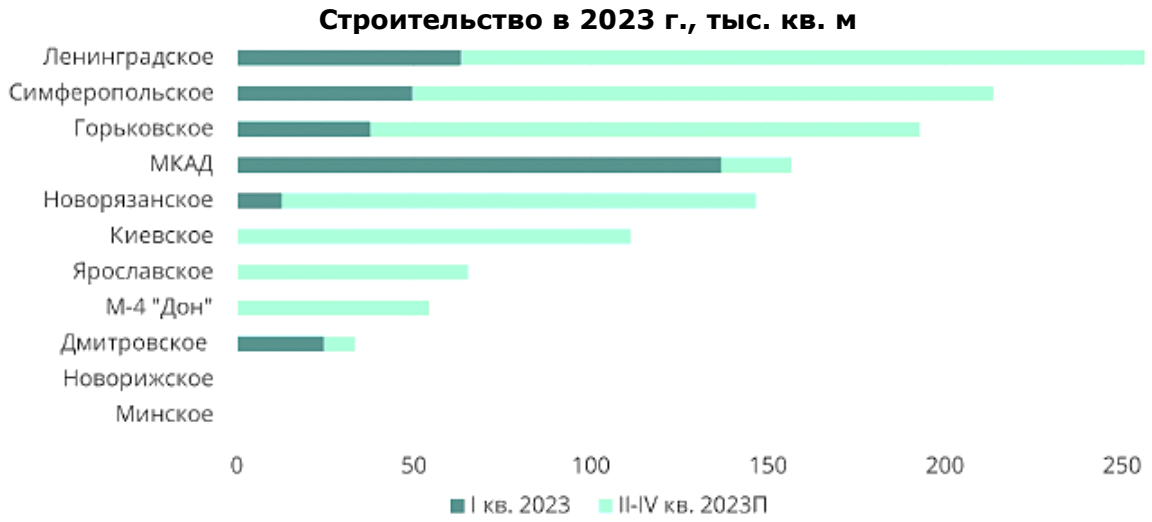
В этом году мы ожидаем рост числа и объёмов сделок по типу built-to-suit («строительство под клиента») относительно 2022 года (тогда их доля в структуре сделок составила всего 22%), реализация которых будет существенно ограничивать возможности спекулятивного девелопмента ввиду загрузки ключевых игроков рынка в этом и следующем году.

При этом есть ряд спекулятивных проектов, строительство которых может стартовать в ближайшие месяцы. На текущий момент объём таких проектов может быть оценён в 300 тыс. кв. м. При этом речь идёт как о строительстве новых корпусов в рамках действующих логистических комплексов, так и запуске новых парков. Однако, учитывая среднюю продолжительность строительства складского здания, их готовность можно ожидать только в I-II кварталах 2024 года. Более того, вероятно, что часть этого объёма будет законтрактована до окончания строительства, особенно при переходе в стадию высокой строительной готовности.

Важным явлением текущего состояния рынка является интерес к складскому сегменту жилых девелоперов. Их потенциальный выход на рынок может привести к всплеску предложения, в том числе спекулятивного, в ближайшие годы на отдельных субрынках – прежде всего, на Киевском и Калужском направлениях. При этом ввиду того, что для жилых застройщиков логистический бизнес не является профильным, такие

проекты могут быть реализованы при партнёрстве с профессиональными складскими девелоперами.

*Диагр. 8.6*




*Источник информации: https://rentnow.ru/analytics/skladskaya-nedvizhimost-moskovskogo-regiona-i-kvartal-2023*

**Спрос**

Общая площадь сделок, совершённых в I кв. 2023 г. составила 531 тыс. кв. м. Это треть от суммарного показателя спроса за весь 2022 год. Три последних квартала на складском рынке «закрывается» по 0.5 млн кв. м сделок. Причины такой высокой активности различны: одни компании продолжают реализовывать планы по дальнейшему развитию после паузы в первой половине прошлого года, некоторым требуются бóльшие запасы товаров ввиду перестройки логистики и др.

Спрос в прошедшем квартале в основном был сформирован арендой готовых объектов – 63% суммарного показателя за этот период. Тем не менее,

в следующих кварталах число таких сделок будет сокращаться ввиду дефицита площадей в существующих зданиях, вновь уступая место предварительным договорам аренды и строительству «под клиента» (build-to-suit), особенно в случае крупных запросов. При этом сдерживающим фактором для сделок формата build-to-suit является по-прежнему ограниченный горизонт планирования из-за общей неопределённости, сложностей с точной оценкой потребности в площадях в будущем и т.д.

По нашим прогнозам, годовой объём сделок достигнет 2 млн кв. м. Это станет вторым историческим значением в истории рынка (рекорд принадлежит 2021 году – 2,6 млн кв. м). Сейчас на складском рынке присутствуют запросы как на площади небольшого (5-10 тыс. кв. м) и среднего размера (20-30 тыс. кв. м), так и на крупные build-to-suit проекты. Спрос исходит абсолютно от всех типов компаний, при этом наибольшую активность, как и прежде, демонстрирует онлайн ритейл.

**Результаты первого полугодия на складском рынке Московского региона**

Объём сделок за II квартал 2023 г. составит не менее 0.7 млн кв. м. Это значение может стать самым высоким квартальным результатом за всю историю рынка. Результат 1 полугодия – свыше 1.2 млн кв. м заключённых сделок – также является одним из самых выдающихся и превышает годовой объём, например, 2015-2017 гг. и уже близок к результату всего прошлого года.

Высокая активность спроса привела к существенному снижению объёмов свободных площадей. На текущий момент их доля в общем предложении составляет 0.9%: свободными остаются всего 169 тыс. кв. м, включая субарендные предложения. Это самое низкое значение с конца 2021 года и одно из самых низких за последнее десятилетие. Рынок вновь вернулся к жёсткому дефициту площадей.

Ввиду невозможности реализовать крупные запросы в существующем предложении, ожидается рост числа и объёмов сделок по типу build-to-suit («строительство под клиента»). В 1 полугодии их объём составил 295 тыс. кв. м (25%) и в рамках года будет расти. Для сравнения, за весь предыдущий год таких сделок было на 328 тыс. кв. м.

Оцениваемый объект, расположен по адресу: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 2, расположен в экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)".

Анализ ООО "ПФК" проводится по следующим экономическим зонам:

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В связи с этим подробный анализ приведен именно по этой экономической зоне.

*Табл. 8.8*

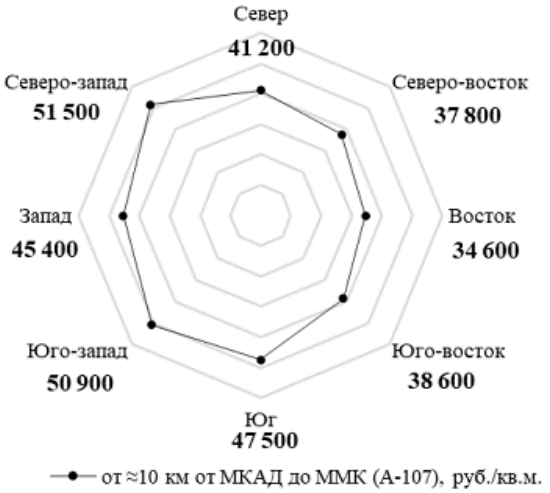
**Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости в экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" (с НДС)**

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв. м | Максимум по выборке, руб./кв. м | Среднее по выборке, руб./кв. м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---|---|---|---|---|
| Север | 21 800 | 94 900 | 41 200 | г. Лобня; п.г.т. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток | 16 000 | 79 800 | 37 800 | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино |
| Восток | 8 000 | 65 000 | 34 600 | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; р.п. Монино |
| Юго-восток | 10 000 | 68 700 | 38 600 | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино |
| Юг | 13 600 | 85 000 | 47 500 | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск |
| Юго-запад | 19 800 | 101 000 | 50 900 | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно |
| Запад | 15 000 | 76 800 | 45 400 | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, п.г.т. Нахабино; г. Дедовск |
| Северо-запад | 19 100 | 72 000 | 51 500 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| **Среднее значение** | **15 400** | **80 400** | **43 400** | **-** |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Диагр. 8.7*

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




*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 34 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 51 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 руб./кв.м.

*Табл. 8.9*

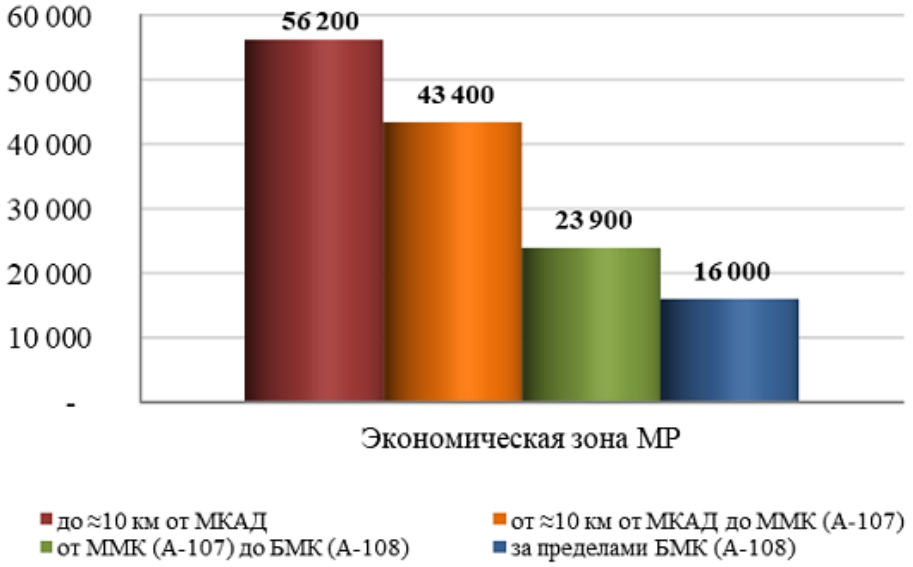
**Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД**

| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 53 300 | 41 200 | 26 300 | 19 000 |
| Северо-восток | 58 000 | 37 800 | 27 000 | - |
| Восток | 59 400 | 34 600 | 16 600 | 12 400 |
| Юго-восток | 48 900 | 38 600 | 16 500 | 14 800 |
| Юг | 48 700 | 47 500 | 24 000 | 16 600 |
| Юго-запад | 65 800 | 50 900 | 30 100 | 18 700 |
| Запад | 60 600 | 45 400 | 25 800 | 14 700 |
| Северо-запад | 55 000 | 51 500 | 24 900 | - |
| **Среднее значение** | **56 200** | **43 400** | **23 900** | **16 000** |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Диагр. 8.8*

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




*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Табл. 8.10*

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

| Наименование показателя | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м | 56 200 | 43 400 | 23 900 | 16 000 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -22,78% | -44,93% | -33,05% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -22,78% | -57,47% | -71,53% |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 71,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

*Табл. 8.11*

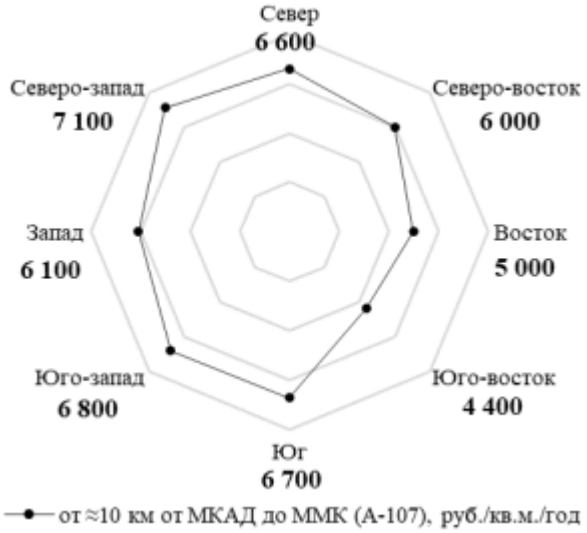
**Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости в экономической зоне "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" (с НДС)**

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---|---|---|---|---|
| Север | 1 600 | 11 600 | 6 600 | г. Лобня; п.г.т. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово |
| Северо-восток | 1 800 | 9 600 | 6 000 | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино |
| Восток | 1 200 | 8 000 | 5 000 | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; р.п. Монино |
| Юго-восток | 1 300 | 8 000 | 4 400 | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино |
| Юг | 1 800 | 9 000 | 6 700 | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск |
| Юго-запад | 2 000 | 9 700 | 6 800 | г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно |
| Запад | 2 000 | 9 600 | 6 100 | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, п.г.т. Нахабино; г. Дедовск |
| Северо-запад | 1 800 | 10 800 | 7 100 | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград |
| **Среднее значение** | **1 700** | **9 500** | **6 100** | **-** |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Диагр. 8.9*

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




*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 4 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 7 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 100 руб./кв.м./год.

*Табл. 8.12*

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

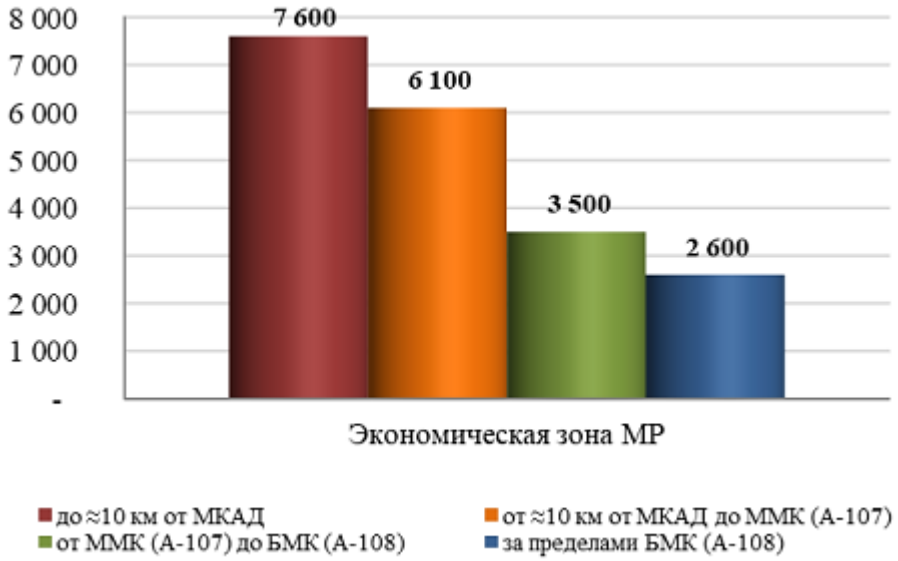
| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 8 000 | 6 600 | 3 000 | 2 700 |
| Северо-восток | 7 200 | 6 000 | 3 700 | - |
| Восток | 7 200 | 5 000 | 2 800 | 1 900 |
| Юго-восток | 6 700 | 4 400 | 2 600 | 2 500 |
| Юг | 7 600 | 6 700 | 3 000 | 2 900 |

| Направление от МКАД | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Юго-запад | 8 700 | 6 800 | 3 400 | 2 700 |
| Запад | 7 600 | 6 100 | 4 900 | 2 700 |
| Северо-запад | 7 400 | 7 100 | 4 600 | - |
| **Среднее значение** | **7 600** | **6 100** | **3 500** | **2 600** |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Диагр. 8.10*

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




*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

*Табл. 8.13*

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

| Наименование показателя | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м | 7 600 | 6 100 | 3 500 | 2 600 |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | - | -19,74% | -42,62% | -25,71% |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ | - | -19,74% | -53,95% | -65,79% |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

### *8.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости*

*Табл. 8.14*

**Предложения о продаже складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД**

| № | Местонахождение | Текст объявления[17] | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м | Удельная цена, руб./кв. м | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Московская область, г.о. Химки, д. Чёрная Грязь, Промышленная ул., с1 | Предлагается на продажу отдельно стоящее складское здание площадью 23 000 м2, земельный участок 4 га. Расположен в 13 км от МКАД, д.Черная Грязь. Год постройки 2008. Шаг колонн 12х24, полы антипыль, нагрузка 8 тонн, высота потолков 12 м, ворота докового типа, 1 док на 700 м2. Все коммуникации, автономная котельная, электричество 500 кВт., оптико-волокно. Парковка на 90 мест. Помещения сданы в аренду, доходность 10%. | 1 800 000 000 | 23 000,0 | 78 261 | https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_23000_m_3128645488 | Верхняя граница ценового диапазона. Не используется по причине несоответствия среднему ценовому диапазону рынка. |
| 2 | Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, проезд Проектируемый № 684, 4с1 | Объект 1415 Без комиссии! Прямой представитель собственника! Предлагается на продажу помещение по адресу: г. Москва, Зеленоград, проезд 684, д. 4, стр.1 Отдельно стоящее здание для производственных и складских целей общей площадью 4681,4 кв.м на земельном участке 4,4 га. 1 этаж - 3346,1 кв.м., антресоль 1- 1335,3 кв.м. В здании находится оборудование для производства эффективных материалов - мелких стеновых блоков и перегородочных плит из неавтоклавного легкого поробетона средней плотности 500 кг/м. Возможна реализация оборудования. Фундамент - монолитная ж/б плита Стены рампы - монолитные ж/б Стальной каркас под навес с поперечными рамами, сетка колонн - 3,26 х 5,4 метра Высота до низа пролетной конструкции - 4,5 метра Кровля - односкатная из профнастила по прогонам . Коммуникации: водоснабжение, теплоснабжение организовано через газовую котельную контейнерного типа (мощность - 4 МВт) Трафик: имеются удобные подъездные пути. Парковка: имеется стихийная бесплатная парковка. Планировка: свободная планировка. Входная группа: помещение имеет отдельную входную группу. Вид из окна: окна выходят на улицу. Мощность: выделенная электрическая мощность 800 кВт. Коммуникации: проведены все центральные коммуникации ( свет, вода, канализация, отопление ) Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону! | 180 000 000 | 4 681,4 | 38 450 | https://www.cian.ru/sale/commercial/287673608/ | Площадь менее 5 000 кв. м. Низкие потолки. Часть здания выполнена из кирпича. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом. |
| 3 | Московская область, Химки городской округ, Елино деревня, ул. Авторемонтная, с3 | "ЭКСКЛЮЗИВ! ПОКАЗЫ ОПЕРАТИВНЫЕ! Предлагается к покупке отличный офисно-складской комплекс класса А. Комплекс оснащен современным подъемно-транспортным и стеллажным оборудованием расположен на обособленной закрытой территории состоящей из 6-ти земельных участков общей площадью 11,35 Га: Общая площадь - 48 100,8 кВ. М; 6 складских блоков общей площадью - 46 176,4 кв. м; Каждый складской блок площадью 7,5-7,9 тыс. кв. м, в котором 2-ой этаж в погрузочно-разгрузочной зоне используется либо для мезонинного складирования, либо в качестве офисных помещений; Земельные участки, здания и строения, а также инженерное оборудование и инфраструктура принадлежат правообладателю на праве собственности." | 2 000 000 000 | 48 100,0 | 41 580 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/289522420/ | Используется в рамках расчета |
| 4 | Московская область, Лобня, Краснополянский пр., 4 | Прямая продажа от собственника. Продается склад общей площадью 8000 кв.м. ОСЗ на собственной территории 1,2 Га. Склад расположен на территории Складского комплекса общей площадью 30000 кв.м. на участке 5 Га. Возможна покупка всего комплекса или здания отдельно. Полностью соответствует критерием склада класса А. 12м рабочая высота потолка, полы - антипыль, доковые ворота с доклевеллерами, противопожарная система. Склад оборудован стеллажами. Имеются офисные и бытовые помещения. Здание и участок в собственности. Все документы готовы к сделке. Агентам вознаграждение | 375 200 000 | 8 000,0 | 46 900 | https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8000_m_2008452085 | Объект расположен в северном направлении. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом. |
| 5 | Московская область, г.о. Солнечногорск, Ленинградское шоссе, 34-й километр, с21 | Продажа склада собственником Продам блоки в площадью от 8000 до 20000 кв.м. Расположение Складского комплекса в 15 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Современный складской комплекс с круглосуточно охраняемой огороженной территорией и пропускным режимом. Характеристики: 12 метров рабочая высота, автоматические доки, автоматическая система пожаротушения, антипылевые полы, есть офисные помещения. Все коммуникации: отопление, электроснабжение, водоподведение, | 920 000 000 | 20 000,0 | 46 000 | https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_20000_m_2232237966 | Используется в рамках расчета |

[17] Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

| № | Местонахождение | Текст объявления[17] | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м | Удельная цена, руб./кв. м | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | канализация, телефония и интернет. Склад оборудован удобным подъездом для крупногабаритного автотранспорта. На территории комплекса имеются парковки грузового и легкового транспорта. В настоящее время склад сдан в аренду. Может быть продан как арендный бизнес | | | | | |
| 6 | Москва, г. Зеленоград, пр.5253, д.1 | Объект 1418 Без комиссии! Прямой представитель собственника! Предлагается на продажу производственно-складской комплекс по адресу: Москва, г. Зеленоград, пр.5253, д.1 Продается производственно-складской комплекс 1998 года постройки. Фактическое использование под цех по производству и разливу питьевой воды "Зеленоградский источник". Два здания и два земельных участка. Площадь основного здания 7114,50 кв.м. Площадь проходной 33,4 кв.м. Внутри склада встроена административная часть (офисные и вспомогательные помещения), общей площадью 1202 кв.м. Земельный участок 1-площадь 13562 кв.м. Земельный участок 2-площадь 12387 кв.м. (договор аренды до 2044г.) Завод «Зеленоградский источник», основанный в 1998 году, располагается за 5-м микрорайоном, между стадионом «Элион» и Ленинградским шоссе. На нем производилась природная питьевая вода под брендом «Троица», добываемая из артезианской скважины глубиной 132 метра. Преимущества данного комплекса:непосредственная близость к Ленинградскому шоссе, современное здание, наличие прилегающего земельного участка для расширения бизнеса. Трафик: имеются удобные подъездные пути. Парковка: имеется стихийная бесплатная парковка. Потолки: высота потолков 9 м. Мощность: выделенная электрическая мощность 2500 кВт. Коммуникации: проведены центральные коммуникации - водоснабжение, канализация, отопление. Есть охрана. Материал стен – сэндвич панель. Высота потолков: до балки 7,5 - 8,5 метра. Полы шлифованные, покрыты полимером. Шаг колонн 19,2 х 7,2 метра. Если возникли дополнительные вопросы, вы можете связаться по телефону! | 450 000 000 | 7 147,9 | 62 956 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_komplek_2530822038 | Используется в рамках расчета |
| 7 | Московская область, Дмитровский г.о., д. Кузяево, с2 | Прямая продажа от собственника Продается отдельностоящий склад класса А, общей площадью 15000 м², на собственном земельном участке 4га. Склад расположен на территории складского комплекса в 30 км от МКАД в с. Белый Раст. Имеет удобную логистику, возможность доступа с использованием трёх шоссе: Ленинградского (М10), Рогачевского (Р113) и Дмитровского(А104) Современный складской комплекс полностью соответствует требованиям складов класса А. высота 12 метров, шаг колонн 12Х25 м 1 разгрузочные ворота на каждые 700 м2 Спринклерная система пожаротушения по стандарту FM GLOBAL (ESFR – 25) Приточно-вытяжная система вентиляции смонтирована в складских и офисных помещениях (необходима для лицензируемых товаров) Офисные помещения с отделкой Энергосберегающая, равномерная система освещения LED Высококачественные промышленные полы с нагрузкой 8 т/м2 Собственные КПП на въезд и выезд. За дополнительной информацией и подробной презентацией обращайтесь по телефону. Агентам выплачивается комиссия. | 900 000 000 | 15 000,0 | 60 000 | https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_15000_m_2072485404 | Объект расположен в северном направлении. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом. |
| **Среднее значение, руб./кв. м** | | | **53 450** | | | | |
| **Минимальное значение, руб./кв. м** | | | **38 450** | | | | |
| **Максимальное значение, руб./кв. м** | | | **78 261** | | | | |

*Источник информации: открытые источники*

*Вывод: в результате мониторинга рынка складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД было установлено, что стоимость продажи складской недвижимости находится в диапазоне 38 450 – 78 261 руб./кв. м. Среднее значение составило 53 450 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

*Табл. 8.15*

## Предложения о сдаче в аренду складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД

| № | Местонахождение | Текст объявления[18] | Цена предложения, руб./мес. | Площадь, кв. м | Удельная цена, руб./кв. м/мес. | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 5-й, проезд 5253-й, 1с2 | Сдается склад и офисные помещения площадь 3020 кв. метров. Можно поделить. Огороженная территория . Участок 2.6 ГА. Долгосрочна я аренда 2044года. При везде в г Зеленоград рядом Ленинградское шоссе . Высота потолков 7.5-8.5 м, бетонный пол с полимерным покрытием. Шаг колонн 19.2 м на 7.2 м. Центральные коммуникации. Мощность 1200квт. Год постройки 1998. Подойдет под пищевую продукцию . Все что связано с пищевкой. | 2 536 800 | 3 020,0 | 840 | https://www.cian.ru/rent/commercial/283964280/ | Используется в рамках расчета |
| 2 | Московская область, Химки городской округ, Черная Грязь деревня, ул. Сходненская, с1кД | Номер ЛОТА: 471-79. Предлагаем в аренду склад класса А, общей площадью 7000м2. Склад расположен в 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Полы - антипыль, высота потолка 12 метров, 1 док на 1000м2. Сдается со стеллажами, нагрузка 3 тонны на балку. Арендная ставка 12000р. м2/год, включает НДС и ОРЕХ. КУ оплачивается отдельно. Прямая аренда от собственника. | 7 000 000 | 7 000,0 | 1 000 | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/288945507/ | Расположение до 10 км от МКАД в юго-западном направлении. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом, а именно параметр удаленность от МКАД существенно отличается от оцениваемого объекта. |
| 3 | Московская область, Химки городской округ, Черная Грязь деревня, 73 | Складской комплекс "Черная Грязь, 73" класса А Площадь - 12 944 м2 Арендная ставка - 7 920 р. за м2 в год включая НДС Стоимость площади в месяц - 8 543 040,0 р. включая НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 1 Статус - свободен Высота потолков, h - 12.00м Характеристики здания Адрес - Черная Грязь , 73, Черная Грязь, МО, Солнечногорский р-н Класс - А Площадь здания - 26 268 м2 Полезная площадь - 26 268 м2 Налоговая - 44 Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии. | 8 543 040 | 12 944,0 | 660 | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/274538489/ | Используется в рамках расчета |
| 4 | Москва, Зеленоград, пр-т Генерала Алексеева, 19с2 | Индустриальный парк класс А; Помещение находится на огороженной и охраняемой территории; Назначение: Склад; Готовность объекта: 2023г. Доступные площади: Корпус2: площадь корпуса 12000 кв м; минимальная площадь модуля 2000 кв м, максимальная площадь модуля 5200 кв м, АБК (3эт) 3000 кв м; Корпус 3: площадь корпуса 26500, минимальная площадь модуля 3700 кв м, максимальная площадь модуля 11 500 кв м, АБК (3эт) 1700-3400 кв м; Технические характеристики: электроснабжение 1.2-2 МВТ, нагрузка на пол 8 тонн/кв м; независимая приточно-вытяжная вентиляция в каждом модуле; автоматическая система пожаротушения; Температурный режим: Отапливаемый (теплый); Этаж: 1; Высота потолка: 8 м; Промышленные ворота: ворота докового типа, рампа; Пол: Бетон-антипыль; Шаг колонн: 12x24; АБК в каждом корпусе; Налоговые льготы и преференции. Точный адрес: город Москва, город Зеленоград, проспект Генерала Алексеева, владение 19 строение 2 | 10 541 666 | 11 501,0 | 917 | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_11501_m_3062887988 | Новое здание без отделки. Не используется |
| 5 | Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, просп. Генерала Алексеева, вл19 | Предлагается качественный склад в аренду класса А в Москве Общая площадь сдачи в аренду: 53 000 кв.м Возможность деления меньшей площади по запросу Общая площадь складского комплекса: 111 000 кв.м Характеристики: Нагрузка на пол: 8 Высота потолков: 12 1 док на 700 кв.м Шаг колонн: 12* Спринклерная система пожаротушения Возможность строительства под Бетонный пол с антипылевым покрытием Стоимость: Гросс ставка склад, руб/кв.м./год = 14 000 Отдельно оплачиваются коммунальные платежи, парковка и эксплуатация Стоимость офисной части оплачивается отдельно. | 61 833 334 | 53 000,0 | 1 167 | https://www.cian.ru/rent/commercial/278863559/ | Верхняя граница ценового диапазона. Не используется. |
| 6 | Московская область, Солнечногорск городской | "Номер ЛОТА: 936-26. Новое складское помещение А класса. Высота потолка 12 метров. Полы антипыль. Электричество 300кВт. Доковые ворота - 4шт. и Ворота в ноль - 1шт. | 2 730 000 | 4 200,0 | 650 | https://solnechnogorsk.cian.ru/rent | Используется в рамках расчета |

[18] Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

| № | Местонахождение | Текст объявления[18] | Цена предложения, руб./мес. | Площадь, кв. м | Удельная цена, руб./кв. м/мес. | Источник информации | Анализ возможности использования |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | округ, Дурыкино деревня, 77 | Огороженная охраняемая территория. Режим работы 24/7. Удобная транспортная доступность: ЦКАД, А-107, А-113, М-10, М-11, Рогачевское шоссе. Помещение готово ко въезду. Ввод в эксплуатацию был в мае 2023 года." | | | | /commercial/290583972/ | |
| 7 | Московская область, Дмитровский городской округ, совхоза Останкино поселок | Аренда сухого склада в складском комплексе от собственника. Складской комплекс имеет выезд на Рогачёвское шоссе. К аренде складских площадей предлагается аренда офисных помещений. Есть возможность расширения площади. Склад расположен в Северном направлении. Выезд на Рогачёвское шоссе, связывающее Лобню с Московским Малым Кольцом (А107) и Московским Большим Кольцом (А108). Рядом есть остановки общественного транспорта, Савеловский и Белорусский вокзалы, на которые приходят электрички из Москвы и других подмосковных городов. Вблизи расположены населенные пункты - Озерецкое, пос. свх. Останкино, Лобня, Луговая. Расстояние от МКАД - 18 км. Ближайшая станция - Алтуфьево. Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Общая площадь: 72 975 м². Офисные площади: есть. Количество доков: 1 на 1000 м². Уровень пола: 1.2 м. Нагрузка на пол: 7 тонн/м². Рабочая высота потолков: 12 м. Тип пола: с антипылевым покрытием. Шаг колонн: 12 х 22 м. Вентиляция: принудительный приток, естественная вытяжка. Система пожаротушения: спринклерная. Пожарная сигнализация: есть. Паркинг (грузовые автомобили): 50 м.мест. Паркинг (легковые автомобили): 100 м.мест. Площадка для отстоя и маневрирования: есть. Охрана: есть. Арендная ставка: 9 720 руб./м² в год, включая НДС и OPEX. Есть обеспечительный платеж. Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса. Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы. ID 1081 | 4 301 100 | 5 310,0 | 810 | https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/286979258/ | Расположение в северном направлении от МКАД. Не используется по причине несоответствия характеристик с оцениваемым объектом, а именно параметр удаленность и направление от МКАД существенно отличается от оцениваемого объекта. |
| **Среднее значение, руб./кв. м/мес.** | | | **863** | | | | |
| **Минимальное значение, руб./кв. м/мес.** | | | **650** | | | | |
| **Максимальное значение, руб./кв. м/мес.** | | | **1 167** | | | | |

*Источник информации: открытые источники*

*Вывод: в результате мониторинга рынка сдачи в аренду складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД было установлено, что стоимость аренды складской недвижимости находится в диапазоне 650 – 1 167 руб./кв. м/мес. Среднее значение составило 863 руб./кв. м/мес. (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

## 8.6. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.

3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

4. Существует множество компаний (Knight Frank, Атлант и др.), предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью и увеличения ее стоимости.

5. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

6. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

7. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

8. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

9. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов / арендные ставки на объекты.

*Табл. 8.16*

**Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков**

| Ценообразующие факторы | Значение | Описание |
|---|---|---|
| Вид права пользования земельным участком | • Собственность;<br>• Долгосрочная аренда;<br>• Краткосрочная аренда | Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости.<br>Диапазон значений – (1-1,15).<br>Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |

| Ценообразующие факторы | Значение | Описание |
|---|---|---|
| Целевое назначение земель | • Под индивидуальное жилищное строительство;<br>• Под ЛПХ;<br>• Под сельскохозяйственное производство;<br>• Под садово-огородническое хозяйство;<br>• Под фермерское хозяйство;<br>• Под административную застройку;<br>• Под промышленную застройку;<br>• Под торговые объекты;<br>• Прочее | Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.<br>В зависимости от целевого назначения земель диапазон значений - (0,0009-1,12).<br>Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |
| Удаленность от МКАД | • До 10 км от МКАД;<br>• От 10 км от МКАД до ММК (А-107);<br>• От ММК (А-107) до МБК (А-108);<br>• За пределами МБК (А-108) | Учитывает различные потребности потенциального покупателя.<br>Диапазон значений средней цены предложения, руб. кв. м (с НДС):<br>• До 10 км от МКАД= 56 200;<br>• От 10 км от МКАД до ММК (А-107) = 43 400;<br>• От ММК (А-107) до МБК (А-108) = 23 900;<br>• За пределами МБК (А-108) = 16 00.<br>Источник информации: составлено ООО "ПФК" https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf |
| Направление | • Север;<br>• Северо-восток;<br>• Восток;<br>• Юго-восток;<br>• Юг;<br>• Юго-запад;<br>• Запад;<br>• Северо-запад | |
| Размер земельного участка | • Малые участки до 0,5 га;<br>• Средние участки 0,5 – 5 га;<br>• Большие участки 5 – 20 га;<br>• Крупные участки свыше 50 га | В зависимости от целей и предпочтения использования земли.<br>Для рынка продаж расчет по формуле = 0,8856*(x)^-0,109.<br>Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций | • Газоснабжение;<br>• Электроснабжение;<br>• Теплоснабжение;<br>• Водоснабжение;<br>• Канализация | Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже.<br>Диапазон значений – (1,10-1,15).<br>Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Наличие строений под снос | • Есть строения под снос;<br>• Нет строений под снос | Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.<br>Диапазон значений – (0,81–1,00).<br>Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |
| Состояние подъездных путей | • Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога;<br>• грунтовая дорога;<br>• сезонный подъезд и т.п. | В зависимости от целей и предпочтения использования земли.<br>Диапазон значений – (1-1,12).<br>Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |

| Ценообразующие факторы | Значение | Описание |
|---|---|---|
| Благоустройство земельного участка | • Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;<br>• Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком;<br>• Огражденные по периметру каменным забором;<br>• Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором;<br>• Обеспеченные системой освещения территории;<br>• Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | В зависимости от целей и предпочтения использования земли. Диапазон значений – (1-1,17). Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |
| Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка | • по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию;<br>• земельные участки вытянутой формы;<br>• земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы;<br>• земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>• земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>• земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов | В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Диапазон значений – (0,83-1,19). Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |

*Источник информации: анализ открытых источников информации*

*Табл. 8.17*

**Основные ценообразующие факторы для складских зданий**

| Ценообразующие факторы | Значение | Описание |
|---|---|---|
| Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т. е. в процессе торга. | Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.<br>Диапазон значений при продаже – (7,63%-14,92%).<br>Диапазон значений при аренде – (6,15%-13,96%).<br>Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Удаленность от МКАД | • До 10 км от МКАД;<br>• От 10 км от МКАД до ММК (А-107);<br>• От ММК (А-107) до МБК (А-108);<br>• За пределами МБК (А-108) | Учитывает различные потребности потенциального покупателя.<br>Диапазон значений средней цены предложения, руб. кв. м (с НДС):<br>• До 10 км от МКАД= 56 200;<br>• От 10 км от МКАД до ММК (А-107) = 43 400;<br>• От ММК (А-107) до МБК (А-108) = 23 900;<br>• За пределами МБК (А-108) = 16 00.<br>Источник информации: составлено ООО "ПФК" https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf |
| Направление | • Север;<br>• Северо-восток;<br>• Восток;<br>• Юго-восток;<br>• Юг;<br>• Юго-запад;<br>• Запад;<br>• Северо-запад | |

| Ценообразующие факторы | Значение | Описание |
|---|---|---|
| Общая площадь здания (помещения) | Имеется тенденция снижения стоимости 1 кв. м объекта недвижимости с возрастанием площади объекта. Влияние фактора в отдельных случаях может быть значительно. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект, корректировка на площадь объекта может быть значительной | Для рынка продаж расчет по формуле = 1,7036*(x)^-0,114. Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Наличие коммуникаций | • Электроснабжение;<br>• Водоснабжение;<br>• Канализация;<br>• Отопление | Корректировки рыночной стоимости общественных зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций. Диапазон значений – (0,66-1). Рассчитывается, согласно аналитическим данным НКО, Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" |
| Класс здания | • Класс А;<br>• Класс В | Диапазон значений при продаже (аренде) – (1,05-1,19). Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |
| Функциональное назначение помещений | • Административно-офисные;<br>• Производственно-складские | Диапазон значений при продаже (аренде) – (1,24-1,90). Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf |

*Источник информации: анализ Оценщика*

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

## 8.8. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;

- площадь объекта оценки (количество объектов).

Характеризовать ликвидность можно через классификацию в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

*Табл. 8.18*

**Ликвидность имущества**

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---|---|---|---|
| Примерный срок реализации, календарных дней | 0–90 | 90–365 | Более 365 |

*Источник информации: Данные АРБ: Ассоциации российских банков*

*Табл. 8.19*

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости**

| Объекты коммерческой недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ, мес. | Группа А[19] |
|---|---|---|---|---|
| Складские здания и помещения отапливаемые | 3 | 14 | 8 | 7 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda*

Оцениваемое здание, входящее в состав Объекта оценки, представляет собой складское отапливаемое здание, расположенное на земельном участке под промышленную застройку. Срок ликвидности для оцениваемых объектов составил 7 месяцев по группе А.

*Выводы:*

- *В результате мониторинга рынка земельных участков под промышленную застройку в г. Москве и Московской области за пределами МКАД было установлено, что стоимость продажи участков находится в диапазоне 2 719 – 5 819 руб./кв. м. Среднее значение составило 4 133 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

- *В результате мониторинга рынка складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД было установлено, что стоимость продажи складской недвижимости находится в диапазоне 38 450 – 78 261 руб./кв. м. Среднее значение составило 53 450 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

- *В результате мониторинга рынка сдачи в аренду складской недвижимости в Московском регионе за пределами МКАД было установлено, что стоимость аренды складской недвижимости находится в диапазоне 650 – 1 167 руб./кв. м/мес. Среднее значение составило 863 руб./кв. м/мес. (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).*

- *Срок ликвидности оцениваемых объектов недвижимости – 7 месяцев. Ликвидность оцениваемых объектов средняя.*

- *Типичными покупателями недвижимости могут являются юридические лица, занимающиеся производственно-складской деятельностью, заинтересованные в ее расширении.*

[19] А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

# 9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 9.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

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

## 9.2. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

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

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами,

стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков" утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

*Табл. 9.1*

**Выбор метода оценки земельного участка**

| № п/п | Наименование | Описание | Выбор метода |
|---|---|---|---|
| 1 | Метод сравнения продаж | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ.<br>Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков<br>Определение стоимости прав аренды:<br>Аналогично вышеупомянутому | Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе |
| 2 | Метод выделения | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности. | Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах |
| 3 | Метод распределения | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности | Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты (дохода) | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности.<br>Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы | Метод затруднен в использовании – "непрозрачность" и "недостоверность" ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации |
| 5 | Метод остатка | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы | Метод затруднен в использовании – "непрозрачность" и "недостоверность" ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права | Метод затруднен в использовании – "непрозрачность" и "недостоверность" ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации |

*Источник информации: анализ Оценщика*

**Затратный подход**

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

2. оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

3. оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

4. оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

5. оценка величины накопленного износа;

6. оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;

7. оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Рынок складской недвижимости Москвы и Московской области умеренно развит. В открытом доступе представлено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных оцениваемому зданию. В рамках данного Отчета затратный подход не применялся для определения рыночной стоимости здания ввиду того, что рынок Объекта оценки достаточно развит, что позволяет применить к оценке сравнительный и доходный подходы, оцениваемый объект не относится к объектам недвижимости специального назначения.

Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким

образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельного участка.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик отказался от применения затратного подхода для определения стоимости складского здания и земельного участка.*

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах, исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемыми и, исходя из того, что в Москве и Московской области развит рынок подобных объектов, Оценщиком был выбран метод расчета рыночной стоимости сравнительным подходом для земельного участка и складского здания.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка и складского здания.*

**Доходный подход**

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Подход основывается на принципе ожидания: разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Методы доходного подхода для оценки стоимости прав на оцениваемый участок в рамках настоящего Отчета не применяются, ввиду отсутствия рынка аренды аналогичных незастроенных участков и необходимости использования значительного количества допущений при использовании методов остатка и предполагаемого использования, что может сказаться на корректности итоговой рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке земельного участка.*

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости складского здания.*

# 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

## 10.1. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

**Обоснование выбора единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель").

4. Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения "цена за единицу общей площади".

5. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**Обоснование выбора элементов сравнения**

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

*Табл. 10.1*

**Элементы сравнения**

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|---|---|
| 1. Состав передаваемых прав на объект | 1.1. Вид права на объект недвижимости |
| | 1.2. Категория земель |
| | 1.3. Вид разрешенного использования |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя |
| | 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств |
| 3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | 3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание) |
| 4. Время продажи (дата предложения) | 4.1 Изменение цен во времени |
| 5. Характеристики месторасположения объекта | 5.1. Адрес |
| | 5.2. Транспортная доступность |
| 6. Физические характеристики объекта | 6.1. Общая площадь |
| | 6.2. Наличие строений |
| | 6.3. Состав и наличие коммуникаций |
| 7. Экономические характеристики | 7.1 Не выявлены |

*Источник информации: анализ Оценщика*

**Обоснование выбора объектов-аналогов**

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

В рамках сравнительного подхода производится расчет рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с разрешенным использованием:

Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). На оцениваемом участке располагается оцениваемое складское здание.

Согласно п. 22 в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов из анализа раздела 8.4.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок", оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке были проанализированы 7 предложений и выбраны 3 наиболее сопоставимых земельных участка наиболее подходящих по основным ценообразующим факторам: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, обеспеченности коммуникациями, доступности, полноты и достоверности данных, находящиеся в середине ценового диапазона. Подробное обоснование отказа от использования части объектов-аналогов представлено в разделе 8.4.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый земельный участок".

Таким образом, в рамках расчета используются объекты-аналоги площадью более 10 000 кв. м. без ветхих сооружений, имеющие сопоставимое разрешенное использование (под индустриальную застройку), расположенные от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), которые возможно корректно идентифицировать на кадастровой карте.

Описание объектов-аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода, представлено в таблице ниже:

*Табл. 10.2*

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка под индустриальную застройку в рамках сравнительного подхода**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип недвижимости | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Местоположение | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, п. Лунево | обл. Московская, г. Лобня, ул. Горки-Киовские | Московская область, г. Химки, квартал Вашутино |
| Кадастровый (или условный) номер | 77:10:0003007:4 | 50:09:0060810:2206 | 50:41:0020105:35 | 50:10:0020203:248; 50:10:0020203:249; 50:10:0020203:250 |
| Стоимость предложения, руб. | - | 100 000 000 | 99 500 000 | 59 900 000 |
| Стоимость предложения, рублей за 1 кв. м | - | 4 879 | 2 719 | 3 998 |
| Удаленность от МКАД | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 31 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 16 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 18 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| Направление | Северо-запад | Северо-запад | Север | Северо-запад |
| Местоположение в разрезе субъектов Московского региона | Москва | Московская область | Московская область | Московская область |
| Расположение относительно автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Конструктора Гуськова, Ленинградское ш.) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Гаражная) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Батарейная) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (Вашутинское ш.) |
| Передаваемые имущественные права | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право долгосрочной аренды |
| Тип имущественных прав | Доля в праве аренды | Полная собственность | Полная собственность | Полное право аренды |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата анализа | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Общая площадь земельного участка, кв. м[20] | 41 910,00[21] | 20 497,00 | 36 600,00 | 14 982,00 |
| Категория земель | 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 населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование / назначение | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, | для размещения административно-производственно-складского комплекса | Производственная зона, для размещения производственно-складских предприятий | Производственная деятельность |

[20] Площадь объектов-аналогов определялась по данным кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/)

[21] Согласно Дополнительному соглашению №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г. оценка проводится из допущения, что земельный участок площадью 30 186,50 кв. м, кад. номер 77:10:0003007:4 принадлежит на праве аренды ООО "Марлин". Общая площадь земельного участка составляет 41 910 кв. м. Так как участок не размежеван и не выделен "в натуре", расчет удельного показателя стоимости за 1 кв. м производился для единого участка. Далее удельный показатель стоимости, полученный в рамках расчета умножался на площадь участка, принадлежащего ООО "Марлин" на праве аренды.

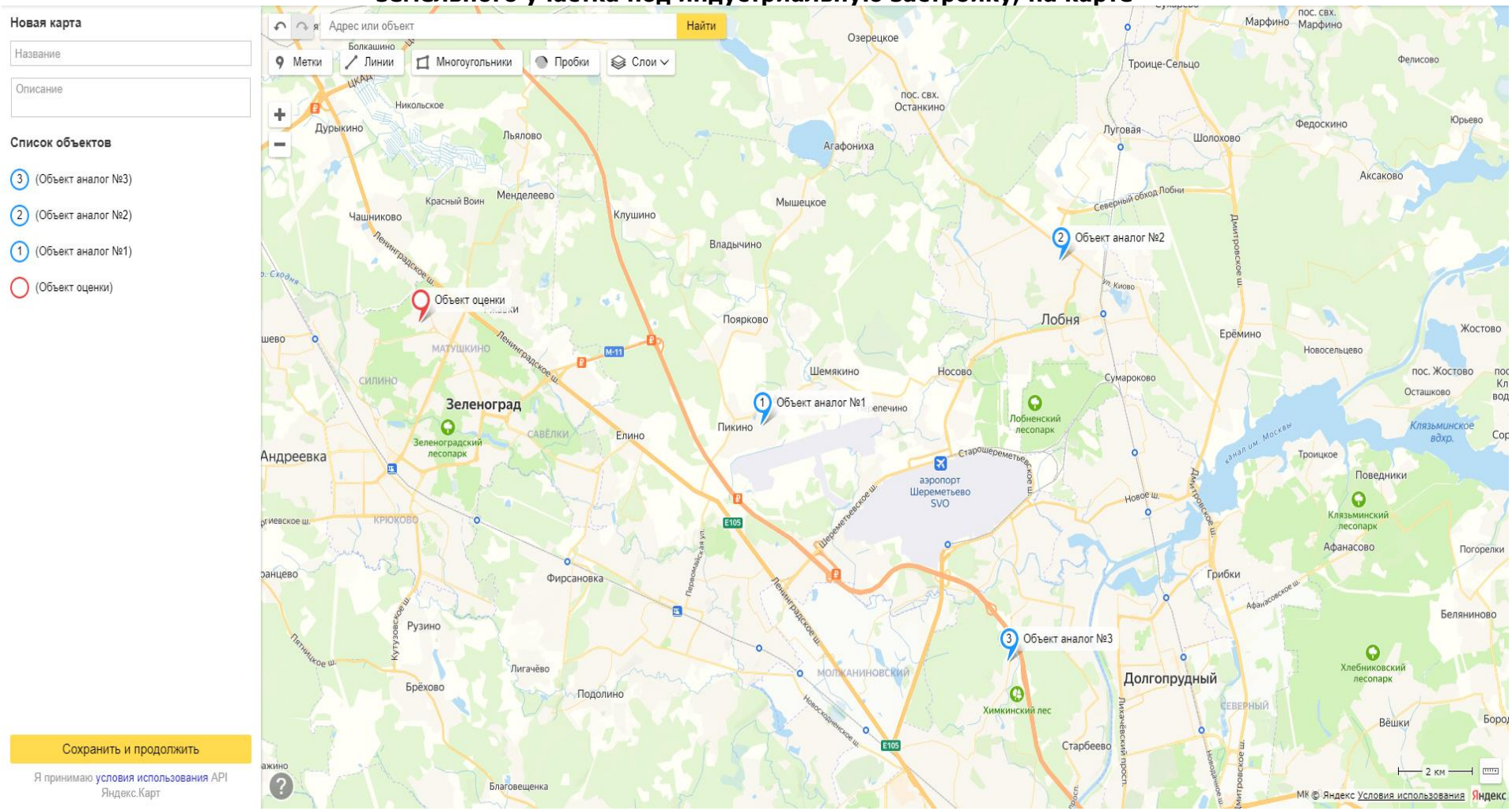
| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| | строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) | | | |
| Наличие ветхих сооружений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие ограждения | Отсутствует | Имеется (металлический забор) | Отсутствует | Имеется (металлический забор) |
| Наличие электроснабжения[22] | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) |
| Наличие водоснабжения | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Наличие канализации | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Наличие газоснабжения | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие ИРД | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Источник информации | Данные Заказчика | https://100realt.ru/moskva/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-novomoskovskiy-administrativnyy-okrug-poselenie-moskovskiy-kvartal-32-8700989 | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_357_ga_promnaznacheniya_2414291255 | https://www.avito.ru/mosrentgen/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2700199986 |
| Контактная информация | - | 8 (985) 005-01-70 Александр | 8 (915) 043-52-97 Игорь | 8 (982) 160-59-47 Денис |

*Источник информации: анализ рынка недвижимости*

[22] Информация о наличии коммуникаций на участках и по границе участков уточнялась по результатам телефонных переговоров.

*Рис. 10.1*

**Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка под индустриальную застройку, на карте**




*Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor/*

*Табл. 10.3*

**Расчет рыночной стоимости земельного участка под индустриальную застройку в рамках сравнительного подхода**

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Стоимость предложения, руб./кв. м | - | 4 879 | 2 719 | 3 998 |
| **Передаваемые имущественные права** | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | - | -9,1% | -9,1% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 435 | 2 471 | 3 998 |
| **Тип имущественных прав** | Доля в праве аренды | Полная собственность | Полная собственность | Полное право аренды |
| Корректировка | - | -6,0% | -6,0% | -6,0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 4 169 | 2 323 | 3 758 |
| **Условия финансирования** | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 169 | 2 323 | 3 758 |
| **Условия продажи** | Публичная оферта | Публичная оферта | Публичная оферта | Публичная оферта |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 169 | 2 323 | 3 758 |
| **Дата предложения** | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 169 | 2 323 | 3 758 |
| **Разница между стоимостью предложения и ценой продажи** | - | торг предусматривается | торг предусматривается | торг предусматривается |
| Корректировка | - | -12,96% | -12,96% | -12,96% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 629 | 2 022 | 3 271 |
| **Местоположение** | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, п. Лунево | обл. Московская, г. Лобня, ул. Горки-Киовские | Московская область, г. Химки, квартал Вашутино |
| **Удаленность от МКАД** | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 31 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 16 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 18 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| **Направление** | Северо-запад | Северо-запад | Север | Северо-запад |
| Корректировка | - | 0% | 25,0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 629 | 2 528 | 3 271 |
| **Местоположение в разрезе субъектов Московского региона** | Москва | Московская область | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 3,0% | 3,0% | 3,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 738 | 2 603 | 3 369 |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Линия расположения, относительно крупных автодорог** | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Конструктора Гуськова, Ленинградское ш.) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Гаражная) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (ул. Батарейная) | Расположен в непосредственной близости от автомагистрали (Вашутинское ш.) |
| Корректировка | - | 0,0% | 0,0% | 18,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 738 | 2 603 | 3 369 |
| **Категория земель** | 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 населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка | - | 8,0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 037 | 2 603 | 3 369 |
| **Разрешенное использование** | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) | для размещения административно-производственно-складского комплекса | Производственная зона, для размещения производственно-складских предприятий | Производственная деятельность |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 4 037 | 2 603 | 3 369 |
| **Площадь земельного участка, кв. м** | 41 910,00 | 20 497,00 | 36 600,00 | 14 982,00 |
| Корректировка | - | -7,5% | -1,5% | -10,6% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 734 | 2 565 | 3 012 |
| **Наличие ж/д ветки** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 734 | 2 565 | 3 012 |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Наличие электроснабжения** | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) |
| Корректировка | - | -13,0% | -9,1% | -13,0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 3 247 | 2 332 | 2 619 |
| **Наличие водоснабжения** | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 3 247 | 2 332 | 2 619 |
| **Наличие канализации** | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 3 247 | 2 332 | 2 619 |
| **Наличие газоснабжения** | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | -3,8% | 0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 3 247 | 2 242 | 2 619 |
| **Наличие ветхих сооружений** | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 3 247 | 2 242 | 2 619 |
| **Наличие ИРД** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 3 247 | 2 242 | 2 619 |
| **Наличие ограждения** | Отсутствует | Имеется (металлический забор) | Отсутствует | Имеется (металлический забор) |
| Корректировка | - | -9,1% | 0% | -9,1% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м | - | 2 952 | 2 242 | 2 381 |
| **Выводы** | | | | |
| Общая процентная корректировка | - | -34% | -1% | -36% |
| Общая валовая коррекция | - | 56% | 57% | 42% |
| Коэффициенты весомости | - | 0,320 | 0,315 | 0,365 |
| Коэффициент вариации | | 14,89% (Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%) | | |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м** | | **2 520** | | |
| **Площадь, принадлежащая на праве аренды ООО "Марлин"** | | **30 186,50** | | |
| **Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС** | | **76 073 987** | | |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Для определения возможности использования в качестве оценки объекта взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 30% (без учета поправки на торг). В рамках настоящего исследование значения суммарных корректировок превышает значение 30%, однако в виду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к объекту оценки, Оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объекта оценки, и применение данных аналогов возможно.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% – относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости Объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов[23].

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне до 20% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

[23] Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М.: Экзамен, 2007. – 432 с.

**Обоснование вносимых корректировок**

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

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{скорр} = P_0 * (1+П_1)*(1+П_2) *...* (1+П_n),$$

где:

$P_0$ – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{скорр}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок передается на праве долгосрочной аренды, как и объект-аналог №3. Объекты-аналоги №1,2 передаются на праве собственности. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.4*

**Корректировка на передаваемые имущественные права**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.5*

**Расчет корректировки на передаваемые имущественные права**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право долгосрочной аренды |
| Корректировка | - | -9,1% | -9,1% | 0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1-3 составила: -9,1%= 1/1,10-1.

Корректировка на долю в праве на земельный участок

Оцениваемый земельный участок представляет собой часть земельного участка, передающегося на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №1-3 передаются на полном праве собственности/аренды. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.6*

**Корректировка на долю в праве на земельный участок**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Полная собственность отдельного лица на участок | 1,00 | - | - |
| Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить | 0,94 | 0,90 | 0,97 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyusobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.7*

**Расчет корректировки на передаваемые имущественные права**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип имущественных прав | Доля в праве аренды | Полная собственность | Полная собственность | Полное право аренды |
| Корректировка | - | -6,0% | -6,0% | -6,0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1-3 составила: -6%= 0,94/1-1.

<u>Условия финансирования</u>

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем аналогам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для оцениваемого объекта, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

<u>Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)</u>

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

*Табл. 10.8*

**Значение скидок на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Соотношение цены предложения и цены сделки | 12,96% | 7,21% | 16,42% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Таким образом, в рамках расчета Оценщиком используется среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков под индустриальную застройку -12,96%.

<u>Условия продажи</u>

В данном элементе сравнения нужно учитывать срок экспозиции, т.е. "разумный период времени", в течение которого объект должен находиться на рынке для того, чтобы

быть доступным обычному покупателю. Среднерыночный срок составляет четыре – шесть месяцев. В случае если объект был продан за период времени гораздо меньший стандартного срока экспозиции, то это свидетельствует о том, что цена была занижена, либо существовала договоренность между продавцом и покупателем. Напротив, если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, цена, по всей вероятности, завышена.

Время экспозиции аналогов укладывается в определенный диапазон, при этом аналоги не проданы, поэтому корректировок по данному элементу сравнения не производится.

Время продажи

Данная корректировка отражает изменение стоимости за объект недвижимости в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на расположение

Корректировка учитывает удаленность от МКАД и направление.

*Табл. 10.9*

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

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 53 300 | 41 200 | 26 300 | 19 000 |
| Северо-восток | 58 000 | 37 800 | 27 000 | - |
| Восток | 59 400 | 34 600 | 16 600 | 12 400 |
| Юго-восток | 48 900 | 38 600 | 16 500 | 14 800 |
| Юг | 48 700 | 47 500 | 24 000 | 16 600 |
| Юго-запад | 65 800 | 50 900 | 30 100 | 18 700 |
| Запад | 60 600 | 45 400 | 25 800 | 14 700 |
| Северо-запад | 55 000 | 51 500 | 24 900 | - |

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

Удаленность объектов от МКАД принята согласно данным открытого источника информации: https://yandex.ru/maps, «маршрут». Объект оценки расположен в 25 км от 10 км от МКАД до ММК (А-107) и имеет северо-западное направление. Объекты-аналоги имеют сопоставимую с Объектом оценки удаленность от МКАД и располагаются от 10 км от МКАД до ММК (А-107), но объект-аналог №2 находится в северном направлении, в то время как объекты-аналоги № 1, 3, имеют направление сопоставимое с направлением Объекта оценки. Необходимо ввести корректировку.

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.10*

**Расчет корректировки на направление и удаленность от МКАД для земельных участков**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, п. Лунево | обл. Московская, г. Лобня, ул. Горки-Киовские | Московская область, г. Химки, квартал Вашутино |
| Удаленность от МКАД, км | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 31 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 16 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 18 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| Направление | Северо-запад | Северо-запад | Север | Северо-запад |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка | - | 0% | 25,0% | 0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №2 составила: 25,00%= 51 500/41 200-1.

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Оцениваемый объект расположен в Москве. Объекты-аналоги №1-3 расположены в Московской области. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.11*

**Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона земельных участков в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,96 | 1,08 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.12*

**Расчет корректировки на местоположение в разрезе субъектов Московского региона земельных участков в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, п. Лунево | обл. Московская, г. Лобня, ул. Горки-Киовские | Московская область, г. Химки, квартал Вашутино |
| Удаленность от МКАД, км | Москва | Московская область | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 3,0% | 3,0% | 3,0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1-3 составила: 3,00%= 1,03/1-1.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от крупной автодороги, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель

Оцениваемый земельный участок имеет категорию: земли населенных пунктов, как и объекты-аналоги №2,3. Корректировка не требуется. Объект-аналог №1 имеет категорию земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.13*

**Корректировка на категорию земель земельных участков в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности…» | 1,08 | 1,05 | 1,13 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.14*

**Расчет корректировки на категорию земель земельных участков в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Категория земель | 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 населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка | - | 8,0% | 0% | 0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила: 8,00%= 1,08/1-1.

<u>Корректировка на вид разрешенного использования</u>

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). Объекты-аналоги №1-3 имеют сопоставимое разрешенное использование и предназначены для размещения индустриальной застройки. Корректировка не требуется.

<u>Размер земельного участка (корректировка на площадь)</u>

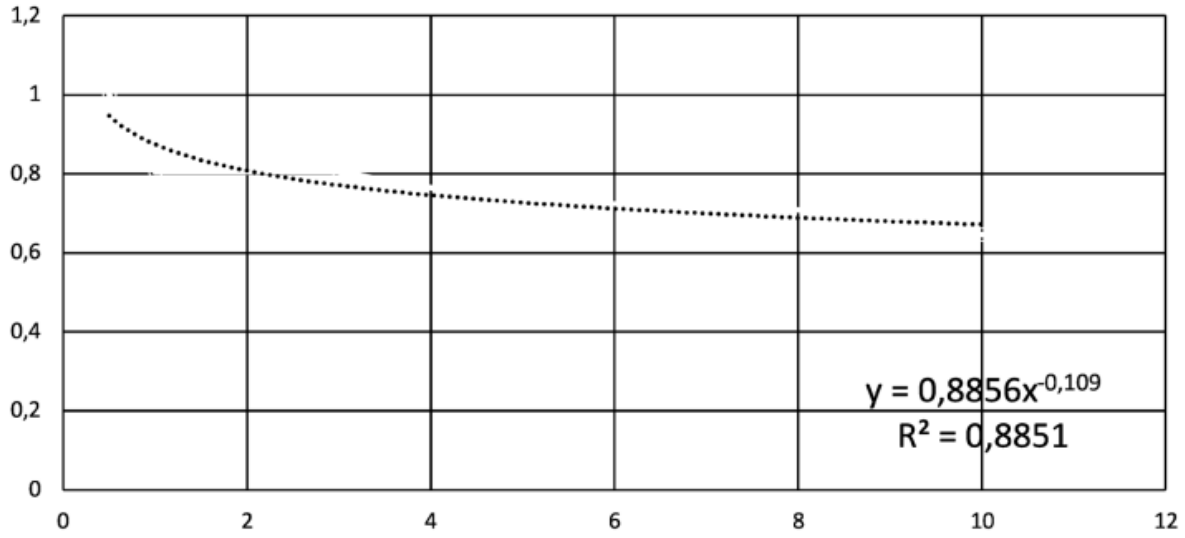
Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта недвижимости.

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Корректировка вводилась на основании представленных ниже данных:

*Диагр. 10.1*

**Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку в рамках сравнительного подхода**




*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 0,8856*x^{-0,109};$$

где:

*y* – коэффициент зависимости стоимости от площади;

*x* – площадь земельного участка, кв. м.

*Табл. 10.15*

**Корректировка на площадь земельного участка под индустриальную застройку в рамках сравнительного подхода**

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта, кв. м | 41 910,00 | 20 497,00 | 36 600,00 | 14 982,00 |
| Расчетное значение | 0,2776 | 0,3001 | 0,2817 | 0,3105 |
| Корректировка, % | - | -7,5% | -1,5% | -10,6% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций на земельном участке является одним из основных ценообразующих факторов, чем больше видов инженерных сетей на земельном участке, тем выше он ценится на рынке.

Земельный участок, входящий в состав объекта оценки, оценивается как "условно" свободный, коммуникации по границе.

У объектов-аналогов №1,3 на участках имеются трансформаторные подстанции, водоснабжение, канализация и газоснабжение по границе участка. У объекта-аналога №2 имеются оплаченные тех. условия на подключение электроснабжения и газоснабжения. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.16*

**Корректировка на наличие коммуникаций земельного участка под индустриальную застройку**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения | 1,15 | 1,10 | 1,20 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения | 1,10 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения | 1,10 | 1,04 | 1,16 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение для земельных участков с коммуникациями на участке. Для объектов с оплаченными тех. условиями значение корректировки принимается по нижней границе диапазона. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.17*

**Расчет корректировки на коммуникации земельных участков**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие электроснабжения | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется на участке (трансформаторная подстанция на участке) |
| Корректировка | - | -13,0% | -9,1% | -13,0% |
| Наличие водоснабжения | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Наличие канализации | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | 0% | 0% |
| Наличие газоснабжения | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) | Имеются оплаченные тех. условия на подключение | Имеется по границе участка (имеется возможность подключения) |
| Корректировка | - | 0% | -3,8% | 0% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка на наличие электроснабжения для объектов-аналогов №1,3 составила: -13%=1/1,15-1. Корректировка на электроснабжения для объекта-аналога №2 составила: -9,1%=1/1,10-1.

Корректировка на наличие газоснабжения для объекта-аналога №2 составила: -3,8%=1/1,04-1.

<u>Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)</u>

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Аналоги, как и оцениваемый земельный участок,

обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка не требуется.

Корректировка на наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Рассматриваемый земельный участок оценивается как условно-свободный от улучшений. Объекты-аналоги №1-3 сопоставимы с оцениваемым объектом. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Анализ рынка показал, что для земельных участков под индустриальную застройку, наличие железнодорожной ветки на участке является одним из ценообразующих параметров. То есть, земельный участок с железнодорожной веткой стоит дороже, чем аналогичные объекты без железнодорожной ветки при условии, что объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по другим параметрам (местоположение, площадь и др.).

Эта разница при сравнении аналогов устраняется введением корректировки на наличие/отсутствие железнодорожной ветки.

Рассматриваемый объект не имеет железнодорожной ветки на участке, как и объекты аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на рельеф

Земельный участок, входящий в состав объекта оценки, имеет ровный рельеф и свободен от улучшений, как и объекты-аналоги № 1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие исходно разрешительной документации (ИРД)

Оцениваемый объект не имеет исходно-разрешительной документации, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ограждения

Оцениваемый объект оценивается как условно-свободный и не имеет ограждения. Объект-аналог №2 сопоставим с оцениваемым объектом. Объекты-аналоги №1,3 имеют металлический забор по границе участка. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.18*

**Корректировка на наличие ограждения земельных участков**

| Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | 1,00 | - | - |
| Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,10 | 1,05 | 1,17 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.19*

**Расчет корректировки на наличие ИРД**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие ограждения | Отсутствует | Имеется (металлический забор) | Отсутствует | Имеется (металлический забор) |
| Корректировка | - | -9,1% | 0% | -9,1% |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1,3 составила -9,1%=1/1,10-1.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\Sigma\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}}},$$

$$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}},$$

где:

$\text{Вес}_i$ – вес i-го аналога;

$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту недвижимости i-го аналога;

$\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i-го объекта-аналога.

*Табл. 10.20*

**Стоимость земельного участка под индустриальную застройку, полученная в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС [24] | Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС |
|---|---|---|
| Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | 76 073 987 | 63 394 989 |

*Источник информации: расчет Оценщика*

[24] Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах аренды облагаются НДС.

## 10.2. Определение рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода

**Обоснование выбора метода оценки**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

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

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

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

**Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику объекта оценки, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

**Обоснование выбора элементов сравнения**

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

*Табл. 10.21*

**Элементы сравнения при расчете коммерческой недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|---|---|
| 1. Состав передаваемых прав на объект | 1.1. Вид права на объект недвижимости |
| | 1.2. Функциональное назначение |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя |
| | 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств |

| Группа факторов | Элементы сравнения для сделок купли-продажи |
|---|---|
| 3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке | 3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание) |
| 4. Время продажи (дата предложения) | 4.1 Изменение цен во времени |
| 5. Характеристики месторасположения объекта | 5.1. Адрес |
| | 5.2. Направление (шоссе) |
| 6. Физические характеристики объекта | 6.1. Общая площадь |
| | 6.2. Общая площадь земельного участка |
| | 6.3. Физическое состояние |
| 7. Экономические характеристики | 7.1 Фактическое использование |
| 8. Стоимостные характеристики | 8.1. Цена предложения |

*Источник информации: анализ Оценщика*

В состав оцениваемых объектов входит складское здание.

Согласно п. 22 в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов из анализа раздела 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости", оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке были проанализированы 7 предложений и выбраны 3 наиболее сопоставимых объекта недвижимости наиболее подходящих по основным ценообразующим факторам: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, материалу стен, техническом состояную, обеспеченности коммуникациями, доступности, полноты и достоверности данных, находящиеся в середине ценового диапазона. Подробное обоснование отказа от использования части объектов-аналогов представлено в разделе 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости".

Таким образом, в рамках расчета используются объекты-аналоги площадью более 5 000 кв. м., представляющие собой отдельно стоящие здания из сэндвич-панелей, расположенные в северо-западном направлении от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107).

Далее по тексту Отчета представлен расчет стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода.

*Табл. 10.22*

**Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода**

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип недвижимости | Складское здание | Производственно-складское здание | Складское здание | Складское здание |
| Местоположение | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, г. Зеленоград, пр.5253, д.1 | Московская область, г.о. Солнечногорск, Ленинградское шоссе, 34-й километр, с21 | Московская область, Химки городской округ, Елино деревня, ул. Авторемонтная, с3 |
| Удаленность от МКАД | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| Направление | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад |
| Местоположение в разрезе субъектов Московского региона | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Расположение относительно автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей |
| Стоимость предложения, руб. | - | 450 000 000 | 920 000 000 | 2 000 000 000 |
| Стоимость предложения, руб./кв. м | - | 62 956 | 46 000 | 41 580 |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м | 23 813,70 | 7 147,9 | 20 000,0[25] | 48 100,0 |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м | 4 891,30 | 1 202,0 | 4 100,0[26] | 8 300,0[27] |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м | 18 922,40 | 5 945,9 | 15 900,0 | 39 800,0 |
| Площадь неотапливаемых помещений, кв. м | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 30 186,5 | 25 949,0 | 32 000,0[28] | 113 500,0 |
| Передаваемые имущественные права на земельный участок | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности |
| Тип имущественных прав на земельный участок | Доля в праве аренды | Полное право аренды | Полная собственность | Полная собственность |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку |

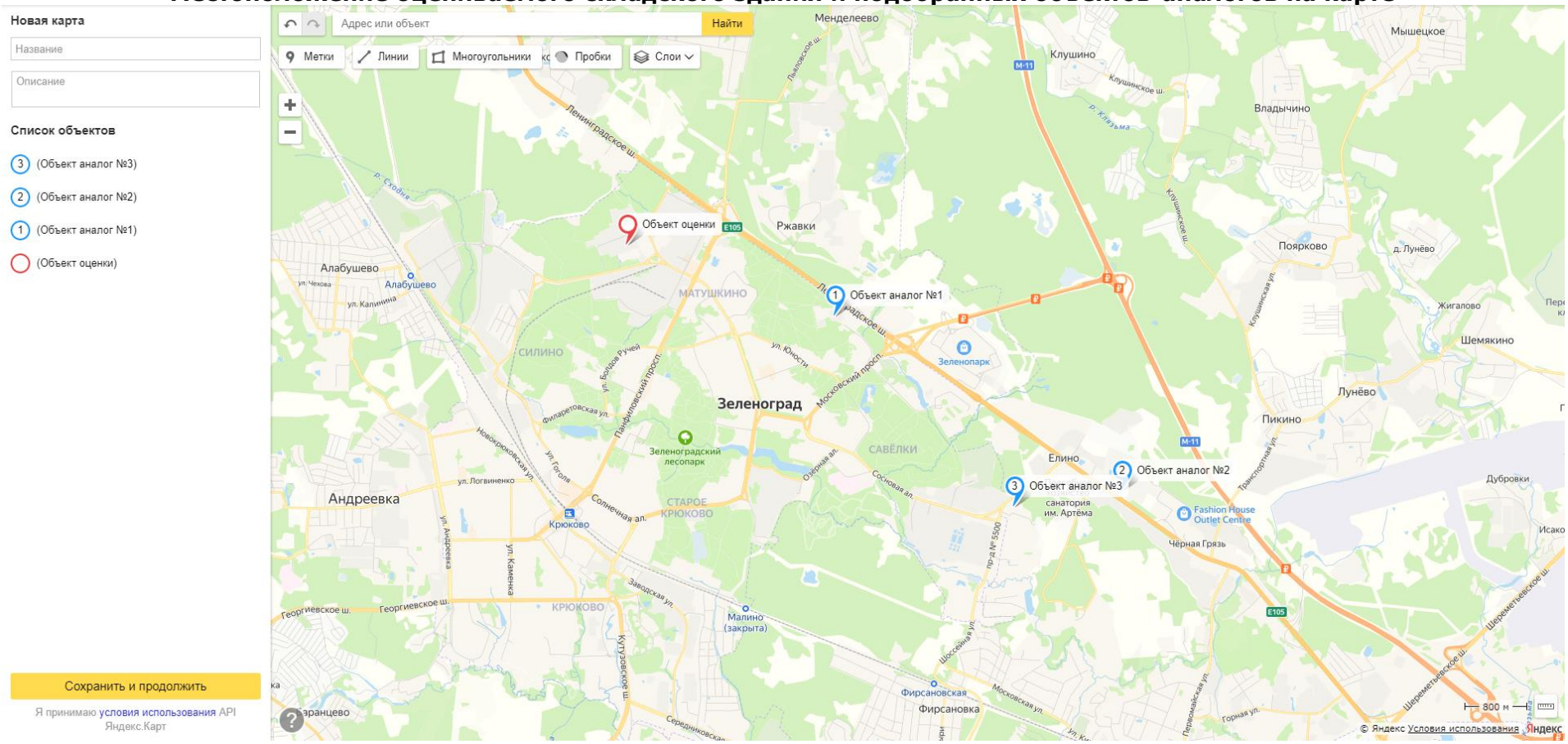
[25] По результатам телефонных переговоров с продавцом недвижимости было выяснено, что общая площадь комплекса составляет 20 000 кв. м. Объект рассматривается как отдельно стоящее здание. Стоимость за 1 кв. м составляет 46 000 руб.
[26] По результатам телефонных переговоров с продавцом недвижимости (8 (985) 872-82-51 Филипп) было выяснено, что площадь административно-офисной части здания составляет 4 100 кв. м.
[27] По результатам телефонных переговоров с продавцом недвижимости (8 (985) 257-37-18 Анатолий) было выяснено, что площадь административно-офисной части здания составляет 8 300 кв. м.
[28] По результатам телефонных переговоров с продавцом недвижимости (8 (985) 872-82-51 Филипп) было выяснено, что площадь земельного участка под зданием составляет 32 000 кв. м.

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) | | | |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Передаваемые имущественные права на улучшения | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия продажи | - | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата анализа | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Техническое состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Состояние отделки помещений | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Тип объекта | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Класс здания | В | В | А | А |
| Наличие ГПМ | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие коммуникаций | | | | |
| • Электроснабжение | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| • Водоснабжение и канализация | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| • Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Источник информации | Данные Заказчика | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_komplek_2530822038 | https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_20000_m_2232237966 | https://khimki.cian.ru/sale/commercial/289522420/ |
| Контактная информация | - | 8 (958) 472-41-26 Валентина | 8 (985) 872-82-51 Филипп | 8 (985) 257-37-18 Анатолий |

*Источник информации: анализ Оценщика*

*Рис. 10.2*

**Местоположение оцениваемого складского здания и подобранных объектов-аналогов на карте**




*Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor/*

*Табл. 10.23*

**Расчет рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Цена продажи (предложения) | - | 450 000 000 | 920 000 000 | 2 000 000 000 |
| Стоимость предложения, руб./кв. м | - | 62 956 | 46 000 | 41 580 |
| **Отличие цены предложения от цены сделки** | - | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | - | -14,10% | -14,10% | -14,10% |
| **Местоположение** | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, г. Зеленоград, пр.5253, д.1 | Московская область, г.о. Солнечногорск, Ленинградское шоссе, 34-й километр, с21 | Московская область, Химки городской округ, Елино деревня, ул. Авторемонтная, с3 |
| **Удаленность от МКАД, км** | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| **Направление** | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Местоположение в разрезе субъектов Московского региона** | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| **Расположение относительно автомагистралей** | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Обременения** | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы | обременения не зарегистрированы |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Качество прав на здание** | собственник передает покупателю право собственности | собственник передает покупателю право собственности | собственник передает покупателю право собственности | собственник передает покупателю право собственности |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Условия финансирования** | за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты | за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты | за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты | за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Особые условия** | особые условия продажи не зарегистрированы | особые условия продажи не зарегистрированы | особые условия продажи не зарегистрированы | особые условия продажи не зарегистрированы |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Изменение цен во времени** | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая чистая коррекция | - | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | - | 54 079 | 40 699 | 36 789 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Общая площадь земельного участка, кв. м** | 30 186,50 | 25 949,00 | 32 000,00 | 113 500,00 |
| **Вид права на участок** | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности |
| **Тип имущественных прав на земельный участок** | Доля в праве аренды | Полное право аренды | Полная собственность | Полная собственность |
| **Разрешенное использование земельного участка** | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку |
| Корректировка на земельный участок | - | -11,91% | -2,39% | -7,58% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | - | 47 639 | 39 725 | 34 001 |
| **Количество административных площадей, кв. м** | 4 891,3 | 1 202,0 | 4 100,0 | 8 300,0 |
| Корректировка | - | 1,97% | 0,02% | 1,73% |
| **Количество неотапливаемых помещений, кв. м в составе объекта** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Наличие ж/д ветки** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Техническое состояние зданий** | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Состояние отделки помещений** | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Общая площадь зданий** | 23 813,7 | 7 147,9 | 20 000,0 | 48 100,0 |
| Корректировка | - | -12,82% | -1,97% | 8,34% |
| **Наличие ГПМ** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Класс здания** | В | В | А | А |
| Корректировка | - | 0% | -10,71% | -10,71% |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| **Материал стен** | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Тип объекта** | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ | ОСЗ |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Наличие коммуникаций** | | | | |
| • Электроснабжение | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| • Водоснабжение и канализация | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Суммарная корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Общая чистая коррекция** | | **-10,85%** | **-12,66%** | **-0,64%** |
| **Скорректированная цена** | | **42 469** | **34 695** | **33 784** |
| **Общая валовая коррекция** | | **26,70%** | **18,10%** | **31,37%** |
| **Коэффициенты весомости** | | **0,3247** | **0,3812** | **0,2941** |
| **Коэффициент вариации** | | **12,91% (Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%)** | | |
| **Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб./кв. м** | | **36 952** | | |
| **Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб. с учетом стоимости земельного участка** | | **879 955 055** | | |
| **Рыночная стоимость земельного участка, руб.** | | **76 073 987** | | |
| **Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб./кв. м. без учета стоимости земельного участка** | | **803 881 068** | | |

*Источник информации: анализ Оценщика*

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 30% (без учета поправки на торг). В рамках настоящего исследование значения суммарных корректировок превышает значение 30%, однако в виду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к объекту оценки, Оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объекта оценки, и применение данных аналогов возможно.

Если коэффициент вариации имеет значение от 10% до 20%, то это относится к средней изменчивости вариационного ряда, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов[29].

[29] Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М.: Экзамен, 2007. – 432 с.

Учитывая, что значение коэффициента вариации находится в диапазоне до 20% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

**Обоснование вносимых корректировок**

Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

*Табл. 10.24*

**Корректировка на торг складской недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Складские объекты класса "В" | 10,66% | 7,30% | 14,10% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Оцениваемый объект представляет собой здание площадью более 20 000 кв. м. Рынок объектов подобной площади слабо развит. Таким образом, учитывая данный факт, для расчета Оценщик принял скидку на торг по верхнему значению интервала в размере -14,10%.

Корректировка на расположение

Корректировка учитывает удаленность от МКАД и направление.

Удаленность объектов от МКАД принята согласно данным открытого источника информации: https://yandex.ru/maps, «маршрут». Объект оценки расположен в 25 км от 10 км от МКАД до ММК (А-107) и имеет северо-западное направление. Объекты-аналоги имеют сопоставимую с Объектом оценки удаленность от МКАД и располагаются от 10 км от МКАД до ММК (А-107) и имеют направление сопоставимое с направлением Объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Оцениваемый объект расположен в Москве. Объекты-аналоги №2,3 расположены в Московской области. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.25*

**Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона складской недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,98 | 1,08 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.26*

**Расчет корректировки на местоположение в разрезе субъектов Московского региона складской недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, г. Зеленоград, пр.5253, д.1 | Московская область, г.о. Солнечногорск, | Московская область, Химки городской округ, |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| | | | Ленинградское шоссе, 34-й километр, с21 | Елино деревня, ул. Авторемонтная, с3 |
| Удаленность от МКАД, км | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 0,00% | 3,00% | 3,00% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила: 3,00%= 1,03/1-1.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от крупной автодороги, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на земельный участок

*Табл. 10.27*

**Корректировка на обеспеченность земельным участком**

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта, кв. м | 23 813,7 | 7 147,9 | 20 000,0 | 48 100,0 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 30 186,5 | 25 949,0 | 32 000,0 | 113 500,0 |
| Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м общей площади комплекса, кв. м/кв. м | 1,3 | 3,6 | 1,6 | 2,4 |
| Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом | х | -2,4 | -0,3 | -1,1 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м | 2 520[30] | | | |
| Передаваемые имущественные права ЗУ | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | - | 0% | 10% | 10% |
| Тип имущественных прав на земельный участок | Доля в праве аренды | Полное право аренды | Полная собственность | Полная собственность |
| Корректировка | - | 6% | 6% | 6% |
| Вид разрешенного использования | Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку | Под индустриальную застройку |

[30] В расчет принимаем средневзвешенный показатель удельной стоимости участка. Расчет представлен в разделе 10.1 "Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода".

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| | продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)) | | | |
| Корректировка | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Площадь земельного участка, кв. м | 30 186,50 | 25 949,00 | 32 000,00 | 113 500,00 |
| Корректировка | - | 1,66% | -0,63% | -13,44% |
| Скорректированная цена земельного участка руб./1 кв. м | - | 2 726 | 2 930 | 2 553 |
| Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв. м | - | -6 440 | -974 | -2 788 |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | - | 54 079 | 40 699 | 36 789 |
| Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, % | - | -11,91% | -2,39% | -7,58% |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

**Обоснование вносимых корректировок, вводимых для земельных участков под объектами-аналогами**

Таким образом, Оценщику необходимо рассчитать стоимость земельных участков под объектами-аналогами, сравнивая характеристики с базисной стоимостью земельного участка под объектом оценки. Таким образом, полученные корректировки, вводимые в объекты-аналоги для земельных участков, вводились в "обратной" последовательности.

Передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок передается на праве долгосрочной аренды, как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №2,3 передаются на праве собственности. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.28*

**Корректировка на передаваемые имущественные права земельных участков**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{ан}}{К_{оц}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{ан}$ – коэффициент объекта аналога;

$К_{оц}$ – коэффициент объекта-оценки.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.29*

**Расчет корректировки на передаваемые имущественные права**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | - | 0% | 10% | 10% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила: 10%= 1,10/1-1.

Корректировка на долю в праве на земельный участок

Оцениваемый земельный участок представляет собой часть земельного участка, передающегося на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №1-3 передаются на полном праве собственности/аренды. Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.30*

**Корректировка на долю в праве на земельный участок**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Полная собственность отдельного лица на участок | 1,00 | - | - |
| Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить | 0,94 | 0,90 | 0,97 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyusobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{ан}}{К_{оц}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{ан}$ – коэффициент объекта аналога;

$К_{оц}$ – коэффициент объекта-оценки.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.31*

**Расчет корректировки на долю в праве на земельный участок**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип имущественных прав | Доля в праве аренды | Полное право аренды | Полная собственность | Полная собственность |
| Корректировка | - | 6% | 6% | 6% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

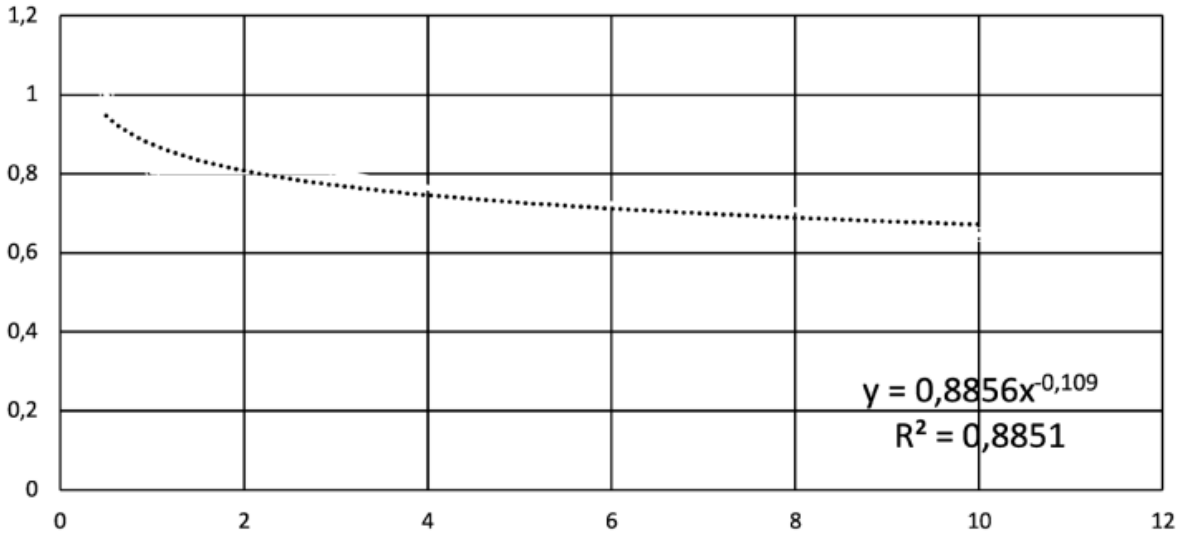
Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1-3 составила: 6%= 1/0,94-1.

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь земельного участка, с которым сравниваются объекты-аналоги.

*Диагр. 10.2*

**Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку**




*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 0,8856*x^{-0,109};$$

где:

*y* – коэффициент зависимости стоимости от площади;

*x* – площадь земельного участка, кв. м.

*Табл. 10.32*

**Расчет корректировки на площадь земельных участков под объектами-аналогами в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь земельного участка, кв. м | 30 186,50 | 25 949,00 | 32 000,00 | 113 500,00 |
| Расчетный коэффициент | 0,2877 | 0,2925 | 0,2859 | 0,2490 |
| Корректировка на площадь | - | 1,66% | -0,63% | -13,44% |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Корректировка вид разрешенного использования земельного участка

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), участок предназначен для размещения индустриальной застройки. Объекты-аналоги №1-3 имеют сопоставимое разрешенное использование и предназначены для размещения индустриальной застройки. Корректировка не требуется.

**Обоснование вносимых корректировок, вводимых для улучшений участка объектов-аналогов**

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги (здания), передаются на правах собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Корректировка на особые условия

Особые условия не зарегистрированы как у оцениваемых объектов, так и у объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения

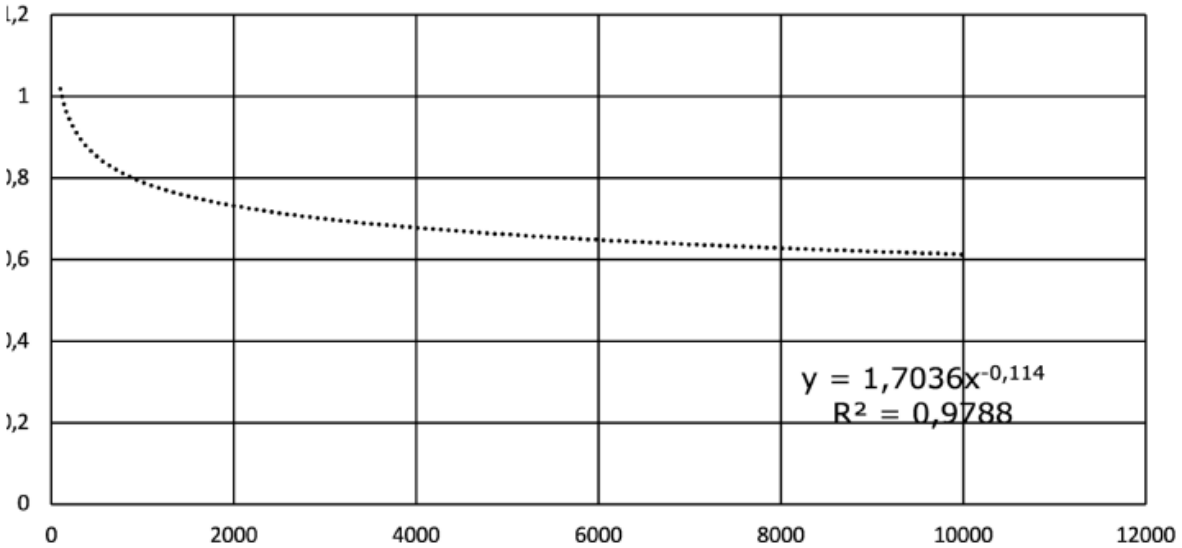
Данная корректировка отражает изменение стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 01 июня 2023 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

Корректировка на площадь объекта

Учитывая назначение объектов, их качественные и технические характеристики, а также состав площадей, Оценщик принял к расчетам значение корректировки на площадь объекта для производственно-складских объектов.

*Диагр. 10.3*

**Корректировка на площадь объекта складского назначения в рамках сравнительного подхода**




*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 1{,}7036 * x^{-0{,}114};$$

где:

*y* – коэффициент зависимости стоимости от площади;

*x* – площадь объектов недвижимости, кв. м.

*Табл. 10.33*

**Корректировка на площадь объекта складского назначения в рамках сравнительного подхода**

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта, кв. м | 23 813,70 | 7 147,90 | 20 000,00 | 48 100,00 |
| Расчетное значение | 0,540019407 | 0,619428646 | 0,550871383 | 0,498428759 |
| Корректировка, % | - | -12,82% | -1,97% | 8,34% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемое складское здание имеет электроснабжение, водоснабжение, канализацию. Объекты-аналоги №1-3 сопоставимы с оцениваемым объектом по данному фактору. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение частей складского комплекса

Оцениваемый объект и объекты-аналоги представляют собой складские объекты, в состав которых входят площади как административного, так и складского назначения, однако процентное соотношение этих площадей различно для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

*Табл. 10.34*

**Отношение удельных цен объектов различного назначения в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса | 1,58 | 1,24 | 1,90 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Расчет корректировки на назначение площадей производился по формуле:

$$K_{назн} = K_1/K_2-1,$$

где:

$K_{назн}$ – значение корректировки на назначение;

$K_1$ – взвешенная по структуре площадей стоимость объекта оценки при структуре площадей объекта оценки;

$K_2$ – взвешенная по структуре площадей стоимость аналога при структуре площадей объекта оценки.

Расчет корректировки представлен далее:

*Табл. 10.35*

**Расчет корректировки на назначение частей складской объекта в рамках сравнительного подхода**

| Параметр | ОО | ОА №1 | ОА №2 | ОА №3 |
|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв. м | 23 813,70 | 7 147,90 | 20 000,00 | 48 100,00 |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м | 4 891,30 | 1 202,00 | 4 100,00 | 8 300,00 |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м | 18 922,40 | 5 945,90 | 15 900,00 | 39 800,00 |
| Доля административных помещений в общей площади комплекса | 0,2054 | 0,1682 | 0,2050 | 0,1726 |
| Доля производственно-складских помещений в общей площади комплекса | 0,7946 | 0,8318 | 0,7950 | 0,8274 |
| Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части | 1,58 | | | |

| Параметр | ОО | ОА №1 | ОА №2 | ОА №3 |
|---|---|---|---|---|
| производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | | | | |
| Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены производственно-складской части производственно-складского комплекса к удельной цене административно-офисной части комплекса | 1,00 | | | |
| Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент | 1,1191 | 1,0975 | 1,1189 | 1,1001 |
| Корректировка | - | 1,97% | 0,02% | 1,73% |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Корректировка на наличие неотапливаемых площадей

Объект оценки и объекты-аналоги №1-3 представляют собой полностью отапливаемые объекты. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Оцениваемый объект не оборудован железнодорожной веткой, как и объекты-аналоги 1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние зданий

Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние внутренних помещений

Оцениваемый объект имеет рабочее состояние отделки, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Оцениваемый объект не имеет грузоподъемное оборудование, как и объекты-аналоги № 1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на класс здания

Оцениваемый объект представляет собой здание класса "В", как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №2,3 представляют собой здания класса "А". Требуется введение корректировки.

*Табл. 10.36*

**Корректировка на класс здания складской недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В» | 1,12 | 1,05 | 1,19 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 10.37*

**Расчет корректировки на класс здания для складской недвижимости в рамках сравнительного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Класс здания | В | В | А | А |
| Корректировка | - | 0% | -10,71% | -10,71% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила: -10,71%=1/1,12-1.

Корректировка на материал стен

Здания оцениваемого объекта имеют стены из сэндвич-панелей, как и у объектов-аналогов №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемый объект представляет собой отдельной стоящее здание, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого складского здания определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\Sigma\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}}},$$

$$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}},$$

где:

$\text{Вес}_i$ – вес i-го аналога;

$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту недвижимости i-го аналога;

$\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i-го объекта-аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого складского здания без учета стоимости земельного участка, полученная на основе применения сравнительного подхода по состоянию на 01 июня 2023 г., составляет:

***803 881 068 (Восемьсот три миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьдесят восемь) рублей.***

# 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

**Методология доходного подхода**

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

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

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

1. прогнозирование будущих денежных потоков;
2. капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Оценщик не располагает сведениями о прогнозируемой среднегодовой загрузке, о прогнозе изменения ставок аренды, ставок капитализации и прочих показателей для помещений свободного назначения. Текущая политическая и социально-экономическая обстановка, сложившаяся на дату оценки, не позволяет делать достоверные прогнозы об изменении показателей, необходимых для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках метода дисконтирования денежного потока.

Учитывая приведенные выше выводы, Оценщик счел целесообразным проведения расчета стоимости Объекта оценки в рамках метода прямой капитализации.

## 11.1. Расчет стоимости складского здания методом капитализации

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

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

где:

*NOI* – чистый операционный доход;

*R* – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
2. расчет коэффициента капитализации;
3. капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

**Определение величины чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода, следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

1. арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:
2. часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Томе в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

*A* –ставка арендной платы (годовая);

*S* – площадь, сдаваемая в аренду.

В состав оцениваемых объектов входит складское здание.

Согласно п. 22 в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов из анализа раздела 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости", оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке были проанализированы 7 предложений и выбраны 3 наиболее сопоставимых объекта недвижимости наиболее подходящих по основным ценообразующим факторам: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, материалу стен, техническом состояную, обеспеченности коммуникациями, доступности, полноты и достоверности данных, находящиеся в середине ценового диапазона. Подробное обоснование отказа от использования части объектов-аналогов представлено в разделе 8.5.1 "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект складской недвижимости".

Таким образом, в рамках расчета используются объекты-аналоги представляющие собой встроенные помещения из сэндвич-панелей, расположенные в северо-западном направлении от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107).

Далее по тексту Отчета представлен расчет стоимости складского здания в рамках доходного подхода.

### *11.1.1. Определение ставки арендной платы складского здания в рамках доходного подхода*

*Табл. 11.1*

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки складского здания в рамках доходного подхода**

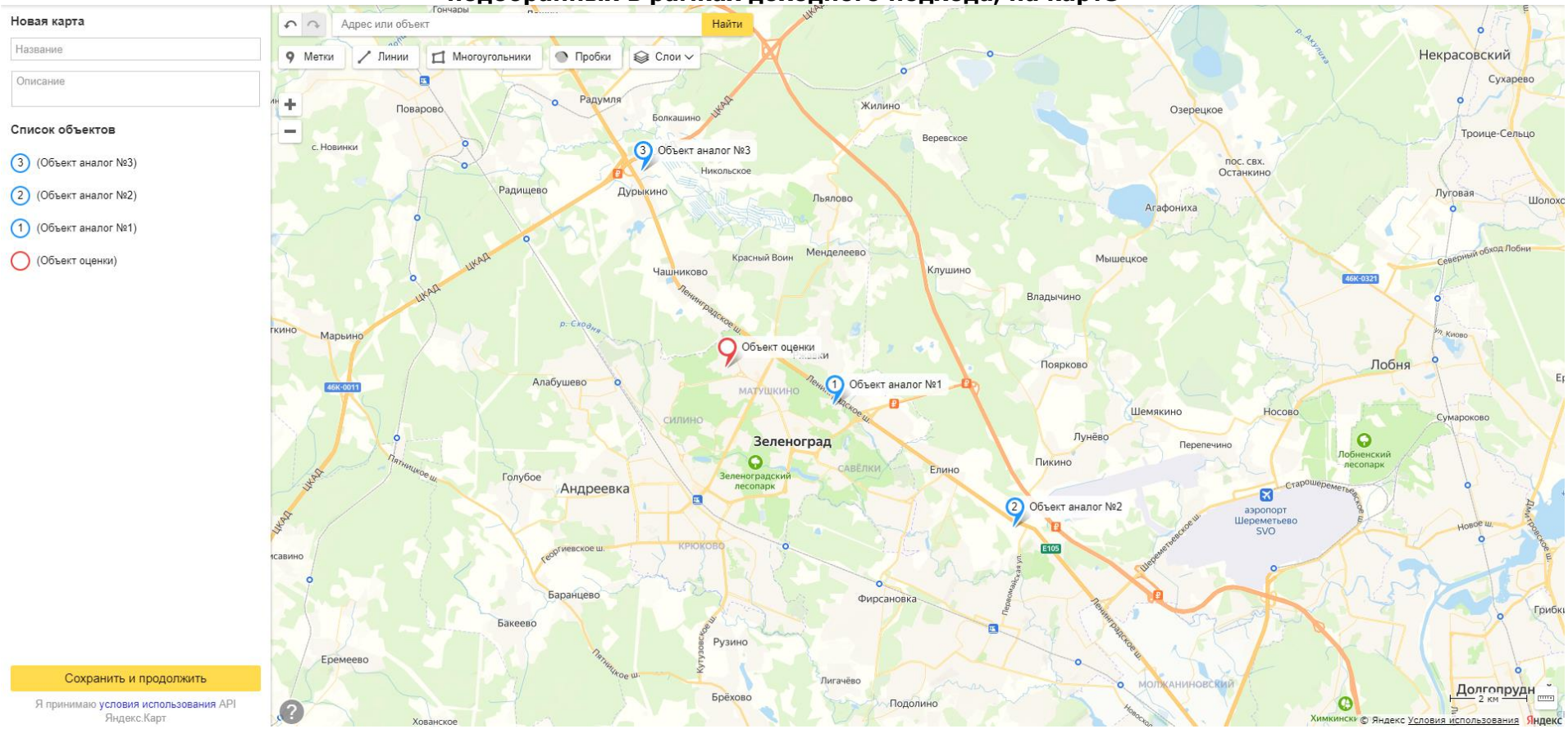
| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Тип недвижимости | Складское здание | Производственно-складские помещения | Складские помещения | Складские помещения |
| Местоположение | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 5-й, проезд 5253-й, 1с2 | Московская область, Химки городской округ, Черная Грязь деревня, 73 | Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурыкино деревня, 77 |
| Удаленность от МКАД, км | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 28 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| Направление | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад |
| Местоположение в разрезе субъектов Московского региона | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Расположение относительно автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей |
| Стоимость предложения, руб./кв. м/мес. | - | 840 | 660 | 650 |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м | 23 813,70 | 3 020,0 | 12 944,0 | 4 200,0 |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м | 4 891,30 | 670,0 | 0,0 | 0,0 |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м | 18 922,40 | 2 350,0 | 12 944,0 | 4 200,0 |
| Площадь неотапливаемых помещений, кв. м | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Передаваемые имущественные права | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Условия продажи | - | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата анализа | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Состояние отделки помещений | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние |
| Техническое состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Материал стен | Сэндвич панели | Сэндвич панели | Сэндвич панели | Сэндвич панели |
| Наличие ГПМ | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Класс здания | В | В | А | А |
| Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Наличие коммуникаций | | | | |
| • Электроснабжение | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| • Водоснабжение и канализация | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Структура арендной ставки | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость | Коммунальные платежи включены в стоимость. Эксплуатационные платежи не включены в стоимость. | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость |
| Источник информации | Данные Заказчика | https://www.cian.ru/rent/commercial/283964280/ | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/274538489/ | https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/290583972/ |

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Контактная информация | - | 8 (985) 049-94-16 Игорь | 8 (909) 987-56-80 Олег | 8 (966) 047-95-32 Сергей |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Рис. 11.1*

**Местоположение оцениваемого складского здания и объектов-аналогов, подобранных в рамках доходного подхода, на карте**




*Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor/*

*Табл. 11.2*

**Расчет арендной ставки складского здания в рамках доходного подхода**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Стоимость предложения, руб./1 кв. м/мес. | - | 840 | 660 | 650 |
| **Обременения** | Обременения не зарегистрированы | Обременения не зарегистрированы | Обременения не зарегистрированы | Обременения не зарегистрированы |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Качество прав на здание** | - | Собственник передает покупателю право аренды | Собственник передает покупателю право аренды | Собственник передает покупателю право аренды |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Условия финансирования** | - | За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты | За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты | За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Особые условия** | - | Особые условия продажи не зарегистрированы | Особые условия продажи не зарегистрированы | Особые условия продажи не зарегистрированы |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Изменение цен во времени** | Июнь 2023 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Отличие стоимости предложения от цены сделки** | - | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка | - | -13,40% | -13,40% | -13,40% |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м/мес. | - | 727 | 572 | 563 |
| **Местоположение** | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 5-й, проезд 5253-й, 1с2 | Московская область, Химки городской округ, Черная Грязь деревня, 73 | Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурыкино деревня, 77 |
| **Удаленность от МКАД, км** | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 25 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 20 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | 28 (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) |
| **Направление** | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад | Северо-запад |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Местоположение в разрезе субъектов Московского региона** | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 0,00% | 3,00% | 3,00% |
| **Расположение относительно автомагистралей** | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей | Расположен в непосредственной близости от автомагистралей |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Площадь объекта недвижимости, кв. м** | 23 813,7 | 3 020,0 | 12 944,0 | 4 200,0 |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Материал стен** | Сэндвич панели | Сэндвич панели | Сэндвич панели | Сэндвич панели |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Состояние отделки** | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние | Рабочее состояние |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Техническое состояние зданий** | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Площадь административно - офисных помещений, кв. м** | 4891,3 | 670 | 0 | 0 |
| Корректировка | - | -0,85% | 11,91% | 11,91% |
| **Площадь не отапливаемых помещений, кв. м** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Наличие ГПМ** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Класс здания** | В | В | А | А |
| Корректировка | - | 0,00% | -10,71% | -10,71% |
| **Состав арендной ставки** | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость | Коммунальные платежи включены в стоимость. Эксплуатационные платежи не включены в стоимость. | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость | Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не включены в стоимость |
| Корректировка | - | -17,20% | 0,00% | 0,00% |
| **Электроснабжение** | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Водоснабжение и канализация** | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Общая чистая коррекция | - | -18,05% | 4,20% | 4,20% |
| **Выводы:** | | | | |
| Скорректированная стоимость руб./1 кв. м/мес. | - | 596 | 596 | 587 |
| Общая валовая коррекция | - | 18,05% | 14,91% | 14,91% |
| Коэффициенты весомости | - | 0,312 | 0,344 | 0,344 |
| **Коэффициент вариации** | | **0,88% (Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%)** | | |
| **Стоимость ставки аренды, руб./кв. м/мес. без учета коммунальных и эксплуатационных расходов** | | **593** | | |
| **Стоимость ставки аренды, руб./кв. м/год без учета коммунальных и эксплуатационных расходов** | | **7 115** | | |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Для определения возможности использования стоимости ставки аренды объекта оценки, полученной на основе доходного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного Отчета коэффициент вариации

характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации имеет значение от 10% до 20%, то это относится к средней изменчивости вариационного ряда, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки стоимости ставки аренды объекта оценки на основе доходного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей ставки аренды объектов аналогов.[31]

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках доходного подхода, находится в диапазоне до 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения стоимости объекта оценки на основе доходного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

[31] Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

**Обоснование вносимых корректировок**

Обременения

В данном случае у всех объектов обременения не зарегистрированы. Корректировка равна 0%.

Качество прав

Собственники всех объектов передают покупателю право аренды. Корректировка не вводится.

Условия финансирования

В данном случае у всех объектов условия финансирования за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты. Корректировка равна 0%.

Особые условия

В данном случае у всех объектов особые условия продажи не зарегистрированы. Корректировка равна 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата оценки – 01 июня 2023 г. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке аренды, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

*Табл. 11.3*

**Корректировка на торг для складской недвижимости в рамках доходного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Складские объекты класса "В" | 9,96% | 6,11% | 13,40% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Оцениваемый объект представляет собой здание площадью более 20 000 кв. м. Рынок объектов подобной площади слабо развит. Таким образом, учитывая данный факт, для расчета Оценщик принял скидку на торг по верхнему значению интервала в размере -13,40%.

Корректировка на расположение

Корректировка учитывает удаленность от МКАД и направление. Удаленность объектов от МКАД принята согласно данным открытого источника информации: https://yandex.ru/maps, «маршрут». Объект оценки расположен в 25 км от 10 км от МКАД до ММК (А-107) и имеет северо-западное направление. Объекты-аналоги имеют сопоставимую с Объектом оценки удаленность от МКАД и располагаются от 10 км от МКАД до ММК (А-107) и имеют направление сопоставимое с направлением Объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Оцениваемый объект расположен в Москве, как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №2,3 расположены в Московской области. Требуется введение корректировки.

*Табл. 11.4*

**Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона складской недвижимости в рамках доходного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,98 | 1,08 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 11.5*

**Расчет корректировки на местоположение в разрезе субъектов Московского региона складской недвижимости в рамках доходного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 | Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, мкр. 5-й, проезд 5253-й, 1с2 | Московская область, Химки городской округ, Черная Грязь деревня, 73 | Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурыкино деревня, 77 |
| Удаленность от МКАД, км | Москва | Москва | Московская область | Московская область |
| Корректировка | - | 0,00% | 3,00% | 3,00% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила: 3,00%= 1,03/1-1.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от крупной автодороги, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Корректировка на площадь не вводится в рамках расчета арендной ставки, так как далее при расчете рыночной стоимости учитывается арендопригодная площадь оцениваемого объекта.

Корректировка на материал стен

Оцениваемый объект имеет стены из сэндвич-панелей, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние зданий

Оцениваемый объект имеет здания в хорошем состоянии, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние внутренних помещений

Оцениваемый объект имеет рабочее состояние отделки внутренних помещений, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение частей складского комплекса

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой складские объекты, в состав которых входят площади как административно-офисного, так и складского назначения,

однако, процентное соотношение этих площадей различно для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

*Табл. 11.6*

**Отношение удельных цен объектов различного назначения в рамках доходного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса | 1,58 | 1,24 | 1,90 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Расчет корректировки на назначение площадей производился по формуле:

$$K_{назн} = K_1/K_2-1,$$

где:

$K_{назн}$ – значение корректировки на назначение;

$K_1$ – взвешенная по структуре площадей стоимость объекта оценки при структуре площадей объекта оценки;

$K_2$ – взвешенная по структуре площадей стоимость аналога при структуре площадей объекта оценки.

Расчет корректировки представлен далее:

*Табл. 11.7*

**Расчет корректировки на назначение частей складской объекта в рамках доходного подхода**

| Параметр | ОО | ОА №1 | ОА №2 | ОА №3 |
|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв. м | 23 813,70 | 3 020,00 | 12 944,00 | 4 200,00 |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м | 4 891,30 | 670,00 | 0,00 | 0,00 |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м | 18 922,40 | 2 350,00 | 12 944,00 | 4 200,00 |
| Доля административных помещений в общей площади комплекса | 0,205398573 | 0,221854305 | 0 | 0 |
| Доля производственно-складских помещений в общей площади комплекса | 0,794601427 | 0,778145695 | 1 | 1 |
| Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,58 | | | |
| Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены производственно-складской части производственно-складского комплекса к удельной цене административно-офисной части комплекса | 1,00 | | | |
| Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент | 1,119131172 | 1,128675497 | 1 | 1 |
| Корректировка | - | -0,85% | 11,91% | 11,91% |

*Источник информации: расчет Оценщика*

Корректировка на наличие неотапливаемых площадей

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой полностью отапливаемые объекты. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемного оборудования

Объект оценки не имеет грузоподъемного оборудования, как и объекты-аналоги №1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на класс здания

Оцениваемый объект представляет собой здание класса "В", как и объект-аналог №1. Объекты-аналоги №2,3 представляют собой здания класса "А". Требуется введение корректировки.

*Табл. 11.8*

**Корректировка на класс здания складской недвижимости в рамках доходного подхода**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В» | 1,12 | 1,05 | 1,19 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Поправка определялась по следующей формуле:

$$К = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} - 1\right) \times 100\%$$

где:

$К_{оц}$ – коэффициент объекта оценки;

$К_{ан}$ – коэффициент объекта-аналога.

К расчетам Оценщик принял усредненное значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

*Табл. 11.9*

**Расчет корректировки на класс здания для складской недвижимости в рамках доходного подхода**

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Класс здания | В | В | А | А |
| Корректировка | - | 0,00% | -10,71% | -10,71% |

*Источник информации: анализ, расчет Оценщика*

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила: -10,71%=1/1,12-1.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки имеет электроснабжение, водоснабжение и канализацию, как и объекты-аналоги № 1-3. Корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи

В арендную ставку объектов-аналогов могут включаться коммунальные и эксплуатационные платежи арендатора. Необходимо очистить ставку от платежей арендатора. В ставку объектов-аналогов №2,3 не включены коммунальные и эксплуатационные платежи. В ставку объекта-аналога № 1 включены коммунальные платежи. Необходима корректировка.

*Табл. 11.10*

**Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости**

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Коммунальные платежи** | | | |
| Электричество | 7,2% | 6,3% | 8,1% |
| Водоснабжение и канализация | 3,0% | 2,6% | 3,5% |
| Отопление | 7,0% | 5,6% | 8,5% |
| Итого коммунальные платежи | 17,2% | 14,5% | 20,1% |
| **Эксплуатационные платежи** | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,7% | 2,2% | 3,2% |
| Интернет и средства связи | 2,0% | 1,6% | 2,3% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,3% | 2,7% | 4,0% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| Итого эксплуатационные платежи | 11,1% | 9,1% | 13,2% |

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Итого типовые операционные расходы арендаторов** | 28,3% | 21,2% | 33,3% |

*Источник информации: "Справочника оценщика недвижимости-2022". Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости, стр. 77, табл. 24. Под ред. Лейфера Л.А.*

Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила: -17,20%.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения ставки арендной платы оцениваемого складского здания определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\Sigma\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}}},$$

$$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}},$$

где:

$\text{Вес}_i$ – вес i-го аналога;

$\text{К}_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту недвижимости i-го аналога;

$\Pi_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i-го объекта-аналога.

### *11.1.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода методом капитализации*

**Потенциальный валовой доход**

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади, с учетом коэффициента арендопригодной площади, на ставку арендной платы.

*Табл. 11.11*

**Коэффициент арендопригодной площади**

| Объекты | Среднее значение |
|---|---|
| Складские здания и блоки | 0,94 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda*

Значение коэффициента арендопригодной площади принимается на уровне среднего значения для складских зданий 0,94.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице далее.

*Табл. 11.12*

**Расчет величины потенциального валового дохода**

| Параметры | Складское здание |
|---|---|
| Назначение | Складское |
| Общая площадь объекта оценки, кв. м | 23 813,7 |
| Коэффициент арендопригодной площади | 0,94 |
| Арендопригодная площадь, кв. м | 22 384,88 |
| Годовая ставка арендной платы, руб./кв. м | 7 115 |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 159 264 424 |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

**Эффективный валовой доход**

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

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

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

*Табл. 11.13*

**Коэффициент недоиспользования для объектов, расположенных за пределами МКАД**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Складские объекты класса «В» | 9,57% | 6,96% | 11,25% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Для складского здания коэффициент недозагрузки принимается по среднему значению диапазона 9,57%.

**Чистый операционный доход**

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Рассчитанная ставка аренды включает в себя операционные расходы, поэтому данные расходы необходимо вычесть.

*Табл. 11.14*

**Величина операционных расходов для объектов, расположенных за пределами МКАД**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода) | 23,41% | 18,17% | 29,53% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Величина операционных расходов представляет собой долю операционных расходов в действительном валовом доходе, без учета коммунальных платежей, с учетом резерва на замещение.

Операционные расходы для складского здания принимаются на уровне среднего значения для складской недвижимости 23,41%.

Коэффициент капитализации принят согласно данным "Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)" ООО"АБН-Консалт".

*Табл. 11.15*

**Коэффициент капитализации**

| Наименование | Среднее значение | Значение | |
|---|---|---|---|
| | | от | до |
| Коэффициент капитализации складских объектов класса «В» | 12,45% | 10,32% | 14,52% |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

Учитывая площадь оцениваемого здания - более 20 000 кв. м, его расположение и социально-экономическое положение региона, коэффициент капитализации для складского здания принимается на уровне верхнего значения диапазона для складской недвижимости 14,52%.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

*Табл. 11.16*

**Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

| Параметры | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 |
|---|---|
| Назначение | Складское |
| Общая площадь объекта оценки, кв. м. | 23 813,7 |
| Коэффициент арендопригодной площади | 0,94 |
| Арендопригодная площадь, кв. м | 22 384,88 |
| Годовая ставка арендной платы, руб./кв. м. | 7 115 |
| Коэффициент недоиспользования | 9,57% |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 159 264 424 |
| Потери от недоиспользования, руб. | 15 241 605 |
| Действительный валовой доход, руб. | 144 022 819 |
| Итого операционные расходы, руб. | 37 283 802 |
| Чистый операционный доход, руб. | 106 739 017 |
| Коэффициент капитализации | 14,52% |
| **Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП, руб. с учетом НДС с учетом стоимости ЗУ** | **735 117 199** |
| **Стоимость земельного участка, руб.** | **76 073 987** |
| **Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП, руб. с учетом НДС без учета стоимости ЗУ** | **659 043 212** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Рыночная стоимость оцениваемого складского здания без учета стоимости оцениваемого земельного участка, полученная на основе применения доходного подхода по состоянию на 01 июня 2023 г., составляет:

***659 043 212 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов сорок три тысячи двести двенадцать) рублей***

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки: затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего Отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке складского здания, составила 50%. Рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода. Весомость результатов составила 100%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего Отчета весомость результатов, полученных доходным подходом при оценке складского здания, составила 50%.

*Табл. 12.1*

**Стоимость недвижимого имущества, полученная при применении различных подходов[32]**

| № п/п | Наименование объекта | Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС | Вес подхода | Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | Не применялся | 0,00 | 803 881 068 | 0,50 | 659 043 212 | 0,50 | 731 462 140 |
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | Не применялся | 0,00 | 76 073 987 | 1,00 | Не применялся | 0,00 | 76 073 987 |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Табл. 12.2*

**Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов**

| № п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС[33] | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, в том числе подземных 1, общая площадь 23 813,7 кв. м. Адрес (местоположение): г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2. Кадастровый номер 77:10:0003007:1003 | 731 462 140 | 609 551 783 |

[32] Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах аренды облагаются НДС.
[33] Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), ст. 146, операции по реализации земельных участков на правах аренды облагаются НДС.

| № п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС[33] | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|---|---|---|---|
| 2 | Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 30 186,5 кв. м (общая площадь участка 41 910 кв. м), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), кадастровый номер: 77:10:0003007:4, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 | 76 073 987 | 63 394 989 |
| **-** | **Итого** | **807 536 127** | **672 946 772** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;
- Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Сводом стандартов Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ";
- профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за этот Отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной (или иной) стоимости Объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственных исполнителей подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему Отчету.

**Дипломированный оценщик**
(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004),
член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ"
(номер по реестру 1423 от 30.12.2022)
**Маслов Д.И.**

21 августа 2023 г.

# 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

## 14.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26 января 1996 г.

2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями в ред. Федеральных законов;

3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ".

## 14.2. Справочная литература

1. "Справочник оценщика недвижимости-2022" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022.

2. Интернет-ресурсы.

## 14.3. Методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## 15. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п.10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.13 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п.15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п.16 ФСО I).

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п.6 ФСО II)..

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п.6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация (п.7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции) (п.9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка (п.13 ФСО II).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (п.15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (п.16 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п.24 ФСО V).

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

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

**ПОЛИС № 0991R/776/90036/21**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

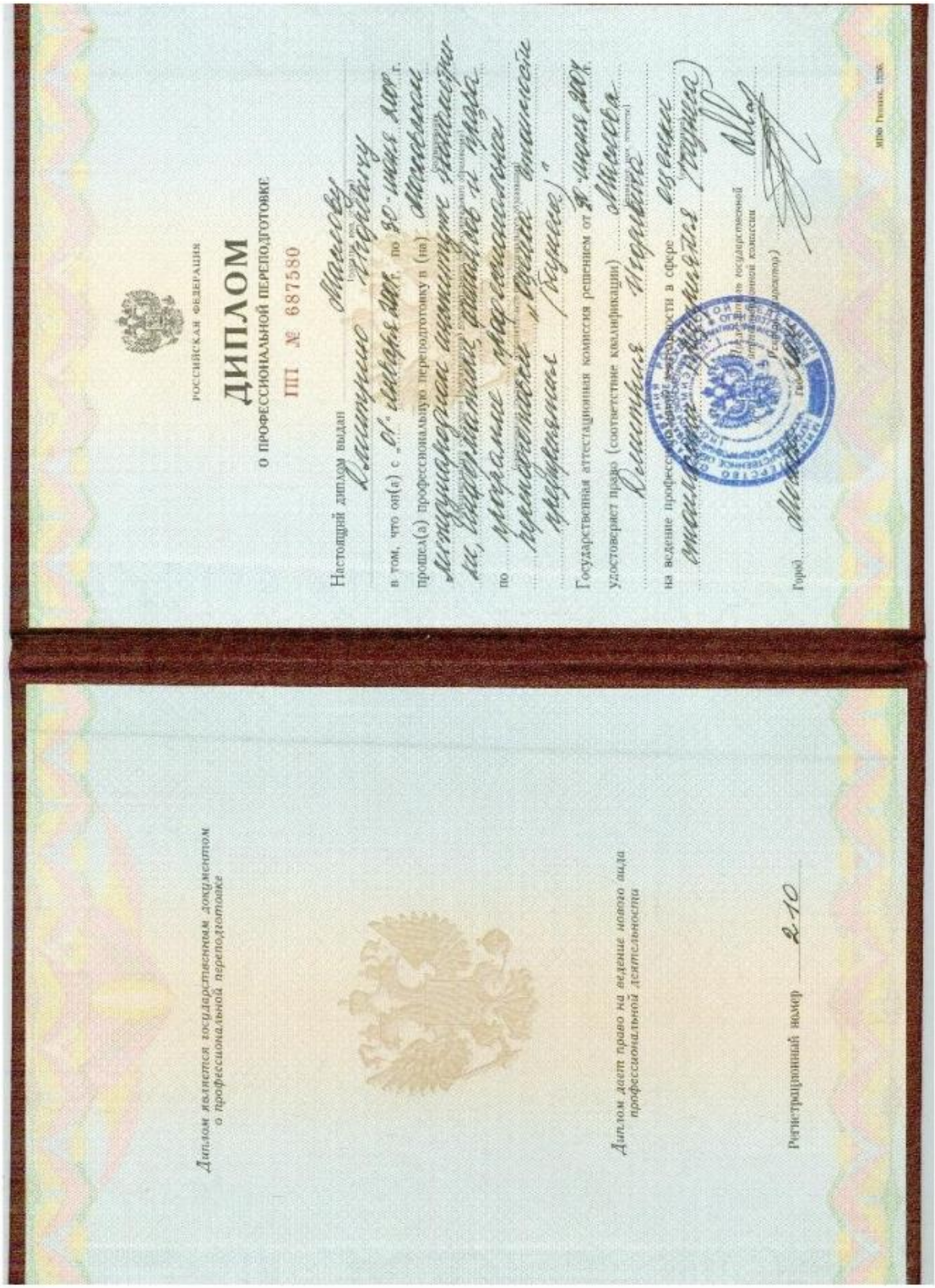
АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 15 июня 2021 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90036/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК | **АО «АльфаСтрахование»**<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | **ООО "Инвест Проект"**<br>142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, 2<br>ОГРН 1055005937953 от 15 декабря 2005 г.<br>ИНН/КПП 5031064998/503101001<br>ИНН: 5031064998 |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **26 июля 2021 г.** и действует по 23 часа 59 минут **25 июля 2024 г.** включительно. |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | **Страховая сумма составляет: 1 000 010 000.00 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек)**<br>Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек)<br>Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. |

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: |
|---|---|
| **ООО "Инвест Проект"** | **АО "АльфаСтрахование"** |
| в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя Дирекции сопровождения транспортных видов страхования Александрова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №0031/21 от «02» мая 2021 г. |



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 210

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687580

Настоящий диплом выдан Шамову

в том, что он(а) с „01" декабря 2007 г. по 30 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском

по Менеджмент

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Шамову

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Руководитель государственной аттестационной комиссии

Город

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019915-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Маслову Дмитрию Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

013069 - КА1

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## Маслов Дмитрий Игоревич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

**Свидетельство № С-1105**

**Дата выдачи 30.12.2022**

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык

Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, srosoyz@srosoyz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка**
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Маслова Дмитрия Игоревича

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

о том, что

Маслов Дмитрий Игоревич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 30.12.2022 г. за регистрационным № 1423

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 019915-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 028195-2 от 18.08.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 034191-3 от 23.09.2022 по направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «30» декабря 2022г.

Дата составления выписки «30» декабря 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ» Лесниченко В.А.

СРО СОЮЗ ОТДЕЛ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА

М.П.

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

## ПОЛИС № 022-073-009023/22
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009023/22 от 01.12.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***
***Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.***

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | ***Маслов Дмитрий Игоревич*** |
| **АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:** | ***Московская обл., Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Московская, д. 43*** |
| **ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:** | ***31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей*** |
| **ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | ***31 000 000 (Тридцать один миллион) рублей*** |
| **ФРАНШИЗА:** | *Не установлена* |
| **ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | *Единовременно, безналичным платежом.*<br>*Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.*<br>*В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.* |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** | ***с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.*** |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | *Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | *Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.*<br>*Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:*<br>*1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;*<br>*2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.*<br>*Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);*<br>*3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.*<br>*Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.* |

***Страховщик:***
***ООО «Абсолют Страхование»***
*Представитель страховой компании*
*на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.*

_____(Потапова Е.Ю.)
*м.п.*
*«01» декабря 2022г.*

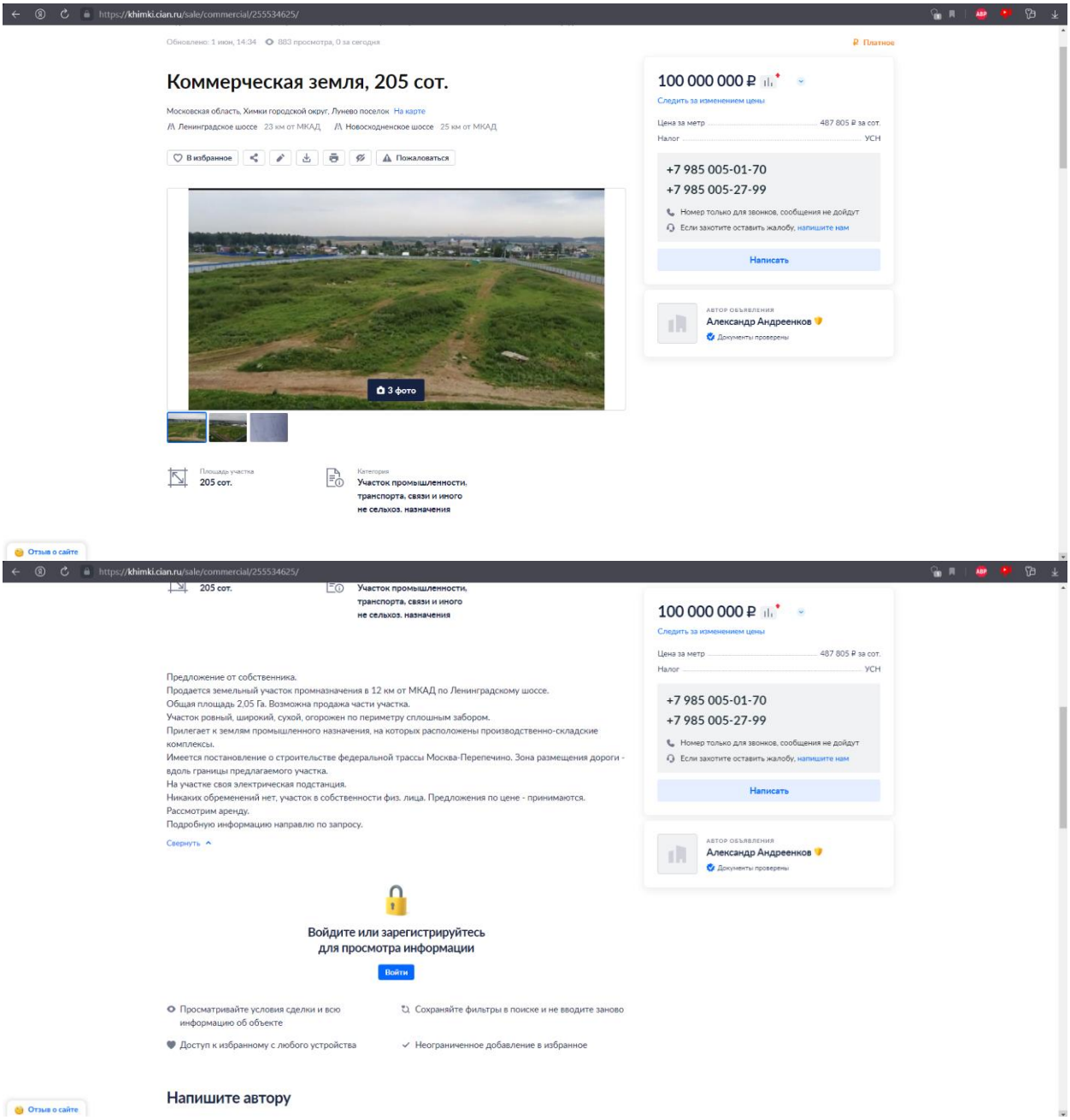
***Страхователь:***
***Маслов Дмитрий Игоревич***

_____(Маслов Д.И.)
*«01» декабря 2022г.*

# 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

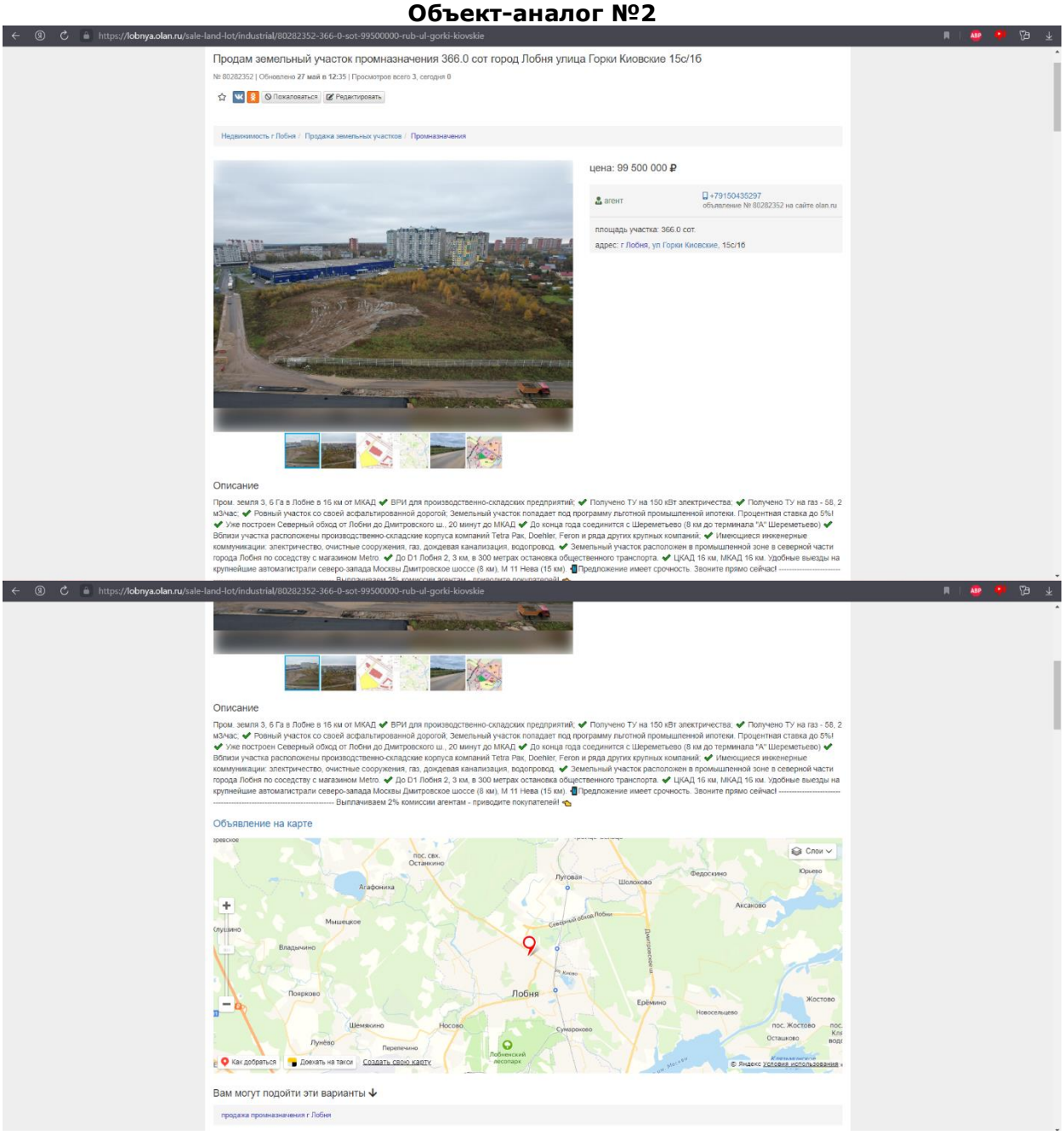
**Предложения о продаже земельных участков, используемые при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

**Объект-аналог №1**




*Источник информации: https://khimki.cian.ru/sale/commercial/255534625/*

## Объект-аналог №2



https://lobnya.olan.ru/sale-land-lot/industrial/80282352-366-0-sot-99500000-rub-ul-gorki-kiovskie

Продам земельный участок промназначения 366.0 сот город Лобня улица Горки Киовские 15с/16

№ 80282352 | Обновлено 27 мая в 12:35 | Просмотров всего 3, сегодня 0

Пожаловаться | Редактировать

Недвижимость г Лобня / Продажа земельных участков / Промназначения

цена: 99 500 000 ₽

агент +79150435297 объявление № 80282352 на сайте olan.ru

площадь участка: 366.0 сот.

адрес: г Лобня, ул Горки Киовские, 15с/16

Описание

Пром. земля 3, 6 Га в Лобне в 16 км от МКАД ✔ ВРИ для производственно-складских предприятий; ✔ Получено ТУ на 150 кВт электричества; ✔ Получено ТУ на газ - 58, 2 м3/час; ✔ Ровный участок со своей асфальтированной дорогой; Земельный участок попадает под программу льготной промышленной ипотеки. Процентная ставка до 5%! ✔ Уже построен Северный обход от Лобни до Дмитровского ш., 20 минут до МКАД ✔ До конца года соединится с Шереметьево (8 км до терминала "А" Шереметьево) ✔ Вблизи участка расположены производственно-складские корпуса компаний Tetra Pak, Doehler, Feron и ряда других крупных компаний; ✔ Имеющиеся инженерные коммуникации: электричество, очистные сооружения, газ, дождевая канализация, водопровод. ✔ Земельный участок расположен в промышленной зоне в северной части города Лобня по соседству с магазином Metro. ✔ До D1 Лобня 2, 3 км, в 300 метрах остановка общественного транспорта. ✔ ЦКАД 16 км, МКАД 16 км. Удобные выезды на крупнейшие автомагистрали северо-запада Москвы Дмитровское шоссе (8 км), М 11 Нева (15 км). Предложение имеет срочность. Звоните прямо сейчас! ----------

https://lobnya.olan.ru/sale-land-lot/industrial/80282352-366-0-sot-99500000-rub-ul-gorki-kiovskie

Описание

Пром. земля 3, 6 Га в Лобне в 16 км от МКАД ✔ ВРИ для производственно-складских предприятий; ✔ Получено ТУ на 150 кВт электричества; ✔ Получено ТУ на газ - 58, 2 м3/час; ✔ Ровный участок со своей асфальтированной дорогой; Земельный участок попадает под программу льготной промышленной ипотеки. Процентная ставка до 5%! ✔ Уже построен Северный обход от Лобни до Дмитровского ш., 20 минут до МКАД ✔ До конца года соединится с Шереметьево (8 км до терминала "А" Шереметьево) ✔ Вблизи участка расположены производственно-складские корпуса компаний Tetra Pak, Doehler, Feron и ряда других крупных компаний; ✔ Имеющиеся инженерные коммуникации: электричество, очистные сооружения, газ, дождевая канализация, водопровод. ✔ Земельный участок расположен в промышленной зоне в северной части города Лобня по соседству с магазином Metro. ✔ До D1 Лобня 2, 3 км, в 300 метрах остановка общественного транспорта. ✔ ЦКАД 16 км, МКАД 16 км. Удобные выезды на крупнейшие автомагистрали северо-запада Москвы Дмитровское шоссе (8 км), М 11 Нева (15 км). Предложение имеет срочность. Звоните прямо сейчас! ----------

---------- Выплачиваем 2% комиссии агентам - приводите покупателей!

Объявление на карте

Слои

Как добраться | Доехать на такси | Создать свою карту

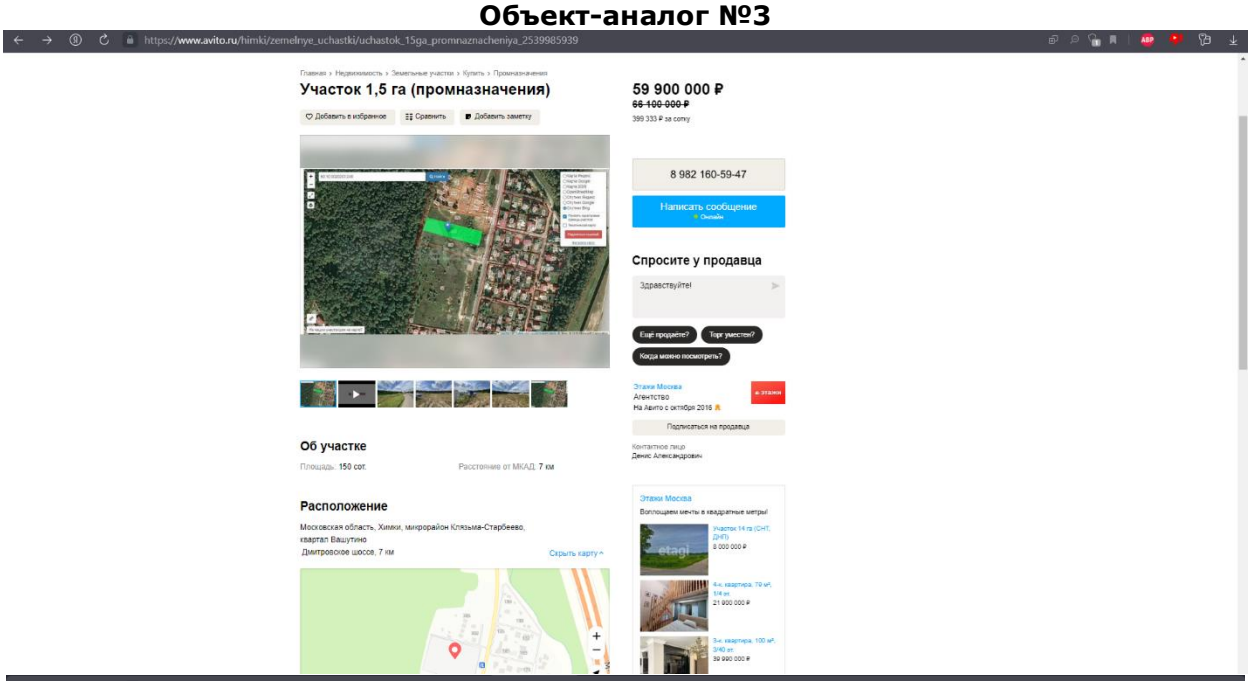
© Яндекс Условия использования

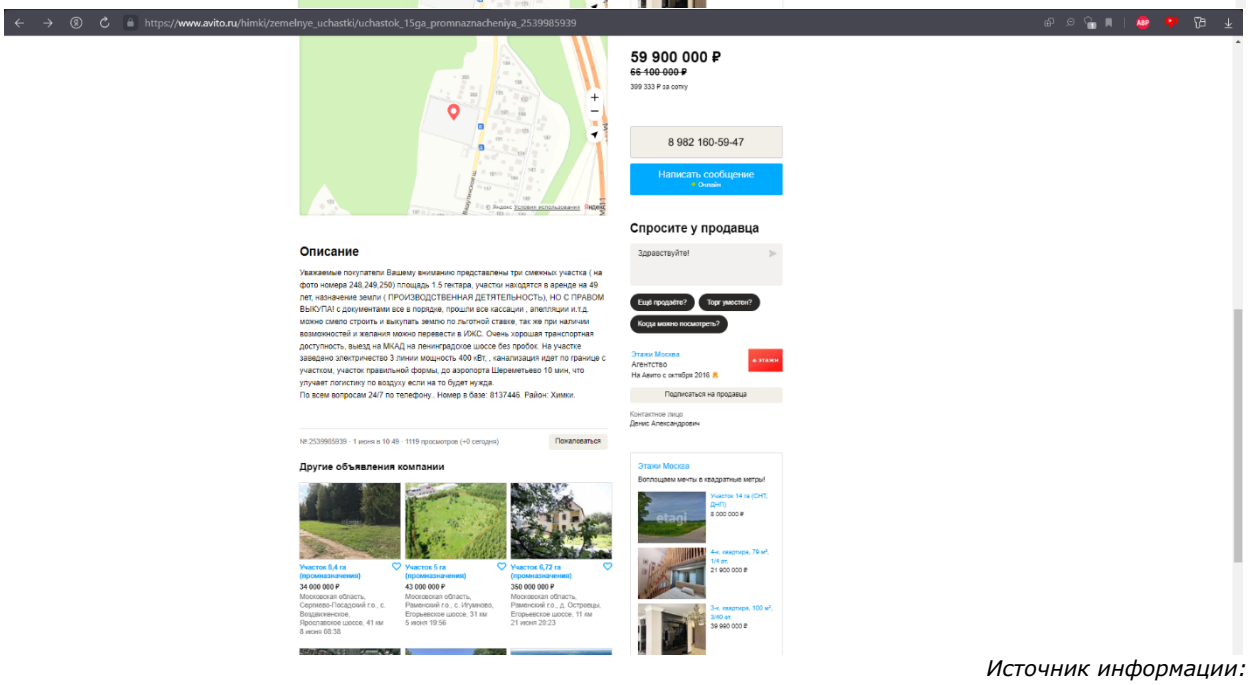
Вам могут подойти эти варианты

продажа промназначения г Лобня

*Источник информации: https://lobnya.olan.ru/sale-land-lot/industrial/80282352-366-0-sot-99500000-rub-ul-gorki-kiovskie*

## Объект-аналог №3

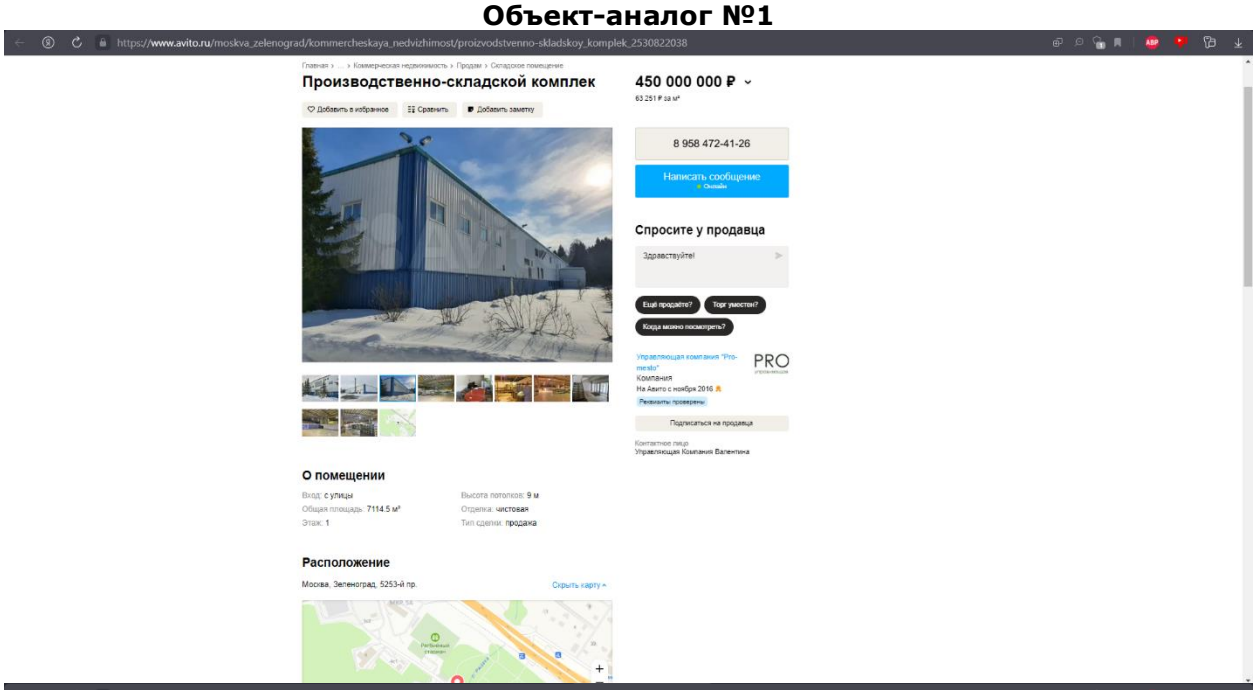


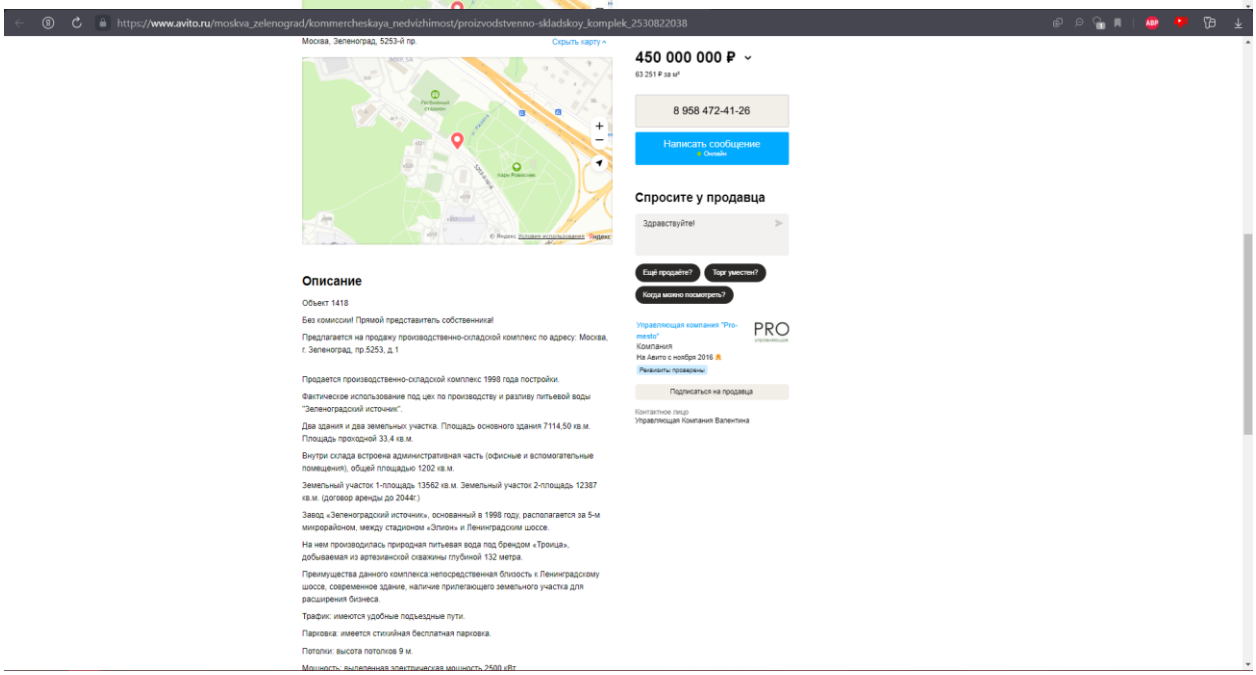



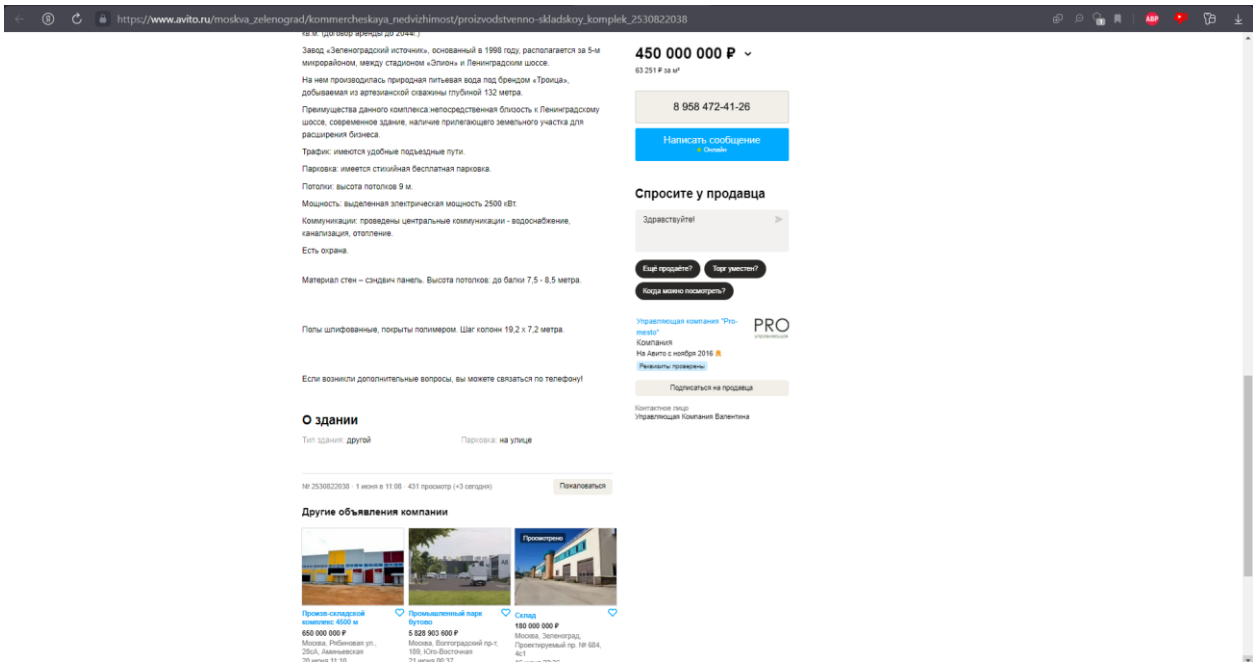

*Источник информации:*
*https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_promnaznacheniya_2539985939*

**Предложения о продаже складских комплексов, используемые при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

**Объект-аналог №1**






*Источник информации: https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_komplek_2530822038*

## Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_20000_m_2232237966

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Продам › Складское помещение

**Склад, 7000 м²**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**46 000 ₽ за м²**

46 000 ₽ за м²

8 985 872-82-51

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Филипп
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Общая площадь: 7000 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

**Расположение**

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_20000_m_2232237966

**Расположение**

Московская область, г.о. Солнечногорск, Ленинградское шоссе, 34-й километр, с21

Скрыть карту

**46 000 ₽ за м²**

46 000 ₽ за м²

8 985 872-82-51

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Филипп
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Описание**

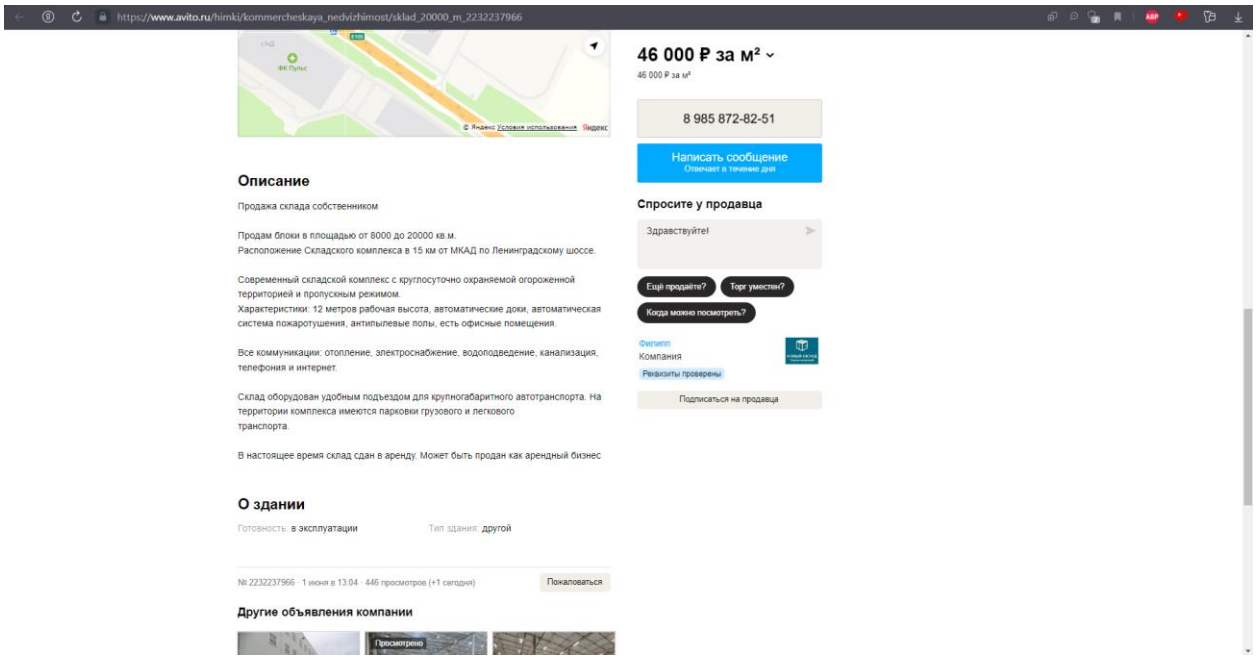
Продажа склада собственником

Продам блоки в площадью от 8000 до 20000 кв.м.
Расположение Складского комплекса в 15 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Современный складской комплекс с круглосуточно охраняемой огороженной территорией и пропускным режимом.
Характеристики: 12 метров рабочая высота, автоматические доки, автоматическая система пожаротушения, антипылевые полы, есть офисные помещения.

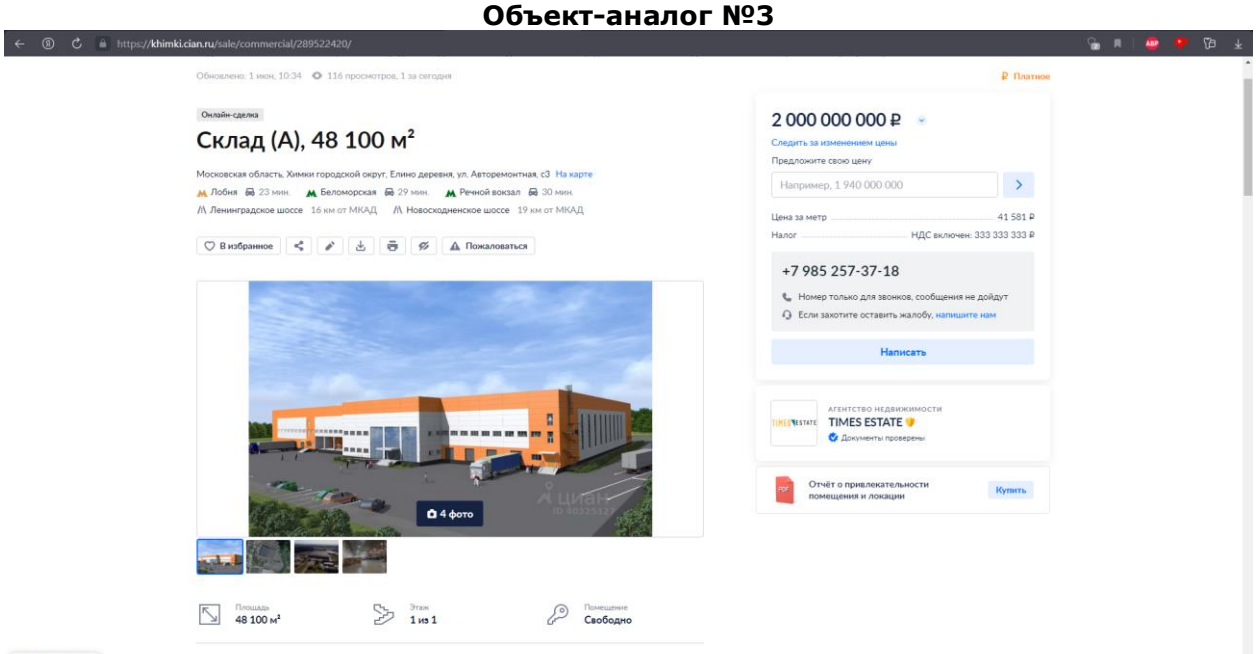
Все коммуникации: отопление, электроснабжение, водоподведение, канализация, телефония и интернет.

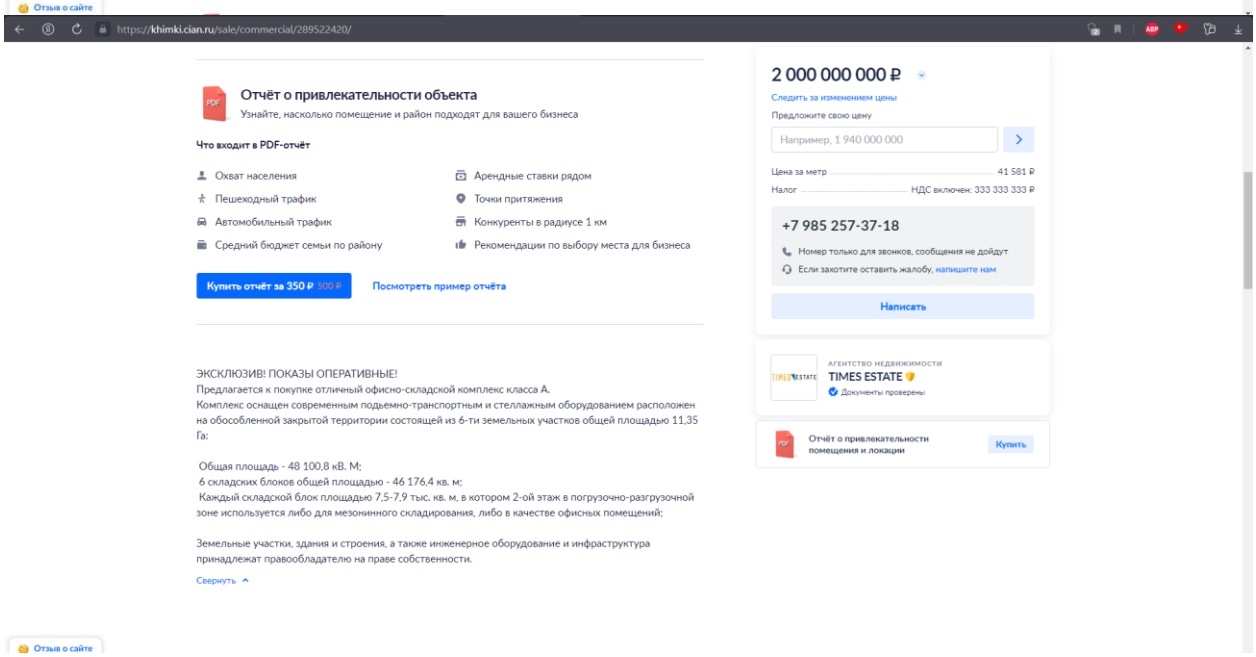
Склад оборудован удобным подъездом для крупногабаритного автотранспорта. На территории комплекса имеются парковки грузового и легкового транспорта.




*Источник информации: https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_20000_m_2232237966*

## Объект-аналог №3

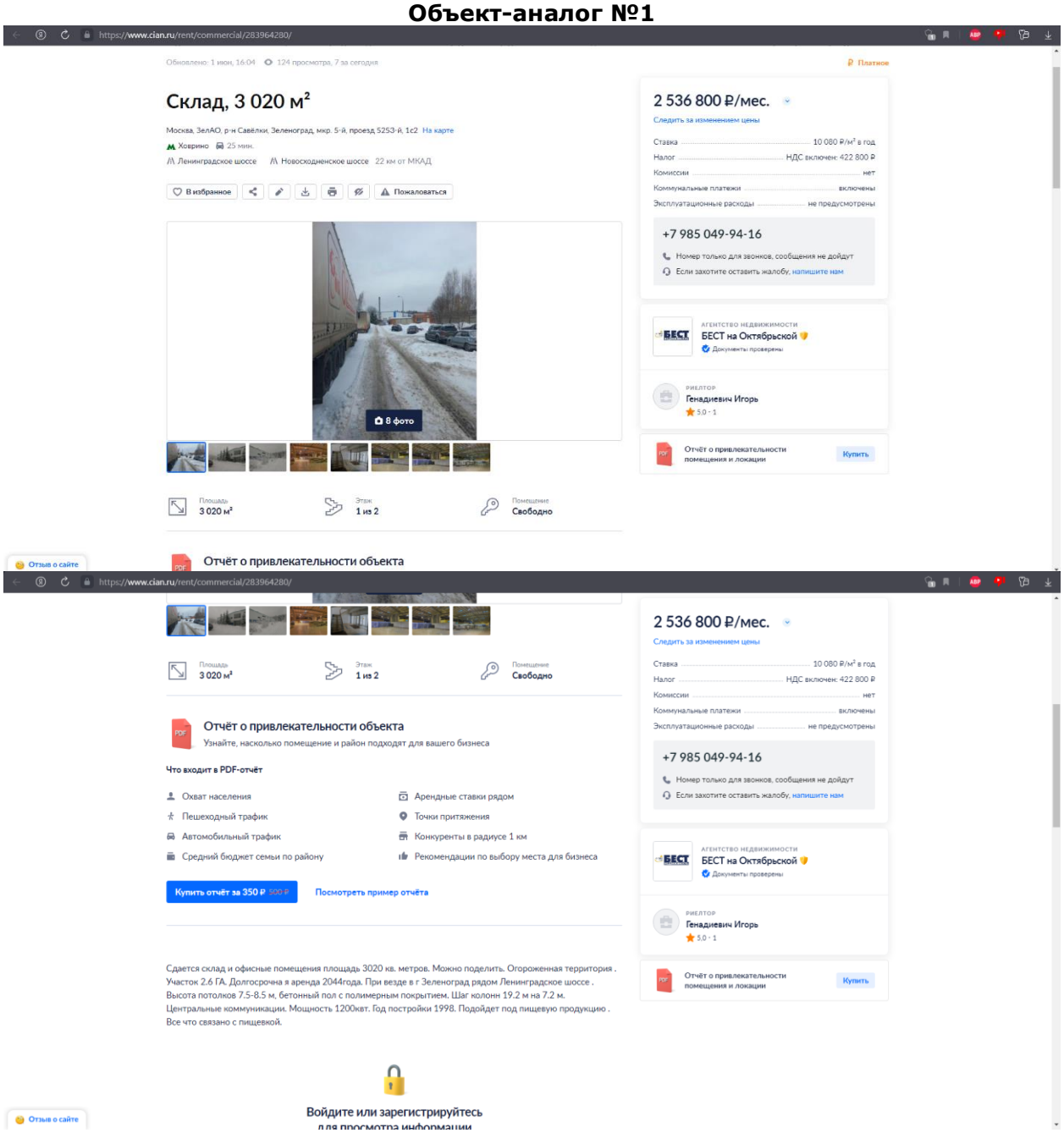



*Источник информации: https://khimki.cian.ru/sale/commercial/289522420/*

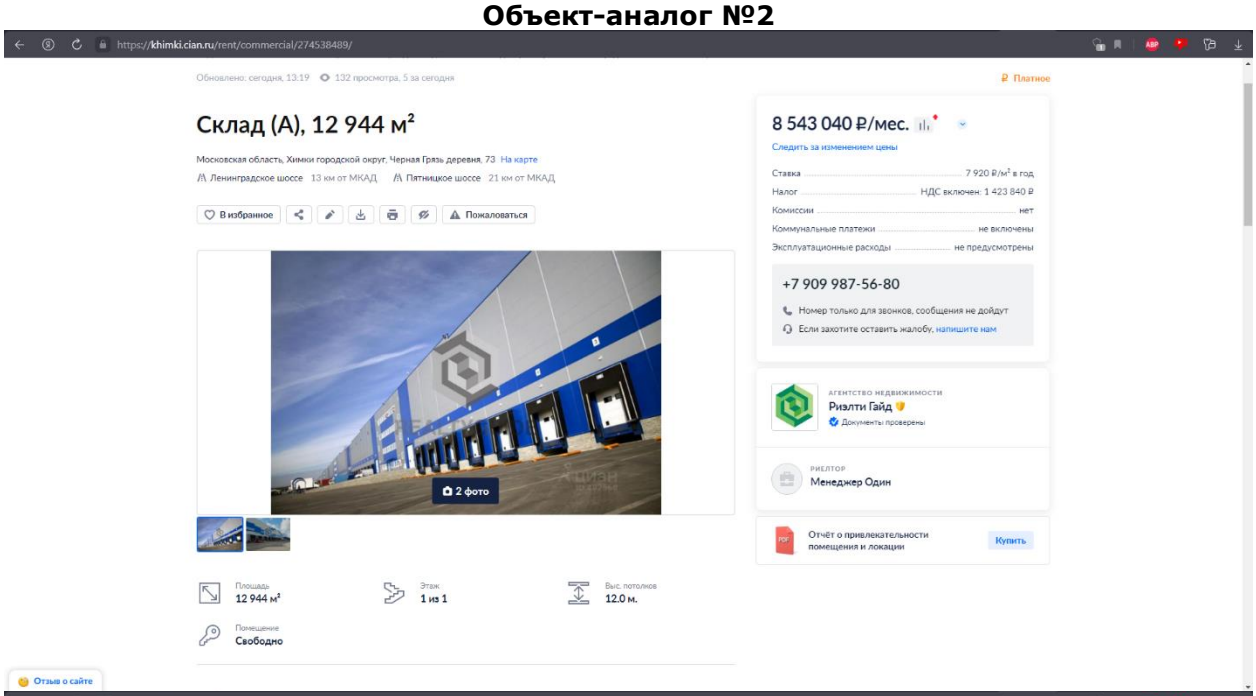
**Предложения о сдаче в аренду складских помещений, используемые при расчете ставки аренды в рамках доходного подхода**

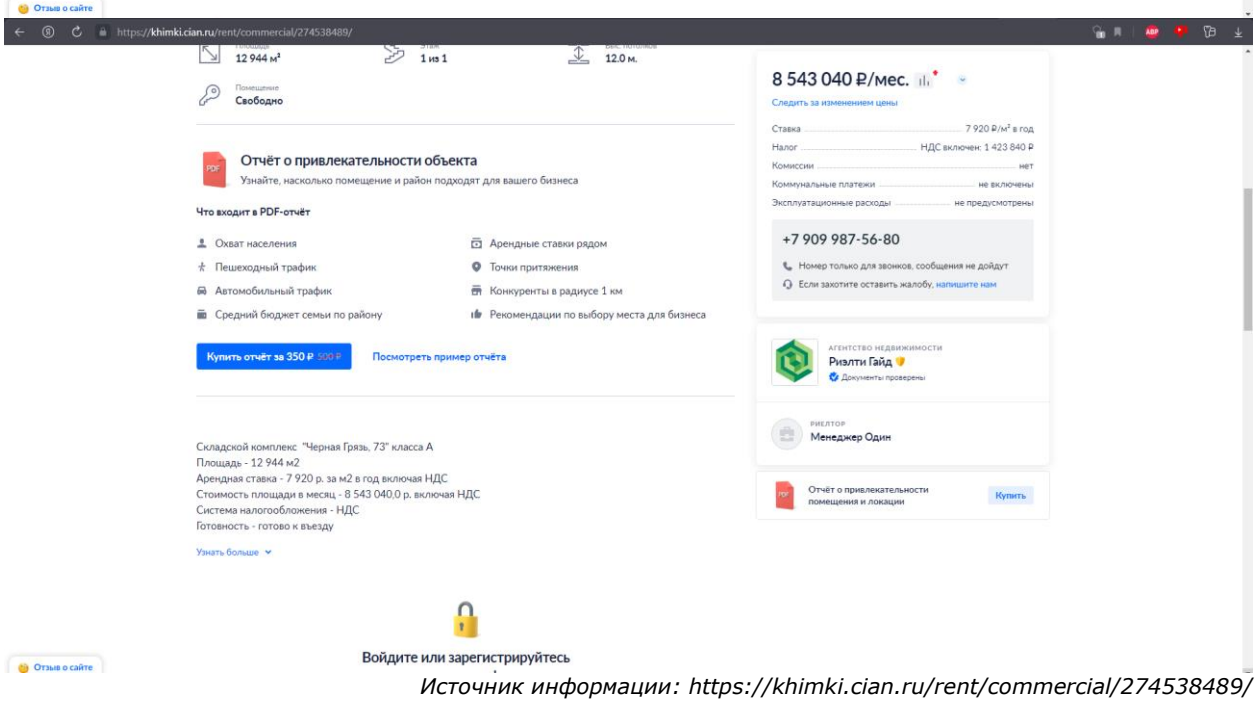
**Объект-аналог №1**




*Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/283964280/*

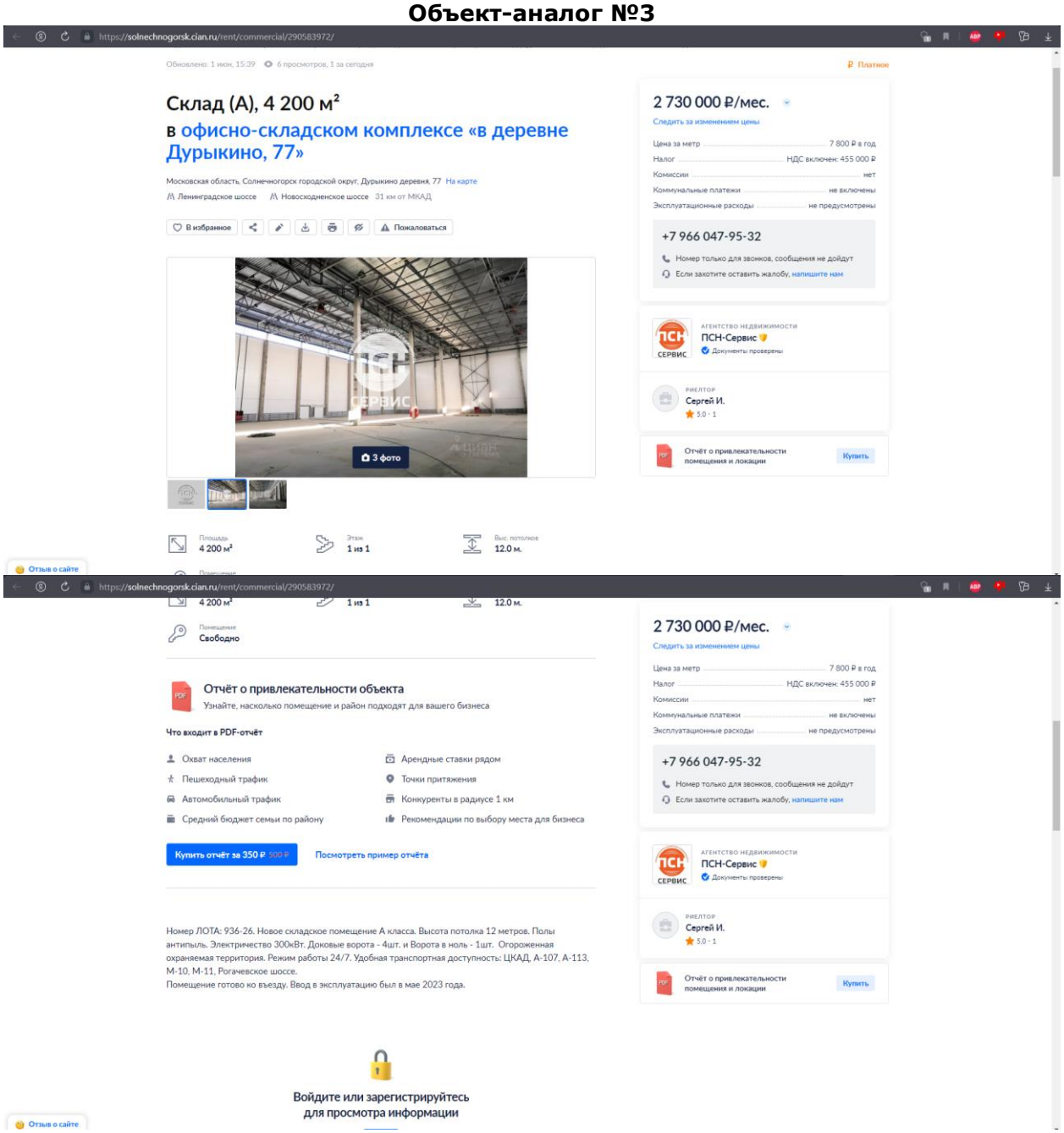
## Объект-аналог №2




*Источник информации: https://khimki.cian.ru/rent/commercial/274538489/*

## Объект-аналог №3




*Источник информации: https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/290583972/*

## Задание на оценку

**Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 1 от 13.06.2023 г.
«Приложение №1 к договору №Н-2306053
на проведение оценки имущества от 17.05.2023 г.»**

**Задание на оценку**

| | |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на объект оценки | 1. Здание площадью 23 813,70 кв.м, кадастровый номер: 77:10:0003007:1003, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д.14, стр.2<br>2. Права аренды земельного участка площадью 30 186,50 кв.м. (общая площадь участка 41 910 кв.м.), кад. номер 77:10:0003007:4, расположенный по адресу: Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д.14, стр. 1-5<br>Права собственности на здание принадлежит ООО «Марлин», права аренды на земельный участок принадлежат ООО «Марлин». |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в рамках процедуры банкротства |
| Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Предпосылки стоимости | Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II:<br>предполагается сделка с объектом оценки;<br>участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>дата оценки 01.06.2023;<br>предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование;<br>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Дата оценки | 01.06.2023 |
| Специальные допущения, известные на момент составления задания на оценку | Оценка проводится из допущения, что земельный участок площадью 30 186,50 кв.м, кад. номер 77:10:0003007:4 принадлежит на праве аренды ООО «Марлин» |
| Иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | **Общие допущения**<br>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.<br>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.<br>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки.<br>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.<br>Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке. |
| Ограничения оценки | Не предусмотрены |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика. |
| Форма составления отчета об оценке | На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.<br>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке, как совокупности всех частей |

| | |
|---|---|
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки | Принимается в соответствии с ФСО №7 |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Не требуется |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке | ООО «Марлин» |
| Формы представления итоговой стоимости | Результат оценки представлен:<br>в виде величины рыночной стоимости объекта оценки;<br>валюта – рубли Российской Федерации<br>без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Специфические требования к отчету об оценке | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки | Не требуется |

**От Заказчика:**
**Конкурсный управляющий ООО «Марлин»**

_____ /С.О. Бельская/

М.П.

**От Исполнителя:**
**Генеральный директор ООО «Инвест Проект»**

_____ /А.Н. Гурьев/

М.П.

*Источник информации: Договор № Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 13 июня 2023 г. к Договору №Н-2306053 на проведение оценки имущества от 17 мая 2023 г.*

## Аналитическая информация

### Корректировка на торг для земельных участков

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Соотношение цены предложения и цены сделки | 12,96 | 7,21 | 16,42 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

### Корректировка на передаваемые имущественные права для земельных участков

2. Передаваемые имущественные права

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет) | 1,15 | 1,06 | 1,23 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

### Корректировка на удаленность от МКАД и направление производственно-складской недвижимости

***Таблица 30***

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

| Направление | Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до МБК (А-108) | за пределами МБК (А-108) |
| Север | 53 300 | 41 200 | 26 300 | 19 000 |
| Северо-восток | 58 000 | 37 800 | 27 000 | - |
| Восток | 59 400 | 34 600 | 16 600 | 12 400 |
| Юго-восток | 48 900 | 38 600 | 16 500 | 14 800 |
| Юг | 48 700 | 47 500 | 24 000 | 16 600 |
| Юго-запад | 65 800 | 50 900 | 30 100 | 18 700 |
| Запад | 60 600 | 45 400 | 25 800 | 14 700 |
| Северо-запад | 55 000 | 51 500 | 24 900 | - |
| **Среднее значение по ЭЗ** | **56 200** | **43 400** | **23 900** | **16 000** |

**Источник информации**: составлено ООО «ПФК»

*Источник информации: https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf*

### Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского регион для земельных участков

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,96 | 1,08 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на категорию земель для земельных участков

9. Категория/вид разрешенного использования земель

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...» | 1,08 | 1,05 | 1,13 |
| Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку» | 1,15 | 1,06 | 1,24 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на коммуникации для земельных участков

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения | 1,15 | 1,10 | 1,20 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения | 1,10 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения | 1,10 | 1,04 | 1,16 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

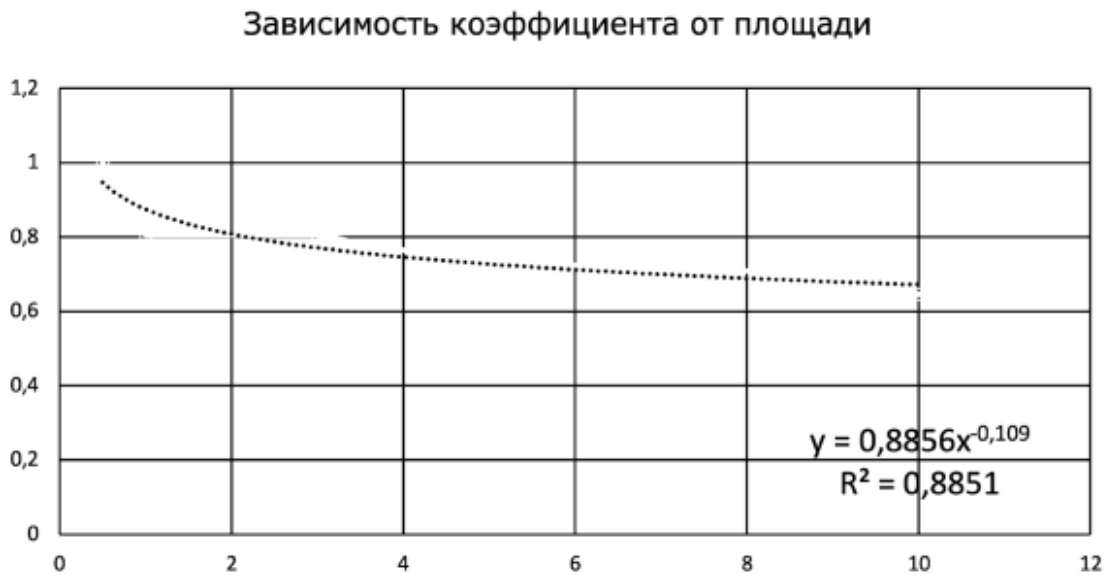
## Корректировка на наличие ИРД для земельных участков

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД | 1,11 | 1,04 | 1,17 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на площадь для земельных участков




*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на благоустройство земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

### на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | | | **1,00** |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,09 | 1,16 | **1,12** |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества) | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 5 | Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения** | 1,06 | 1,26 | 1,15 |
| 6 | **Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками | 1,12 | 1,23 | 1,17 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,05 | 1,17 | 1,10 |
| 8 | Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | 1,02 |

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda*

## Корректировка на тип имущественных прав земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyusobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Полная собственность отдельного лица на участок | | | 1,00 |
| 2 | Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников | | | 1,00 |
| 3 | Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить * | 0,90 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Доля в праве на неделимый участок ** | 0,73 | 0,89 | 0,82 |

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyusobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda*

## Корректировка на торг для складской недвижимости

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Складские объекты класса «А» | 10,85 | 7,63 | 14,92 |
| Складские объекты класса «В» | 10,66 | 7,30 | 14,10 |

б) Арендная ставка

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Складские объекты класса «А» | 10,15 | 6,15 | 13,96 |
| Складские объекты класса «В» | 9,96 | 6,11 | 13,40 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона для складской недвижимости

### 4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,98 | 1,08 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

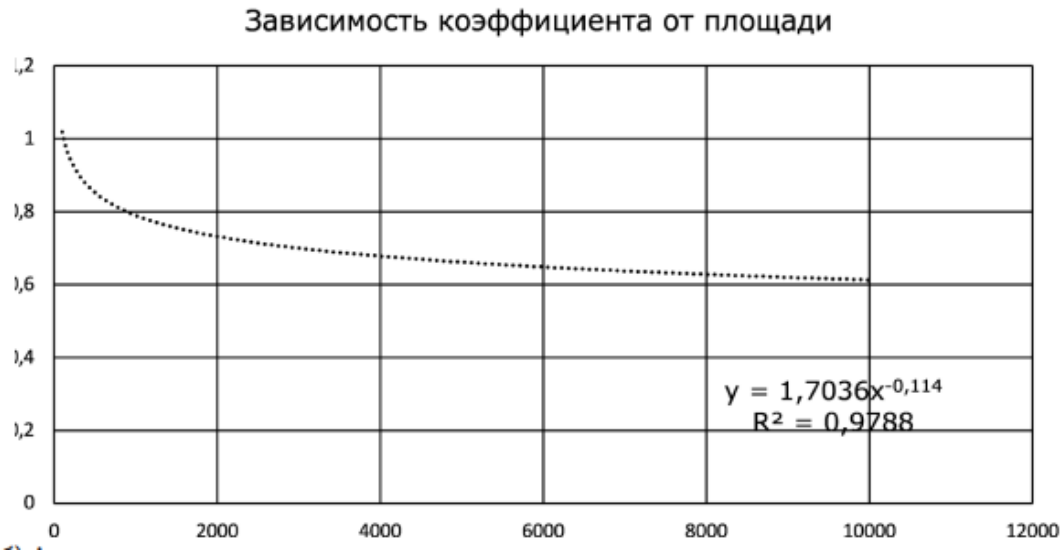
**Корректировка на функциональное назначение площадей для складской недвижимости**

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса | 1,58 | 1,24 | 1,90 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

**Корректировка на площадь для складской недвижимости**




*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

**Корректировка на класс здания для складской недвижимости**

3. Классификация объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В» | 1,12 | 1,05 | 1,19 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Корректировка на коммунальные и эксплуатационные платежи складской недвижимости

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Коммунальные платежи** | | | |
| Электричество | 7,2% | 6,3% | 8,1% |
| Водоснабжение и канализация | 3,0% | 2,6% | 3,5% |
| Отопление | 7,0% | 5,6% | 8,5% |
| **Итого коммунальные платежи:** | **17,2%** | **14,5%** | **20,1%** |
| **Эксплуатационные платежи** | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,7% | 2,2% | 3,2% |
| Интернет и средства связи | 2,0% | 1,6% | 2,3% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,3% | 2,7% | 4,0% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| **Итого эксплуатационные платежи:** | **11,1%** | **9,1%** | **13,2%** |
| **Итого типовые операционные расходы арендатора** | **28,3%** | **21,2%** | **33,3%** |

5/22 ООО "Инвест Проект"

*Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022 – стр. 77, табл. 24*

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Производственные здания и помещения | 6 | 19 | 12 | 10 | 13 | 16 |
| 2 | Складские здания и помещения | 4 | 14 | 8 | 7 | 9 | 10 |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 4 | 13 | 8 | 7 | 9 | 10 |
| 4 | **Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 5 | 17 | 9 | 8 | 10 | 12 |
| 5 | **Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения | 3 | 14 | 7 | 6 | 8 | 9 |
| 6 | **Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 2 | 9 | 5 | 4 | 5 | 7 |
| 7 | **Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС) | 9 | 17 | 12 | 10 | 13 | 16 |
| 8 | **Нефтебазы** | 18 | 36 | 25 | 21 | 27 | 33 |
| 9 | **Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 4 | 20 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 10 | **Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 11 | **Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 9 | 23 | 14 | 12 | 15 | 18 |
| 12 | **Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно) | 9 | 24 | 16 | 13 | 18 | 21 |
| | Объекты общественного назначения | | | | | | |
| 13 | **Административные (офисные)** помещения и здания | 4 | 13 | 8 | 7 | 9 | 10 |
| 14 | **Коммунально-бытовые** здания и помещения | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 15 | **Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 6 | 15 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 16 | **Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные) | 4 | 12 | 8 | 6 | 8 | 10 |
| 17 | **Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 11 | 7 | 6 | 7 | 9 |
| 18 | **Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке | 4 | 14 | 8 | 7 | 9 | 11 |

01.04.2023

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda*

## Коэффициент арендопригодной площади

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3109-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2023-...

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости

### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2023 года

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

**К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.**

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

| № | Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения | Коридорный коэффициент | | | Коэффициент арендопригодной площади | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | нижняя граница | верхняя границы | Среднее значение | Нижняя граница | верхняя границы | Среднее значение |
| 1. | Здания, построенные до 1992 года | | | | | | |
| 1.1. | Здания и встроенные помещения розничной торговли | 1,07 | 1,16 | **1,12** | 0,85 | 0,93 | **0,89** |
| 1.2. | Административные и др. общественные здания и встроенные помещения | 1,14 | 1,27 | **1,21** | 0,78 | 0,88 | **0,83** |
| 1.3. | Складские здания и блоки | 1,02 | 1,11 | **1,07** | 0,88 | 0,97 | **0,93** |
| 1.4. | Производственные здания и блоки | 1,05 | 1,17 | **1,11** | 0,84 | 0,95 | **0,90** |
| 2. | Здания, построенные после 1991 года | | | | | | |
| 2.1. | Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения | 1,06 | 1,21 | **1,14** | 0,81 | 0,94 | **0,88** |
| 2.2. | Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения | 1,11 | 1,21 | **1,16** | 0,82 | 0,90 | **0,86** |
| 3.3. | Складские здания и блоки | 1,02 | 1,09 | **1,06** | 0,90 | 0,97 | **0,94** |
| 3.4. | Производственные здания и блоки | 1,02 | 1,14 | **1,09** | 0,86 | 0,98 | **0,92** |

01.04.2023

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3109-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2023-goda*

## Коэффициент недоиспользования складской недвижимости

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Складские объекты класса «А» | 10,30 | 7,20 | 11,45 |
| Складские объекты класса «В» | 9,57 | 6,96 | 11,25 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Процент расходов на содержание объекта складской недвижимости

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода) | 22,85 | 17,15 | 29,45 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода) | 23,41 | 18,17 | 29,53 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

## Коэффициенты капитализации складской недвижимости

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации складских объектов класса «А» | 12,85 | 10,44 | 14,86 |
| Коэффициент капитализации складских объектов класса «В» | 12,45 | 10,32 | 14,52 |

*Источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf*

# 18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2020, поступившего на рассмотрение 07.09.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:10:0003007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.10.2006 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер М-10-000925 |
| Адрес (местоположение): | г. Москва, Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, вл. 14, стр. 1-5 |
| Площадь, м2: | 41910 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 149741496.3 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:10:0003007:1002, 77:10:0003007:1003, 77:10:0003007:1245, 77:10:0003007:1246, 77:10:0003007:1247, 77:10:0003008:1242 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для иных видов жилой застройки |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)). |
| Получатель выписки: | Господарикова Наталья Александровна |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |

М.П.

Сертификат: 67[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен: с [illegible] по 04.05.2021

Вызван
Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Сокол
125442, город Москва, г. Зеленоград, корп. 337
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ
11.09.2020 8:44
МФЦ

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| |
|---|
| Земельный участок |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

| | |
|---|---|
| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Аренда | |
| | | дата государственной регистрации: | 07.09.2017 12:34:26 | |
| | | номер государственной регистрации: | 77:10:0003007:4-77/009/2017-3 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 07.09.2017 49 лет | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "МАРЛИН", ИНН: 7735506808<br><br>Общество с ограниченной ответственностью "ПРИОРИТЕТ", ИНН: 7735156670 | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (с изменениями от 26.10.1995, от 15.12.1996, от 20.10.1997, от 30.09.1998, от 24.06.1999, от 29.11.1999, от 24.04.2000, от 14.12.2001, от 11.10.2004), № М-10-000925, Выдан 16.08.1994<br>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.08.1994 №М-10-000925, № М-10-000925, Выдан 30.03.2017 | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Сертификат: 67316947045[illegible]01187188796778188[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано
Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Сокол
124482, город Москва, г. Зеленоград, корп. 337
Дата и время выдачи
Уполномоченный сотрудник МФЦ
МФЦ

Лист 3

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

| | | |
|---|---|---|
| 4.2 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 07.10.2015 16:12:03 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77/009-77/009/080/2015-917/1 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | До исполнения основного обязательства, обеспеченного договором ипотеки:<br>- по кредитному договору № 561К/В/13 от 13.06.2013 срок - не позднее 31.05.2022;<br>- по кредитному договору № 562К/В/13 от 13.06.2013 срок - не позднее 31.12.2023;<br>- по кредитному договору № 563К/В/13 от 13.06.2013 срок - не позднее 31.07.2021;<br>- по кредитному договору № 564К/В/13 от 13.06.2013 срок - не позднее 15.12.2016 (включительно) |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567 |
| | основание государственной регистрации: | Кредитный договор, № 561К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Кредитный договор №563 К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Кредитный договор, № 562К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Кредитный договор, № 564К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 562К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение № 3 к кредитному договору № 562К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение №2 к кредитному договору № 563К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение № 2 к кредитному договору № 564К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 561/562/563/564/З/И/13, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение № 1 к Договору об ипотеки (залоге недвижимости) № 561/562/563/564/З/И/13 от 10 июня 2015 года, Выдан 30.10.2015<br>Дополнительное соглашение № 2 к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 561/562/563/564/З/И/13 от 10 июня 2015 года, Выдан 05.02.2016<br>Дополнительное соглашение №3 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 561/562/563/564/З/И/13 от 10 июня 2015 года, Выдан 09.08.2016<br>Дополнительное соглашение №4 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) № 561/562/563/564/З/И/13 от 10 июня 2015 года, Выдан 02.11.2016 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |

М.П.

Сертификат: 67216974704545[illegible]01187198296778188[illegible]55
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Лист 4

| |
|---|
| Земельный участок |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №3 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

| | |
|---|---|
| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 05.07.2013 00:00:00 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-09/050/2013-375 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 30.06.2021 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567 |
| | | основание государственной регистрации: | Кредитный договор №563 К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Договор залога недвижимости (ипотеки), № 563/2/И/13, Выдан 13.06.2013<br>Дополнительное соглашение № 2 к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 563/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (Ипотеки) № 563/2/И/13 от 13.06.2013, Выдан 11.06.2014<br>Дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 563 К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 30.10.2015<br>Дополнительное соглашение №4 к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 563/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 05.02.2016<br>Дополнительное соглашение №5 к Договору залога недвижимости (ипотеки) №563/2/И/13 от 13.06.2013, Выдан 09.08.2016<br>Дополнительное соглашение №5 к Кредитному договору №563 К/В/13 от 13.06.2013, Выдан 09.08.2016<br>Дополнительное соглашение № 6 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 563/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 02.11.2016<br>Дополнительное соглашение № 6 к Кредитному договору № 563К/В/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 02.11.2016 |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Сертификат: 67310674726454[redacted]01187188796778188555
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 5

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №4 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.4 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 05.07.2013 00:00:00 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-09/050/2013-374 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | по 31.01.2021 (включительно) |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567 |
| | | основание государственной регистрации: | Кредитный договор, № 564К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Договор залога недвижимости (ипотеки), № 564/2/И/13, Выдан 13.06.2013<br>Дополнительное соглашение № 2 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 564/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (Ипотеки) № 564/2/И/13 от 13.06.2013, Выдан 11.06.2014<br>Дополнительное соглашение №3 к Договору залога недвижимости (ипотеки) №564/2/И/13 от 13.06.2013, Выдан 09.08.2016<br>Дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №564/К/В/13 от 13.06.2013, Выдан 09.08.2016 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.5 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 05.07.2013 00:00:00 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-09/050/2013-370 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | до 31.12.2023 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор залога недвижимости (ипотеки), № 562/1/И/13, Выдан 13.06.2013<br>Кредитный договор, № 562К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Дополнительное соглашение № 3 к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 562/1/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение №1 к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 562/1/И/13 от 13.06.2013, Выдан 31.07.2013<br>Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 562/1/И/13 от 13.06.2013, Выдан 11.06.2014<br>Дополнительное соглашение № 4 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 562/1/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 09.08.2016 |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Сертификат: 6731b674 7b6b 4bb6 b01b 8718b7b67781b55
Владелец: Рыфистер
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный сотрудник МФЦ
МФЦ

Лист 6

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №5 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165 | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.6 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 05.07.2013 00:00:00 |
| | | номер государственной регистрации: | 77-77-09/050/2013-369 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | до 31.05.2022 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ", ИНН: 7831001567 |
| | | основание государственной регистрации: | Кредитный договор, № 561К/В/13, Выдан 13.06.2013<br>Договор залога недвижимости (ипотеки), № 561/2/И/13, Выдан 13.06.2013<br>Дополнительное соглашение № 3 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 561/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 10.06.2015<br>Дополнительное соглашение № 4 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 561/2/И/13 от 13 июня 2013 года, Выдан 09.08.2016<br>Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №561/И/13 от 13.06.2013г., № 6, Выдан 30.06.2017 |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Сертификат: 6731697470463[redacted]11687188796778188[redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано
Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Сокольники
124482, город Москва, г. Зеленоград, корп. 337.
Дата и время выдачи
11.09.2020 8:44
Уполномоченный
сотрудник МФЦ
МФЦ

Раздел 3 Лист 7

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

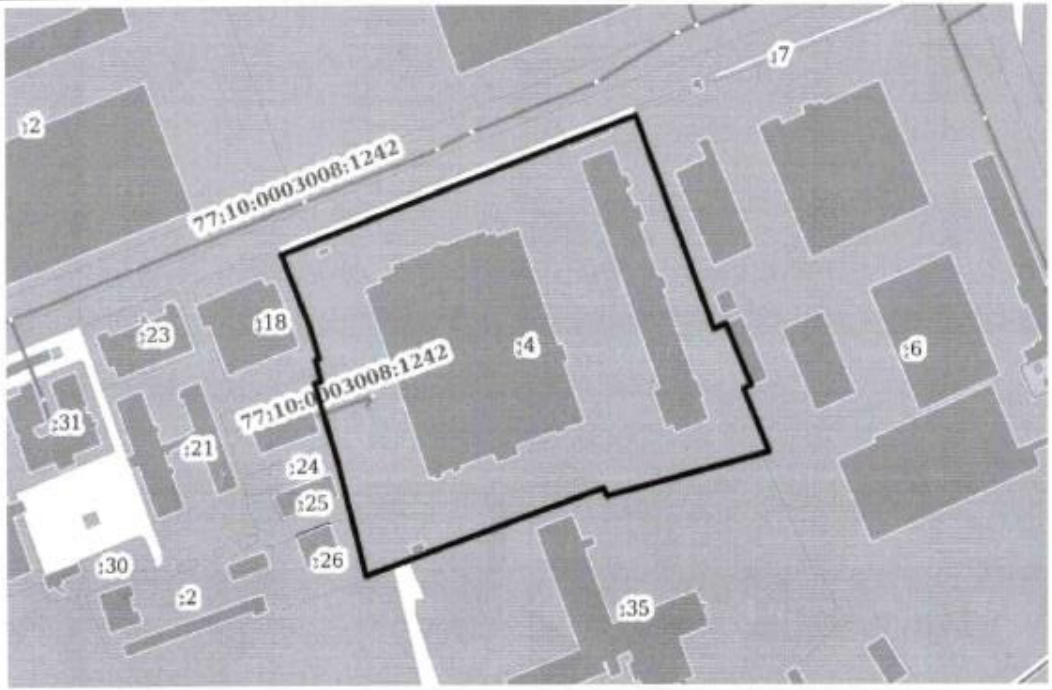
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

8 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-18995165

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:4 |

План (чертеж, схема) земельного участка




Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 67316737704540[illegible]61198718829677838855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | М.П. | инициалы, фамилия |

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Самотека
125462 город Москва, ул. Беломорск, дом 137

Дата и время выдачи 11.12.2020 8:44
Уполномоченный сотрудник МФЦ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат:
**673169747045108897601188718879677818855**

Владелец: **Росреестр**

Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

# ДОГОВОР

## О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ 11-10-000925 «16» августа ~~200~~ 1994 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-10-000925/1
от "24" апреля 1999 г.
Исполнитель

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-10-000925/1
от "29" 30.08.99 г.
Исполнитель

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N М-10-000925 "16" августа 1994 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон" в лице Генерального директора Красникова Геннадия Яковлевича, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжения префекта Зеленоградского административного округа г. Москвы от 28 октября 1993г. N 1019-РП "О переоформлении права пользования земельным участком Государственному заводу "Микрон"* в Северной промзоне по проезду N 4800", заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 41910 (сорок одна тысяча девятьсот десять) кв.м в Северной промзоне по проезду N 4800, именуемый в дальнейшем "Участок".

Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:
- рельеф участка спокойный.

На Участке имеется:
- незавершенное строительством здание лабораторного корпуса "Комплект-ЭГI".

1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется Акционерному обществу открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон" для завершения строительства 2-х этажного лабораторного корпуса "Комплект-ЭГI" и последующей его эксплуатации.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатор обязуется:
- завершить строительство лабораторного корпуса "Комплект-ЭГ1" до 31 декабря 1998 года.
- в соответствии с распоряжением мэра г. Москвы от 30.12.93г. N 768-РМ "О дополнительных мерах по повышению эффективности использования земель в Москве" в срок до 01.08.95г. разработать Генеральный план перспективного использования участка с расчетом коэффициента эффективности и представить в Москомзем для внесения возможных изменений в Договор аренды.

---

На момент оформления настоящего Договора в соответствии со Свидетельством Московской регистрационной палаты от 13 января 1994 года за N 603.921 РП, серии ЗЛ I, данное предприятие имеет название "Акционерное общество открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон".

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-10-000925/8
от "14" декабря 2004 г.
Исполнитель

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-10-000925/9
от "11" октября 2004 г.
Исполнитель

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
Территориальное объединение регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы
ОКПО 16412246, ОГРН 1037739510423,
ИНН 7708031674
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:
Дополнительное соглашение
№ М 10-000925
от "28" марта 2005 г.
Исполнитель
(подпись, расшифровка в подписи)

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на 49 (сорок девять) лет.

2.2. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

2.4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.5. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

2.6. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению Сторон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в течение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

2.7. При условии заключения Арендатором договора о передаче во временное пользование Участка (его части) или о сдаче в аренду строения (его части) другим лицам размеры, арендной платы могут быть пересмотрены.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право.

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч. систематического невнесения в установленные сроки арендной платы, нарушения разрешенного использования земельного участка, неиспользования в течение двух лет земельного участка, прекращения деятельности общества, перехода права собственности зданием лабораторного корпуса другому лицу.

-- Вносить, по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения, в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

-- Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

-- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

-- Не изымать до истечения срока аренды земельный участок (полностью или частично).

-- Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора.

-- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору равноценный земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и возместить ему все затраты, связанные с освоением земель и строительством здания, в соответствии со сметами расходов на проведение этих работ, за исключением затрат на модернизацию и расширение нового здания (с учетом индексации цен на данный период времени).

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

-- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для строительства и последующей эксплуатации 2-х этажного лабораторного корпуса, далее по тексту именуемого "Улучшения").

-- Заключать договоры с третьими лицами о передаче участка или его части во временное пользование на срок не более 3-х лет с

регистрацией таких договоров в Московском земельном комитете.

-- В преимущественном порядке на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 ( шестьдесят ) календарных дней до истечения срока Договора.

-- Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

-- При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном участке Улучшения:

-- продать Арендодателю, по оговоренной специальным соглашением Сторон цене,

-- перенести на другой земельный участок, на оговоренных специальным соглашением Сторон, условиях.

( В случае досрочного расторжения Договора, вследствии невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости построенных Улучшений, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией Улучшений) , за исключением инвестиций в объекты, завершенные строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом).

-- В период действия настоящего Договора (с учетом оговоренных в нем обязанностей) передать, заложить, продать, сдать в аренду построенные им Улучшения. Не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки, связанной с переходом права собственности, письменно известить об этом Арендодателя с указанием срока действия сделки, ее условий и реквизитов лица или лиц, с которыми совершена эта сделка. ( Третьи лица, приобретающие права Арендатора, обязаны не позднее 10 (десяти) дней с даты совершения сделки подтвердить Арендодателю свои обязательства о соблюдении ими всех условий настоящего Договора. Сделки без письменного подтверждения третьими лицами обязательств по соблюдению всех условий настоящего Договора и переоформления соответствующих документов считаются недействительными).

-- Выкупить Участок в случае принятия законодательного акта о продаже земли в г. Москве. При этом настоящий Договор расторгается по взаимному согласию Сторон в порядке, обусловленном специальным Соглашением между ними.

4.2. Арендатор обязан:

-- Своевременно, в соответствии с настоящим Договором, вносить арендную плату.

-- Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

-- Выполнять, в соответствии с требованиями соответствующих служб, условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

-- В двухнедельный срок после заключения договоров, указанных в п. 2.7. настоящего договора, явиться в Москомзем для возможного перерасчета земельных платежей.

-- В случае прекращения деятельности общества, вхождения в состав общества иностранных участников, в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- В случае изменения адреса или иных реквизитов, в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- Не нарушать права других землепользователей.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон ( Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения уведомления о нем , соответствующая сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с исковым заявлением в суды РФ.

Стороны признают решение судов окончательным и обязательным к исполнению для обеих Сторон.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

- 5 -

Настоящий Договор аренды составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Приложения к договору:
1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом. "16" августа 1994 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г. Москвы N 000925

- 6 -

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет
113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
---
Расчетный счет N 3450901
в Акционерном коммерческом банке
"Презенткомбанк"
МФО 998930
МФО 44585765. уч 9М
---
Валютный счет N _____
---
---
Телефон 235-10-21
Телефакс_____
Телекс и код_____

ЗА АРЕНДАТОРА
Акционерное общество открытого
типа "НИИ молекулярной электро-
ники и завод "Микрон"
Юридический адрес 103460
Зеленоград
Расчетный счет N 6467939
в Зеленоградском филиале МИБа
---
МФО 201478
---
Валютный счет N _____
---
---
Телефон_5368132_____
Телефакс_____
Телекс и код_____

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

_____ В. Н. Асцатуров

М. П.

За Арендатора

_____ Г. Я. Красников

М. П.

Приложение 1 к договору
N М-10-000925

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "НИИ МОЛЕКУЛЯРНОЙ ЭЛЕКТРОНИКИ И ЗАВОД "МИКРОН"

Базовые исходные платежи

| | | |
|---|---|---|
| 1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | | 56 |
| 2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га: | ЭКЮ | 1265.00 |
| 3. Арендная плата за весь Участок за 1994 год (начиная с 01.08.94г.) | ЭКЮ | 2209.01 |
| 4. Ежегодная арендная плата за весь Участок (начиная с 01.01.95г.) | ЭКЮ | ~~5301.62~~ |

Арендная плата вносится: Финансовое управление Зеленоградского административного округа
р/с N 10130809 (раздел 37, п. 2)
в Зеленоградском филиале МББ, МФО 201650

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 30.12.93г. N 768-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

За Арендодателя

_____ В. Н. Асцатуров

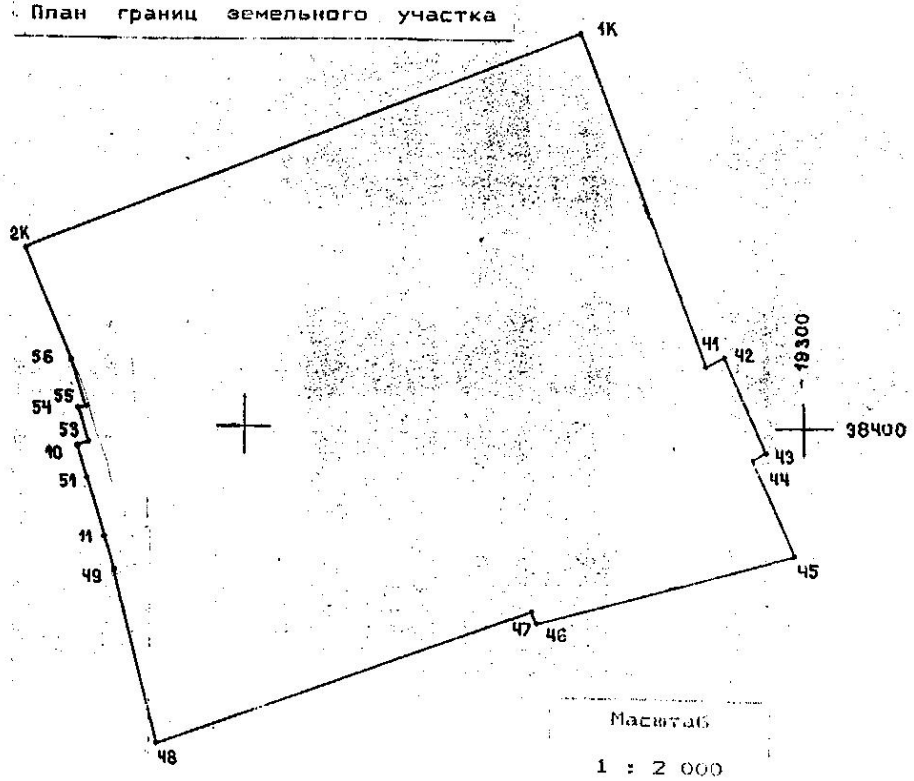
М. П.

За Арендатора

_____ Г. Я. Красников

М. П.

План границ земельного участка




Масштаб

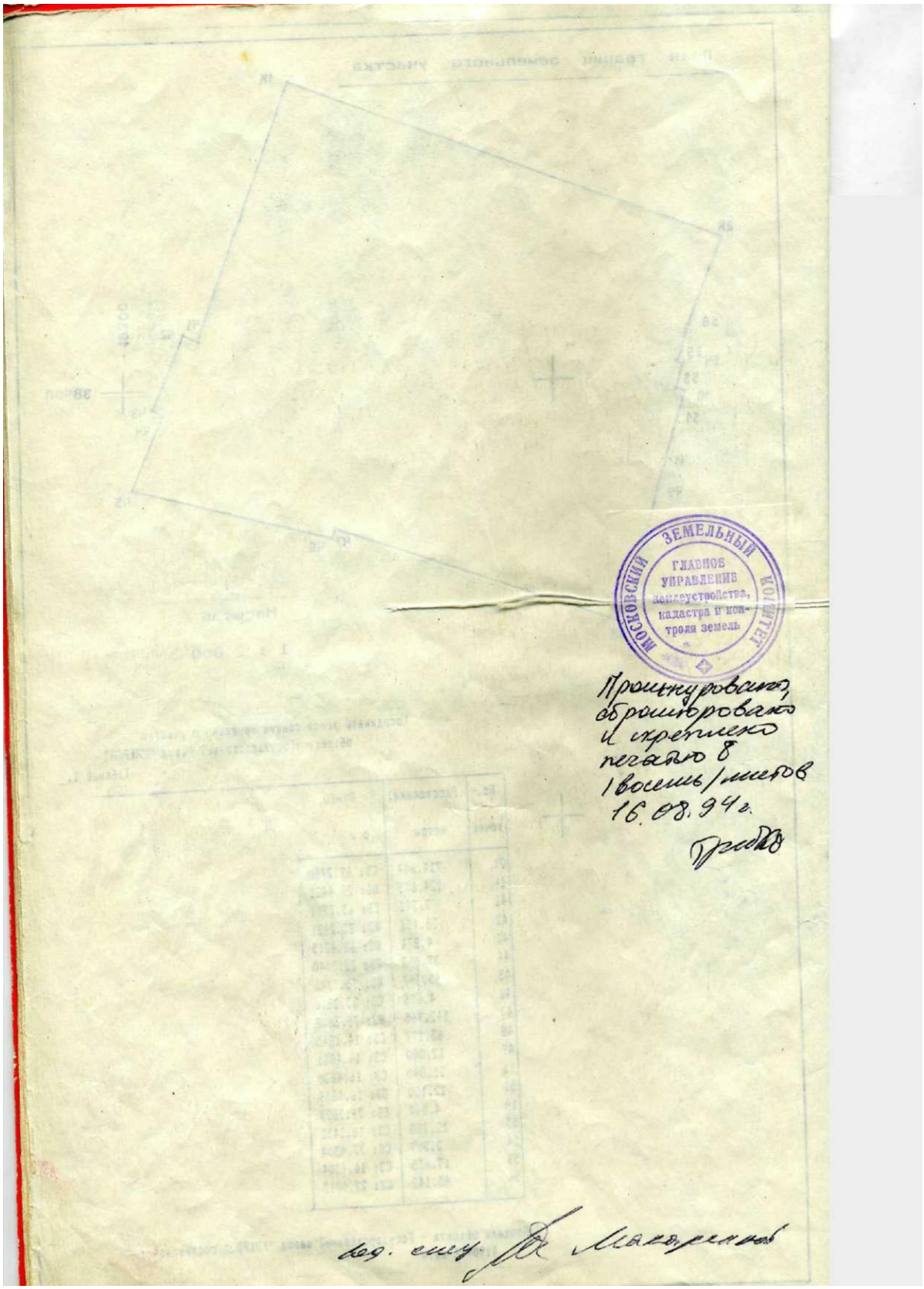
1 : 2 000

Координаты углов границ земельного участка
объекта :Государственный завод "МИКРОН"

Таблица 1.

| No. точек | Расстояния, метры | Румбы, ° ' " |
|---|---|---|
| 2k | 214.604 | СВ: 69.2760 |
| 1k | 124.675 | ЮВ: 20.4421 |
| 41 | 7.391 | СВ: 65.3301 |
| 42 | 36.431 | ЮВ: 23.2921 |
| 43 | 4.874 | ЮЗ: 62.4215 |
| 44 | 37.063 | ЮВ: 22.5040 |
| 45 | 95.397 | ЮЗ: 75.1746 |
| 46 | 4.903 | СЗ: 23.2910 |
| 47 | 142.965 | ЮЗ: 70.3809 |
| 48 | 63.177 | СЗ: 14.1945 |
| 49 | 12.000 | СЗ: 16.4831 |
| 11 | 21.849 | СЗ: 16.4830 |
| 51 | 12.150 | СЗ: 16.4839 |
| 10 | 4.067 | СВ: 79.2829 |
| 53 | 12.398 | СЗ: 16.1452 |
| 54 | 2.369 | СВ: 77.4304 |
| 55 | 17.635 | СЗ: 16.4304 |
| 56 | 43.142 | СЗ: 22.0015 |

Площадь объекта - Государственный завод "МИКРОН" составляет :
41909.6 кв.м


МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ землеустройства, кадастра и контроля земель
Прошнуровано, сброшюровано и скреплено печатью 8 (восемь) листов
16.08.94 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N 2
к договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 г. N М-10-000925

г.Москва "15" декабря 1996г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Красникова Геннадия Яковлевича, действующего на основании Устава, во исполнение распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. N 347/1 "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" и в соответствии с договором аренды земельного участка от 16.08.1994 г. N М-10-000925 (Договор), заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Признать утратившим силу Приложение по расчету земельных платежей от 26.10.95 г. к Договору аренды.

2. Приложение по расчету земельных платежей от 1996 г. к Договору N М-10-000925 считать неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

4. Юридические адреса Сторон:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| | Акционерное общество открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон" |
| Московский земельный комитет | 103460 Москва, |
| 113054 Москва, ул.Бахрушина,20, | Расчетный счет N 6467939 |
| Расчетный счет N 033345757 | в Зеленоградском филиале МИБ |
| в Октябрьском филиале в АБ "Инкомбанк", | к/с 435161300 |
| кор.сч. 502161000,уч.5С | БИК 044583435 |
| БИК 044583502 | |
| ИНН 7705031674 | ИНН 773500735(8) |
| Валютный счет N | Валютный счет N |
| Телефон 235-24-40 | Телефон 536-81-06 |

ПОДПИСИ СТОРОН:

| За Арендодателя: | За Арендатора: |
|---|---|
| Председатель Московского земельного комитета | Генеральный директор Акционерного общества открытого типа "НИИМЭ и завод "Микрон" |
| В.Н.Асцатуров | Г.Я.Красников |
| м.п. | м.п. |

Соглашение зарегистрировано Московским земельным комитетом.
Регистрационный N М-10-000925 от 15.12.1996г.

*Приложение от 15.12.96 г.*
*к Договору № М-10-000925*

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

## Акционерное общество открытого типа "НИИ молекулярной электроники и завод "Микрон"

**1. Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.**

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. Площадь участка всего | га | 4,1910 |
| 1.2. Территориально - экономическая оценочная зона г. Москвы. | | 56 |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га | ЭКЮ | 2087,00 |
| 1.4. Базовая ставка за 1 га с применением поправочного коэффициента, учитывающего разрешенное использование земли (К=1,2) | ЭКЮ | 2504,40 |

**2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок.**

| | | |
|---|---|---|
| 2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок с применением коэффициента (с 01.01.1996г.) | ЭКЮ | 10495,94 |

**3. Арендная плата вносится в:** Государственную налоговую инспекцию № 35 Зеленоградского административного округа г.Москвы.
Расчетный счет № 210130235 ИНН 7735071603 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк" уч. 5С, МФО 044583502, кор.сч.502161000

**Примечания:**
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01 октября 1996 года № 347/1 (приложение № 2), в том числе с учетом поправочного коэффициента (приложение № 3, п.5).
2. В случаях нарушений, несоответствия режиму разрешенного использования Участка значение повышающего коэффициента удваивается.

**За Арендодателя:** *В.Н.Асцатуров* *м.п.*

**За Арендатора:** *Г.Я.Красников* *м.п.*

Действует с 01.11.96г.

Всего сброшор
но, прошнуров
скреплено печа
л

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3**
к договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 года № М-10-000925

г. Москва "20" октября 1997г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Зеленоградском административном округе г.Москвы Куприяновой Надежды Михайловны, действующего на основании Положения и Доверенности № 33-И-3285/7 от 14 апреля 1997 года, с одной Стороны, и Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Красникова Геннадия Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** На основании Закона города Москвы № 34 от 16 июля 1997 года «Об основах платного землепользования в городе Москве» установить, что арендная плата вносится ежеквартально, равными долями, не позднее **20 числа** последнего месяца квартала.

**2.** В случае невнесения арендной платы в установленный срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с **21 числа** последнего месяца квартала.

**3.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу со дня его регистрации в Московском земельном комитете.

**4.** Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**
Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 033345757
ОАО АБ "Инкомбанк" дополнительный офис «Октябрьский» г.Москва
БИК 044541502, кор. счет № 502161000,
ИНН 7705031674 МКЗ
Телефон 959-18-02, 959-20-10

**ЗА АРЕНДАТОРА:**
АООТ «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»
Юридический адрес: 103460, г.Москва
Расчетный счет № 6467939 в Зеленоградском филиале АКБ МИБ
к/с 435161300
БИК 044583435
ИНН 773500735(8)
Телефон 536-81-06, 536-80-39

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**
Начальник Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Зеленоградском административном округе г.Москвы

*Н.М. Куприянова*
*м.п.*

**ЗА АРЕНДАТОРА:**
Генеральный директор АООТ «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»

*Г.Я.Красников*
*м.п.*

Всего сброшюров
прошнуровано и
скреплено печат
листов

Комплект 1-ЭГМ

**Регистрационный номер**
**настоящего дополнительного соглашения**
**№ М-10-000925/4**
**от «30» 09 199 8 года**

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

*к договору аренды земельного участка № М-10-000925 от 16.08.1994 года.*

Адрес участка г. Зеленоград адресные ориентиры: ЗЕЛЕНОГРАД, СЕВЕРНАЯ ПРОМЗОНА, ПРОЕЗД 4800

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Зеленоградском административном округе г. Москвы Куприяновой Надежды Михайловны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "НИИ МОЛЕКУЛЯРНОЙ ЭЛЕКТРОНИКИ И ЗАВОД "МИКРОН" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день оплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в оговоренном в данном пункте порядке.

**4. Реквизиты для перечисления арендной платы:**

**Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ №35**
**Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,**
**Р/С №40603810700001000035**
**БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730**

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

2

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

**8. Юридические адреса сторон:**

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| Московский земельный комитет | АООТ "НИИМЭ и з-д Микрон" |
| 113054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20 | 103460,г.Москва,Северная промзона |
| ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034 | ИНН 77350073 Р/С № 40702810900500 |
| в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва | в Зеленоградском филиале 00754 |
| БИК 044525342 | АКБ МИБ |
| К.С. 30101810600000000342 | К.С. 30101810300000000435 |
| (не предназначены для внесения арендной платы) | БИК 0445834435 |

**9. Подписи сторон:**

| От Арендодателя: | От Арендатора: |
|---|---|
| Начальник объединения | АООТ "НИИМЭ и з-д Микрон" |
| регулирования землепользования | |
| в Зеленоградском | |
| административном округе | |
| на основании доверенности | Главный инженер |
| № 33-И-6770/8 от 04.06.1998 | |
| /Куприянова Н. М./ | Майфет Е.Н. |
| «___» _____ 1998г. | «___» _____ 199_г. |
| М.П | М.П. |

217 24/06.99

**Учетный номер дополнительного соглашения**
**№** М-10-000925 / 5
**от "24" июня 1999 г.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

к договору аренды земельного участка
от 16.08.1994 № М-10-000925
Землеустроительное дело № 100100024
Адрес участка: ЗЕЛЕНОГРАД, СЕВЕРНАЯ ПРОМЗОНА, ПРОЕЗД 4800
г. Москва

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, в лице начальника Территориального Объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Москомзема в Зеленоградском административном округе г. Москвы Куприяновой Надежды Михайловны, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и Доверенности от 30 декабря 1998 года № 33-И-15064/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "НИИ МОЛЕКУЛЯРНОЙ ЭЛЕКТРОНИКИ И ЗАВОД "МИКРОН"**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Генерального директора Красникова Г.Я, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Мэра г.Москвы от 25 сентября 1998 года № 980-РМ « Об арендной плате за землю в городе Москве» и от 02 апреля 1999 года № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 статьи 425 ГК РФ установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Внесение арендной платы по договору производится ежеквартально.

3. Считать утратившим силу с 01 января 1999 года ранее действующий расчет арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее соглашение составлено в **двух** экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один - **для Арендодателя;** один - **для Арендатора**.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

**Правоотношения по настоящему Соглашению возникают с 01 января 1999 года.**

**7.** Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего **иной**, чем в Договоре, **срок внесения арендной платы**, он **принимается** к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта **без внесения изменений** в Договор аренды земельного участка.

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится **Арендодателем** до сведения **Арендатора** в письменной форме.

**9.** Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, **Арендодатель** обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете «Тверская,13» и «Вестник Мэрии», а так же сообщить об этом **Арендатору** письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

**10.** В уточнение пункта Договора об обязанности **Арендатора** сообщить в десятидневный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов. Стороны договорились, что **Арендатор** обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом **Арендодателю.**

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора **извещение, направленное Арендодателем по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендатора** о соответствующих изменениях.

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

Московский земельный комитет

**Юридический адрес:** 113054
Москва, ул. Бахрушина, 20
**Почтовый адрес:** 113054
Москва, ул. Бахрушина, 20
**Расчетный счет № 40603810438110100034**
в Донском ОСБ № 7813
МБ АК СБ РФ г. Москвы
БИК 044525342
**корр. счет № 30101810600000000342**
ИНН 7705031674 МКЗ
Телефон 959-18-02, 959-20-10

**ЗА АРЕНДАТОРА:**

Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»
**Юридический адрес:** 103460
г. Зеленоград, 1-й Западный прозд,д.12,стр.1
**Почтовый адрес:** 103460
г. Зеленоград,1-й Западный проезд,д.12,стр.1
**Расчетный счет № 40702810900050000754**
в Зеленоградском фил. АКБ МИБ (ОАО)
г. Москвы
БИК 044583435
**корр. счет № 30101810300000000435**
ИНН 773500735
Телефон 535-15-90,535-62-64

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

Начальник ТОРЗа Москомзема в Зеленоградском административном округе г. Москвы

_____ ***Н.М. Куприянова***

***М.П.***

**ЗА АРЕНДАТОРА:**

_____

_____

_____

***М.П.***

*Приложение №1 к дополнительному соглашению от 24 июня 1999г к Договору аренды № М-10-000925*

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.**

1. Площадь участка **всего ( S )** **га** **4,1910**
2. Территориально - экономическая оценочная зона г. Москвы. **56**
3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель **( Сб )** **руб./га** **180 000,00**
4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок арендной платы за землю **( Кт )** **0,15**

**Размер ежегодной арендной платы за земельный участок**

**А = S × Сб × Кт**

1. **Ежегодная арендная плата за земельный участок** **руб.** **113 157,00**

**Арендная плата вносится :**

**Получатель платежа:** Московский земельный комитет **ИНН 7705031674** по Государственной налоговой инспекции № 35

**Банк получателя:** АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва **р/с № 40603810700001000035** **БИК 044652730 к/с № 30101810700000000730**

**Примечания:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 2 апреля 1999 года № 285-РМ (Приложение № 2 (п.20, «б») и от 25 сентября 1998 года № 980-РМ (Приложение № 4 ).

Арендная плата за квартал вносится не позднее 20-го числа последнего месяца квартала (с исключением случая, указанного в п. 7 настоящего дополнительного соглашения).

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор **уплачивает** Арендодателю **неустойку (пеню) в размере 0,2 процента** от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

**В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата и номер договора аренды, (НДС не облагается).**

| ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ: | ЗА АРЕНДАТОРА: |
|---|---|
| Начальник ТОРЗа Москомзема в Зеленоградском административном округе г. Москвы | _____ |
| *Н.М. Куприянова* | *м.п.* |
| «_____» *199____г.* | «_____» *199____г.* |

№453 от 24.11.99 Комендант 131

**Учетный номер дополнительного соглашения № М-10-000925/6**
**от "29" 11 1999 г.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 года № М-10-000925

**г. Москва**

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице исполняющего обязанности начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 10 ноября 1999 года № 33-И-16250/9, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Красникова Геннадия Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании постановления Правительства Москвы от 31 августа 1999 года № 822 «Об утверждении перечня оборонных предприятий, предусмотренного распоряжением Мэра Москвы от 25.09.98 № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве» и письменного обращения Арендатора от 11 октября 1999 года исх. № 5/684:

**1.1.** Признать утратившим силу ранее действующий расчет арендной платы.

**1.2.** Приложение по расчету арендной платы к настоящему дополнительному соглашению считать неотъемлемой частью Договора № М-10-000925.

**2.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации.

**3.** Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Московский земельный комитет | Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» |
| **Юридический адрес:** 113054 | **Юридический адрес:** 103460 |
| г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | г. Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр. 1 |
| **Почтовый адрес:** 113054 | **Почтовый адрес:** 103460 |
| г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | г. Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр. 1 |
| **Расчетный счет № 40603810900001300001** | **Расчетный счет № 40702810900050000754** |
| в АКБ «Русский земельный банк» | в Зеленоградском фил. АКБ МИБ (ОАО) |
| г. Москва | г. Москвы |
| БИК 044652730 | БИК 044583435 |
| **корр. счет № 30101810700000000730** | **корр. счет № 30101810300000000435** |
| ИНН 7705031674 МКЗ | ИНН 773500735 |
| Телефон 959-18-02, 959-20-10 | Телефон 535-15-90, 535-62-64 |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Исполняющий обязанности начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде | Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» |
| _____ *В.И. Коньков* | _____ *Г.Я. Красников* |
| *м.п.* | *м.п.* |
| "___" _____ *199___ г.* | *"23" 11 1999 г.* |

*Приложение к дополнительному соглашению от 29.11.99г к Договору аренды № М-10-000925*

## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН»**

**1. Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.**

| | | |
|---|---|---|
| Площадь участка **всего ( S )** | **га** | **4,1910** |
| 1.2. Территориально - экономическая оценочная зона г. Москвы. | | **56** |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель **( Сб )** | **руб.** | **108 000,00** |
| **( с 01 января 2000 года)** | **руб.** | **180 000,00** |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок арендной платы за землю **( Кт )** | | **0,15** |

**2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок**

**A = S × Сб × Кт**

**2.1. Ежегодная арендная плата за земельный участок**

| | | |
|---|---|---|
| **( с 01 сентября 1999 года по 31 декабря 1999 года)** | **руб.** | **67 894,20** |
| **( с 01 января 2000 года)** | **руб.** | **113 157,00** |

**Примечания:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-РМ (Приложение № 1, п. 20 «б»; Приложение № 2, п.1 «г») и от 25 сентября 1998 года № 980-РМ (Приложение № 4 ).
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее **20-го числа последнего месяца квартала.**
3. **Ежеквартальный расчет начислений арендной платы необходимо производить исходя из ежегодной арендной платы (п.2.1.) с учетом поправочного коэффициента, отражающего уровень инфляции, указанного в соответствующем уведомлении.**
4. В случае нарушений, несоответствия режиму разрешенного использования арендуемого земельного участка, передачи участка или недвижимого имущества (помещений), расположенного на участке, в аренду другому лицу или в качестве компенсации за услуги, или по договору о совместной деятельности, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты (Приложение № 5 к распоряжению мэра Москвы от 25 сентября 1998 года № 980-РМ).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Исполняющий обязанности начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде | Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» |
| *В.Н. Коньков* | *Г.Я. Красников* |
| *м.п.* | *м.п.* |
| “ ” _____ 199 г. | “23” 11 1999 г. |

№ 207 от 21/04-2000. Комплект НЭПМ

Зак

**Учетный номер дополнительного соглашения № М-10-000925/7**
**от "24" апреля 2000 г.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 года № М-10-000925

**г. Москва**

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 27 декабря 1999 года № 33-И-18363/9, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН»,** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Красникова Геннадия Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** На основании постановления Правительства Москвы от 31 августа 1999 года № 822 «Об утверждении перечня оборонных предприятий, предусмотренного распоряжением Мэра Москвы от 25.09.98 № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве», распоряжения Мэра Москвы от 11 февраля 2000 года № 163-РМ «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении изменений и дополнений в распоряжение Мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-РМ»:

**1.1.** Признать утратившим силу ранее действующий расчет арендной платы.

**1.2.** Приложение по расчету арендной платы к настоящему дополнительному соглашению считать неотъемлемой частью Договора № М-10-000925.

**2.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**3.** Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Московский земельный комитет | Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» |
| **Юридический адрес:** 113054 | **Юридический адрес:** 103460 |
| г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | г. Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр. 1 |
| **Почтовый адрес:** 113054 | **Почтовый адрес:** 103460 |
| г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | г. Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр. 1 |
| **Расчетный счет № 40603810900001300001** | **Расчетный счет № 40702810900050000754** |
| в АКБ «Русский земельный банк» | в Зеленоградском фил. АКБ МИБ (ОАО) |
| г. Москва | г. Москвы |
| БИК 044652730 | БИК 044583435 |
| **корр. счет № 30101810700000000730** | **корр. счет № 30101810300000000435** |
| ИНН 7705031674 МКЗ | ИНН 773500735 |
| Телефон 959-18-02, 959-20-10 | Телефон 535-15-90, 535-62-64 |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Начальник Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде | Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» |
| ***В.И. Коньков*** | ***Г.Я. Красников*** |
| ***м.п.*** | ***м.п.*** |

*Приложение к дополнительному соглашению от 24 апреля 2000г к Договору аренды № М-10-000925*

## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН»**

**1. Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.**

| | | |
|---|---|---|
| Площадь участка **всего ( S )** | **га** | **4,1910** |
| **1.2.** Территориально - экономическая оценочная зона г. Москвы. | | **56** |
| **1.3.** Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель **( Сб )** | **руб.** | **108 000,00** |
| **( с 01 января 2000 года)** | **руб.** | **180 000,00** |
| **1.4.** Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок арендной платы за землю **( Кт )** | | **0,15** |

**2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок**

**А = S × Сб × Кт**

**2.1. Ежегодная арендная плата за земельный участок**

| | | |
|---|---|---|
| **( с 01 января 2000 года по 31 декабря 2000 года)** | **руб.** | **67 894,20** |
| **( с 01 января 2001 года)** | **руб.** | **113 157,00** |

**Примечания:**

**1.** Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-РМ (Приложение № 1, п. 20 «б»; Приложение № 2, п.1 «г») и от 25 сентября 1998 года № 980-РМ (Приложение № 4 ).

**2.** Арендная плата за квартал вносится не позднее **20-го числа последнего месяца квартала. С III квартала 2000 года** арендная плата за квартал вносится не позднее **5-го числа первого месяца отчетного квартала.** При этом пени за просрочку внесения платежей в размере 0,2% будут начисляться **с 6-го числа первого месяца** отчетного квартала.

**3. Ежеквартальный расчет начислений арендной платы необходимо производить исходя из ежегодной арендной платы (п.2.1.) с учетом поправочного коэффициента, отражающего уровень инфляции, указанного в соответствующем уведомлении.**

**4.** В случае нарушений, несоответствия режиму разрешенного использования арендуемого земельного участка, передачи участка или недвижимого имущества (помещений), расположенного на участке, в аренду другому лицу или в качестве компенсации за услуги, или по договору о совместной деятельности, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты (Приложение № 5 к распоряжению мэра Москвы от 25 сентября 1998 года № 980-РМ).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

Начальник Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в г. Зеленограде

_____ *В.И. Коньков*

*м.п.*

**ЗА АРЕНДАТОРА:**

Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН»

_____ *Г.Я. Красников*

*м.п.* 20.04.2000 г.

номер дополнительного
оглашения № М-10-000925/8
т "14" декабря 2001 г.

236 пП 30.10.2001

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к Договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 года № М-10-000925

**Москва**

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем **Арендодатель»**, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Зеленоградском административном округе г. Москвы Конькова алерия Ивановича, действующего на основании Положения и Доверенности от 29 декабря 000 года № 33-И-23735/0 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны и **кционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод Микрон»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Щербакова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 07 августа 2001 года № 722-ПП «Об утверждении Перечня предприятий - участников Московской программы поддержки оборонных предприятий» :

**1.1.** Расчет арендной платы производить **с 07 августа 2001 года** согласно приложению о расчету арендной платы к настоящему дополнительному соглашению.

**1.2.** Приложение по расчету арендной платы от «14» декабря 2001 г. к настоящему дополнительному соглашению считать неотъемлемой частью Договора аренды № М-10-000925.

**2.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации.

**3.** Настоящее соглашение составлено в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** | **АРЕНДАТОР:** |
|---|---|
| осковский земельный комитет | Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» |
| **ридический адрес:** 113054 Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Юридический адрес:** 103460, г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр.1 |
| **чтовый адрес:** 113054 Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Почтовый адрес:** 103460, г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д.12, стр.1 |
| **ИН** 7705031674 | **ИНН** 7735007358 |
| **счетный счет № 40603810900001300001** | **Расчетный счет № 40702810700050000754** |
| АКБ «Русский земельный банк» г. Москвы | в Зеленоградском фил. АКБ МИБ г. Москвы |
| ИК 044552730 | БИК 044525600 |
| **рр. счет № 30101810700000000730** | **корр. счет № 30101810300000000600** |
| лефон 959-18-02, 959-20-10 | Телефон: 535-22-39, 536-83-41 |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ЗА АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| чальник Объединения регулирования млепользования Московского земельго комитета в Зеленоградском административном округе г. Москвы | Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» |
| _____ *В.И. Коньков* | _____ *Н.А.Щербаков* |
| *м.п.* | *м.п.* |

*Приложение к дополнительному соглашению от 14.12.2001 г. к Договору аренды № М-10-000925*

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Акционерное общество открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»**

**Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок.**

. Территориально - экономическая оценочная зона г. Москвы. **56**

. Площадь участка **всего ( S )** **га** **4,1910**

. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель **( Сб )** **руб./га** **108 000,00**

. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок арендной платы за землю **( Кт )** **0,15**

**Размер ежегодной арендной платы за земельный участок**

**А = S × Сб × Кт**

. **Ежегодная арендная плата за земельный участок с 07 августа 2001 года** **руб.** **67 894,20**

**Получатель платежа:** **ИНН 7710286205,** УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)

***Банк получателя:*** ***р/с № 40101810500000010040*** *в Отделении 1 Московского* ГТУ Банка России
**БИК 044583001**

**Назначение платежа:** **(код бюджетной классификации 2010202)**
Арендная плата за землю по договору аренды №…. от… за … квартал … года

**имечания:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений мэра Москвы от апреля 1999 года № 285-РМ (Приложение № 2, п.1 «г» ), от 25 сентября 1998 года № 980- ( (Приложение № 4 ) и постановления Правительства Москвы от 07 августа 2001 года 722-ПП.

**Ежеквартальный расчет начислений арендной платы необходимо производить исходя ежегодной арендной платы (п.2.1.) с учетом поправочного коэффициента, отражающе- уровень инфляции, указанного в соответствующем уведомлении.**

Арендная плата за квартал вносится не позднее **5-го числа первого месяца отчетного артала.** При этом пени за просрочку внесения платежей в размере 0,2% будут начисляться **с о числа первого месяца** отчетного квартала.

В случае нарушений, несоответствия режиму разрешенного использования арендуемого зе- льного участка, передачи участка или недвижимого имущества (помещений), расположенно- на участке, в аренду другому лицу или в качестве компенсации за услуги, или по договору о местной деятельности, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициен- (Приложение № 5 к распоряжению мэра Москвы от 25 сентября 1998 года № 980-РМ).

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

*ачальник Объединения регулирования зем- ользования Московского земельного коми- а в Зеленоградском административном ок- е г. Москвы*

*В.И. Коньков*

*п.*

*»_____200_ г.*

**ЗА АРЕНДАТОРА:**

*Генеральный директор Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»*

*Н.А. Щербаков*

*м.п.*

*«____»_____200_ г.*

ТОРЗ ЗЕЛЕНО
Прошнуровано,
и скреплено печатью
«04» сентября
Исполнитель

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Г.Р. 000.035-У
МОСКВЫ

Учетный номер дополнительного соглашения № М-10-000925/9
от «11» октября 2004 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к Договору аренды земельного участка
от 16 августа 1994 года № М-10-000925

г. Москва

**Московский земельный комитет (Москомзем)**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Зеленоградском административном округе г.Москвы Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 29 декабря 2003 года № 33-И-1/3-(189), с одной Стороны, и **Открытого акционерное общество «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Еременко Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** В связи с внесением изменений в учредительные документы Акционерного общества открытого типа «НИИ молекулярной электроники и завод «МИКРОН» в части наименования и на основании Свидетельства Московской регистрационной палаты от 13 июня 2002 года № 603.921, в преамбуле и далее по тексту, **Арендатора** именовать **Открытого акционерное общество «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон».**

**2.** На основании распоряжения префекта Зеленоградского административного округа от 27 сентября 2004 года № 1120-РП «О внесении изменений в распоряжение префекта от 28 октября 1993 года № 1019-РП»:

**2.1.** Пункт 1.3. раздела «Предмет и цель аренды» изложить в следующей редакции:

«Участок предоставляется Открытому акционерному обществу «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» для строительства административно-складского комплекса зданий и сооружений».

**3.** Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 16 августа 1994 года № М-10-000925.

**4.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

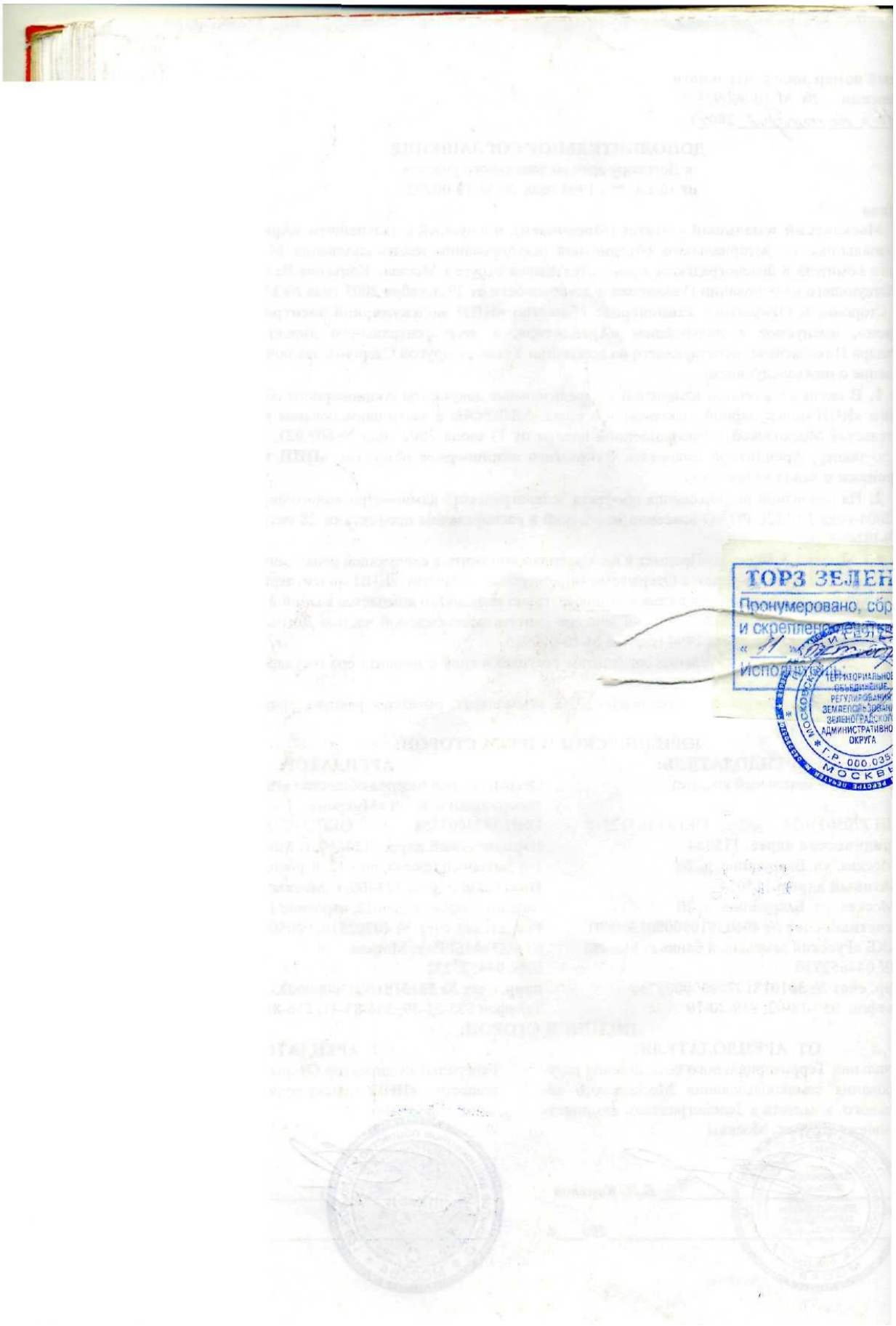
**5.** Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** | **АРЕНДАТОР:** |
|---|---|
| Московский земельный комитет | Открытое акционерное общество «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» |
| ИНН 7705031674 ОКПО 16412348 | ИНН 7735007358 ОКПО 07589295 |
| **Юридический адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Юридический адрес:** 124460, г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, дом 12, строение 1 |
| **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Почтовый адрес:** 124460, г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, дом 12, строение 1 |
| **Расчетный счет № 40603810900001300001** | **Расчетный счет № 40702810300050000784** |
| в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва | в ОАО «МБРР» г. Москва |
| БИК 044652730 | БИК 044525232 |
| **корр. счет № 30101810700000000730** | **корр. счет № 30101810600000000232** |
| Телефон 959-18-02, 959-20-10 | Телефон 535-22-39, 536-83-41, 536-81-06 |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ОТ АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Зеленоградском административном округе г. Москвы | Генеральный директор Открытого акционерного общества «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» |
| _____ *В.И. Коньков* | _____ *А.Н. Еременко* |
| «___» _____ 200__ г. | «___» _____ 200__ г. |


ТОРЗ ЗЕЛЕН
Пронумеровано, сбр
и скреплено
Исполнитель:
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО
АДМИНИСТРАТИВНО
ОокругА
Г.Р. 000.035
МОСКВА

Учетный номер дополнительного соглашения № М-10-000925/10
от «22» марта 2005 г.

Главное управление
Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/14
Произведена государственная регистрация
«_____» 21 АПР 2005 года
№ регистрации 77-77-14/002/2005-1091
Регистратор Рубцова О.В.
Подпись

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к Договору аренды земельного участка
**от 16 августа 1994 года № М-10-000925**

**Департамент земельных ресурсов города Москвы**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 20 января 2005 года № 33-И-3/5-(75), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, **Открытое акционерное общество «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Щербакова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «МАРЛИН»,** именуемое в дальнейшем **«Организация»**, в лице генерального директора Ободовского Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** Н основании решения № 2 Открытого акционерного общества «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон» об увеличении уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «МАРЛИН» от 04 ноября 2004 года, Свидетельств о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства от 31 декабря 2004 года (запись в ЕГРП от 31 декабря 2004 года № 77-01/30-267/2004-1300) и от 08 февраля 2005 года (запись в ЕГРП от 08 февраля 2005 года № 77-01/30-267/2004-1301).

**1.1. Арендатор** передает, а **Организация** принимает, права и обязанности по настоящему Договору от 16 августа 1994 года № М-10-000925 на аренду земельного участка **площадью 41 910 (сорок одна тысяча девятьсот десять) кв.м,** имеющего адресные ориентиры: г. Зеленоград, Северная промзона, по проезду № 4800.

**1.2. Организация** вступает в права и принимает обязанности **Арендатора** по указанному в п.1.1. настоящего дополнительного соглашения к Договору от 16 августа 1994 года № М-10-000925 **с 08 февраля 2005 года.**

**2.** На основании распоряжения префекта Зеленоградского административного округа от 11 марта 2005 года № 248-РП (рег. ДЗР № РД4-1632/5 от 21 марта 2005 года) «О внесении изменений в распоряжение префекта от 28.10.1993г. № 1019-РП (в редакции распоряжения префекта от 27.09.2004г. № 1120-РП).

**2.1.** Раздел «Предмет и цель аренды» изложить в следующей редакции:

«**1.1.** Предметом Договора является земельный участок **площадью 41 910 (сорок одна тысяча девятьсот десять) кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок»,** имеющий адресные ориентиры: г. Зеленоград, Северная промзона, проезд № 4800, литеры А, Б, предоставленный в пользование на условиях аренды **для строительства административно-складского комплекса зданий и сооружений.**

**1.2.** Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

**1.3.** Границы земельного Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного Участка поворотными точками. План

границ земельного Участка и Ситуационный план являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади используемого Участка, оформляется дополнительным соглашением Сторон.

**1.4.** На Участке расположено:

- объекты незавершенного строительства Литер А, Литер Б (Комплект 1-ЭГ-М).

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

**Арендатор обязуется:**

- в срок до **31 октября 2005 года** разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке Акт разрешенного использования земельного участка и проектно-сметную документацию в установленном порядке и представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы.

- в срок до **30 ноября 2005 года** получить в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы разрешение на производство строительно-монтажных работ.

- в срок до **30 июня 2007 года** завершить строительство административно-складского комплекса зданий и сооружений и ввести в эксплуатацию законченный строительством объект в соответствии с требованиями Московских городских строительных норм МГСН 8.01-00 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» и представить в Москомзем Акт приемочной комиссии».

- обеспечить беспрепятственный доступ к объектам смежного землепользования и инженерным коммуникациям».

**3.** Приложения «План границ земельного участка» и «Ситуационный план» от «22» марта 2005 года к настоящему Дополнительному соглашению считать неотъемлемой частью Договора аренды от 16 августа 1994 года № М-10-000925.

**4.** Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 16 августа 1994 года № М-10-000925.

**5.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**6.** Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Департамент земельных ресурсов города Москвы
**ИНН** 7705031674 **ОКПО** 16412348
**Юридический адрес:** 115054
г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
**Почтовый адрес:** 115054
г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
**Расчетный счет № 40603810900001300001**
в АКБ «Русский земельный банк»
г. Москва
БИК 044552730
**корр. счет № 30101810700000000730**
Телефон 959-18-02, 959-20-10

**АРЕНДАТОР:**

Открытое акционерное общество «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»
**ИНН** 7735007358 **ОКПО** 07589295
**Юридический адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1
**Почтовый адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1
**Расчетный счет № 40702810300050000784**
в АКБ «МБРР» (ОАО)
г. Москва
БИК 044525232
**корр. счет № 30101810600000000232**
Телефон 535-22-39, 536-81-06, 536-83-41

**ОРГАНИЗАЦИЯ:**

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЛИН»
**ИНН** 7735506808 **ОКПО** 74458878
**Юридический адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1
**Почтовый адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1
**Расчетный счет № 40702810538150104914**
в Сбербанке России г. Москва
БИК 044525225
**корр. счет № 30101810400000000225**
Телефон 225-00-31

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ:**

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы

_____ *В.И. Коньков*
*м.п.*
«____» _____ 200__ г.

**ОТ АРЕНДАТОРА:**

Генеральный директор Открытого акционерного общества «НИИ молекулярной электроники и завод «Микрон»

_____ *А.П. Щербаков*
*м.п.*
«10» марта 2005 г.

**ОТ ОРГАНИЗАЦИИ:**

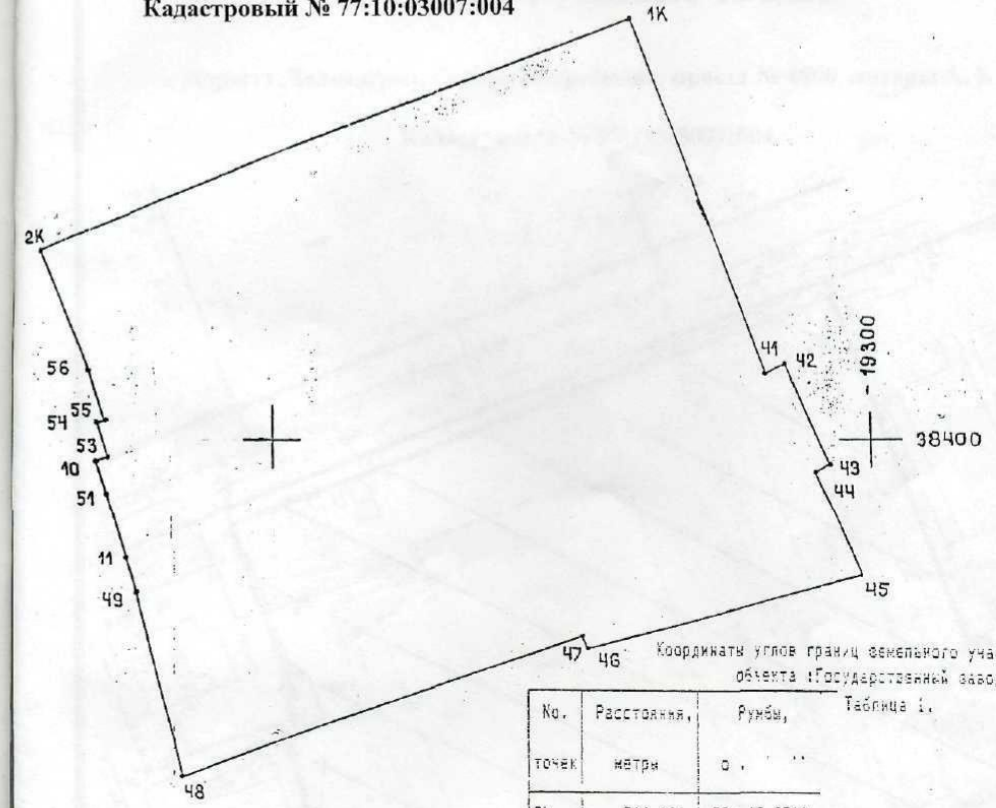
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «МАРЛИН»

_____ *А.В. Ободовский*
*м.п.*
«10» марта 2005 г.

*Приложение № 2 к дополнительному соглашению от 22 марта 2005 г. к Договору аренды № М–10-000925*

# ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Адрес: г. Зеленоград, Северная промзона, проезд № 4800, литеры А, Б**
**Кадастровый № 77:10:03007:004**




Координаты углов границ земельного участка объекта «Государственный завод "МИКРОН"

Таблица 1.

| No. точек | Расстояния, метры | Румбы, ° ' " |
|---|---|---|
| 2к | 214.604 | СВ: 69.2760 |
| 1к | 124.675 | ЮВ: 20.4421 |
| 41 | 7.711 | СВ: 63.5581 |
| 42 | 36.451 | ЮВ: 27.2421 |
| 43 | 4.874 | ЮЗ: 52.4215 |
| 44 | 37.063 | ЮВ: 22.5040 |
| 45 | 95.797 | ЮЗ: 75.1745 |
| 46 | 4.903 | СЗ: 23.2810 |
| 47 | 142.965 | ЮЗ: 70.3809 |
| 48 | 63.177 | СЗ: 14.1645 |
| 49 | 12.060 | СЗ: 16.4831 |
| 11 | 21.890 | СЗ: 16.4830 |
| 51 | 12.150 | СЗ: 16.4839 |
| 10 | 4.067 | СВ: 73.2629 |
| 53 | 12.388 | СЗ: 16.1492 |
| 54 | 2.389 | СВ: 77.4304 |
| 55 | 17.635 | СЗ: 16.4304 |
| 56 | 43.142 | СВ: 22.0015 |

Площадь объекта Государственный завод "МИКРОН" составляет : 41909.8 кв.м

**М 1: 2000**

***Начальник ТОРЗ*** _____ ***/Коньков В.И./***

***м.п.***

*Приложение к дополнительному соглашению от 22 марта 2005 г. к Договору аренды № М–10-000925*

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

**Адрес: г. Зеленоград, Северная промзона, проезд № 4800, литеры А, Б**

**Кадастровый № 77:10:03007:004**

**М 1: 2000**

*Начальник ТОРЗ* _____ */Коньков В.И./*

*м.п.*

ТОРЗ ЗЕЛЕНОГРА
Территориальное объединение регулирования земепользования Зеленоградского административного округа города Москвы
Департамент земельных ресурсов города Москвы

**Учетный номер дополнительного соглашения № М-10-000925/11**
**от «31» января 2006 г.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
к Договору аренды земельного участка
**от 16 августа 1994 года № М-10-000925**

**Департамент земельных ресурсов города Москвы**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы Конькова Валерия Ивановича, действующего на основании Положения и доверенности от 30 декабря 2005 года № 33-И-3/5-(213), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «МАРЛИН»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Талебина Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

**1.** На основании решения Окружной Комиссии по вопросам землепользования и градостроительства Зеленоградского административного округа г.Москвы от 30 ноября 2005 года Протокол заседания № 25 (п. 5.3.):

**1.1.** Раздел «Особые условия Договора» изложить в следующей редакции:

- в срок до **31 мая 2006 года** разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке Акт разрешенного использования земельного участка и проектно-сметную документацию в установленном порядке и представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы.

- в срок до **30 сентября 2006 года** получить в Инспекции Государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы разрешение на производство строительно-монтажных работ.

- в срок до **30 июня 2008 года** завершить строительство административно-складского комплекса зданий и сооружений и ввести в эксплуатацию законченный строительством объект в соответствии с требованиями Московских городских строительных норм МГСН 8.01-00 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» и представить в Москомзем Акт приемочной комиссии».

- обеспечить беспрепятственный доступ к объектам смежного землепользования и инженерным коммуникациям».

**2.** Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 16 августа 1994 года № М-10-000925.

**3.** Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**4.** Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** | **АРЕНДАТОР:** |
|---|---|
| Департамент земельных ресурсов города Москвы | Общество с ограниченной ответственностью «МАРЛИН» |
| **ИНН** 7705031674 **ОКПО** 16412348 | **ИНН** 7735506808 **ОКПО** 74458878 |
| **Юридический адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Юридический адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1 |
| **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20 | **Почтовый адрес:** 124460 г. Москва, Зеленоград, 1-й Западный проезд, д. 12, стр. 1 |
| **Расчетный счет № 40603810900001300001** в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва БИК 044552730 | **Расчетный счет № 40702810900000000541** в ООО «ТЕЛЛУС-БАНК» г. Москва БИК 044579357 |
| **корр. счет № 30101810700000000730** | **корр. счет № 30101810300000000357** |
| Телефон 959-18-02; 959-20-10 | Телефон 739-62-01 |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

| **ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ:** | **ОТ АРЕНДАТОРА:** |
|---|---|
| Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Зеленоградского административного округа города Москвы | Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «МАРЛИН» |
| _____ *В.И. Коньков* | _____ *А.М. Талебин* |
| *м.п.* | *м.п.* |
| «____» _____ *200__ г.* | «____» _____ *200__ г.* |

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Номер регистрационного округа 77/14

Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения

Дата регистрации 12 АПР 2006

Номер регистрации 77-77-14/003/2006-930

Регистратор Арзуманян А. В.

(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |

| | |
|---|---|
| 26.01.2023г. | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:1003 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:10:0003007 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 23.05.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 3701743; Условный номер 3701743 ГУП МосгорБТИ |
| Местоположение: | г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, 14, стр. 2 |
| Площадь, м2: | 23813.7 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2008 |
| Год завершения строительства: | 2008 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 776546182.31 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:10:0003007:4 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:10:0003007:1046, 77:10:0003007:1047, 77:10:0003007:1048, 77:10:0003007:1049, 77:10:0003007:1050, 77:10:0003007:1051, 77:10:0003007:1052, 77:10:0003007:1053, 77:10:0003007:1054, 77:10:0003007:1055 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Бельская Светлана Олеговна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя общество с ограниченной ответственностью «Марлин», 7735506808 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 64575127406433833109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |

| | |
|---|---|
| 26.01.2023г. | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:1003 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью «Марлин», ИНН: 7735506808, ОГРН: 1047796697684 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>77:10:0003007:1003-77/051/2023-2<br>25.01.2023 18:37:49 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда г. Москвы, выдан 14.12.2022<br><br>Определение Девятого Арбитражного апелляционного суда г. Москвы, выдан 21.12.2022 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 4 Лист 3

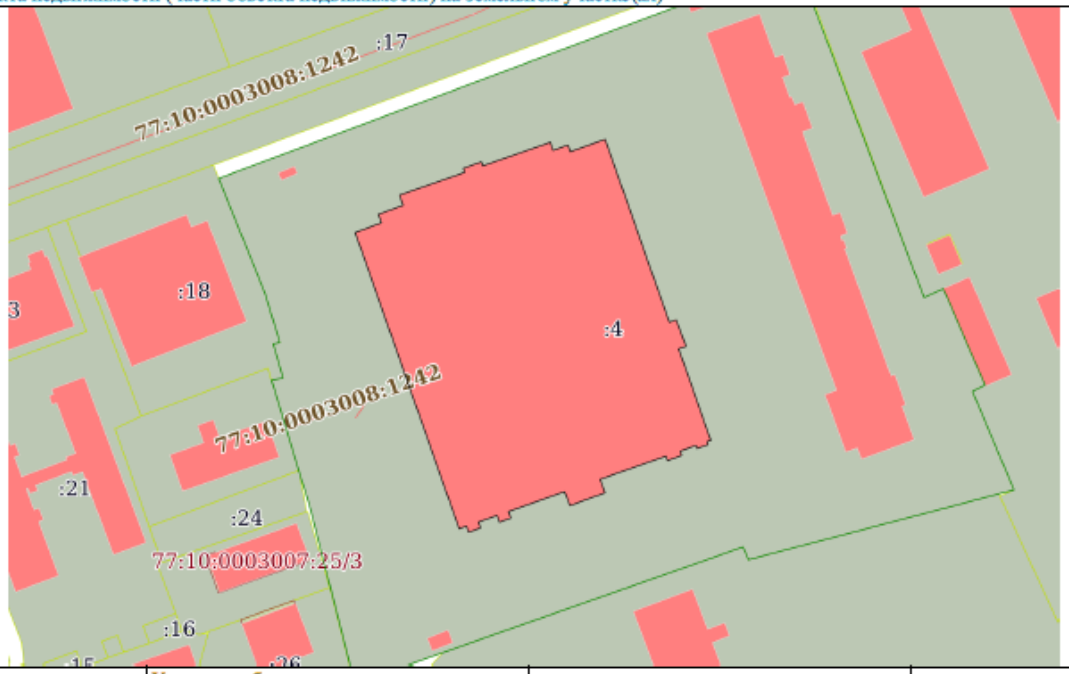
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |

| | |
|---|---|
| 26.01.2023г. | |
| Кадастровый номер: | 77:10:0003007:1003 |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338331092003281398930636 0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 5 Лист 4

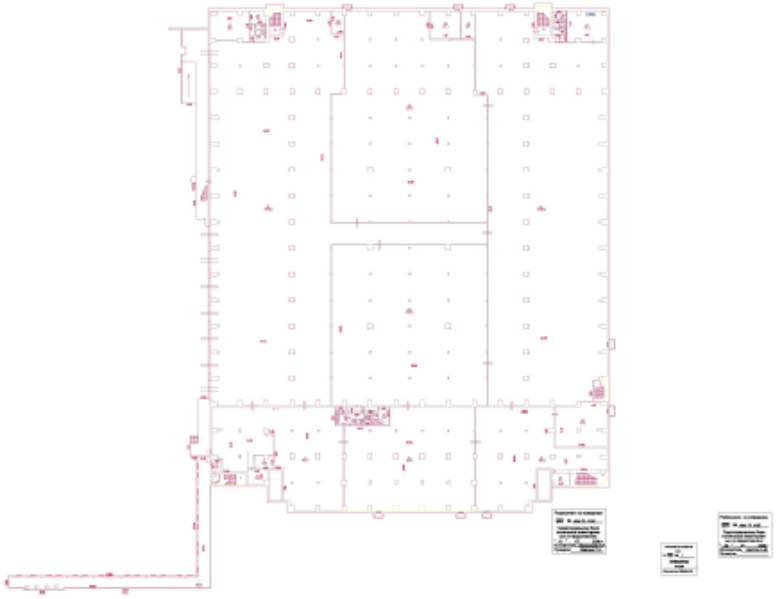
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |

26.01.2023г.

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 0 |



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338331092003281398939063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 5

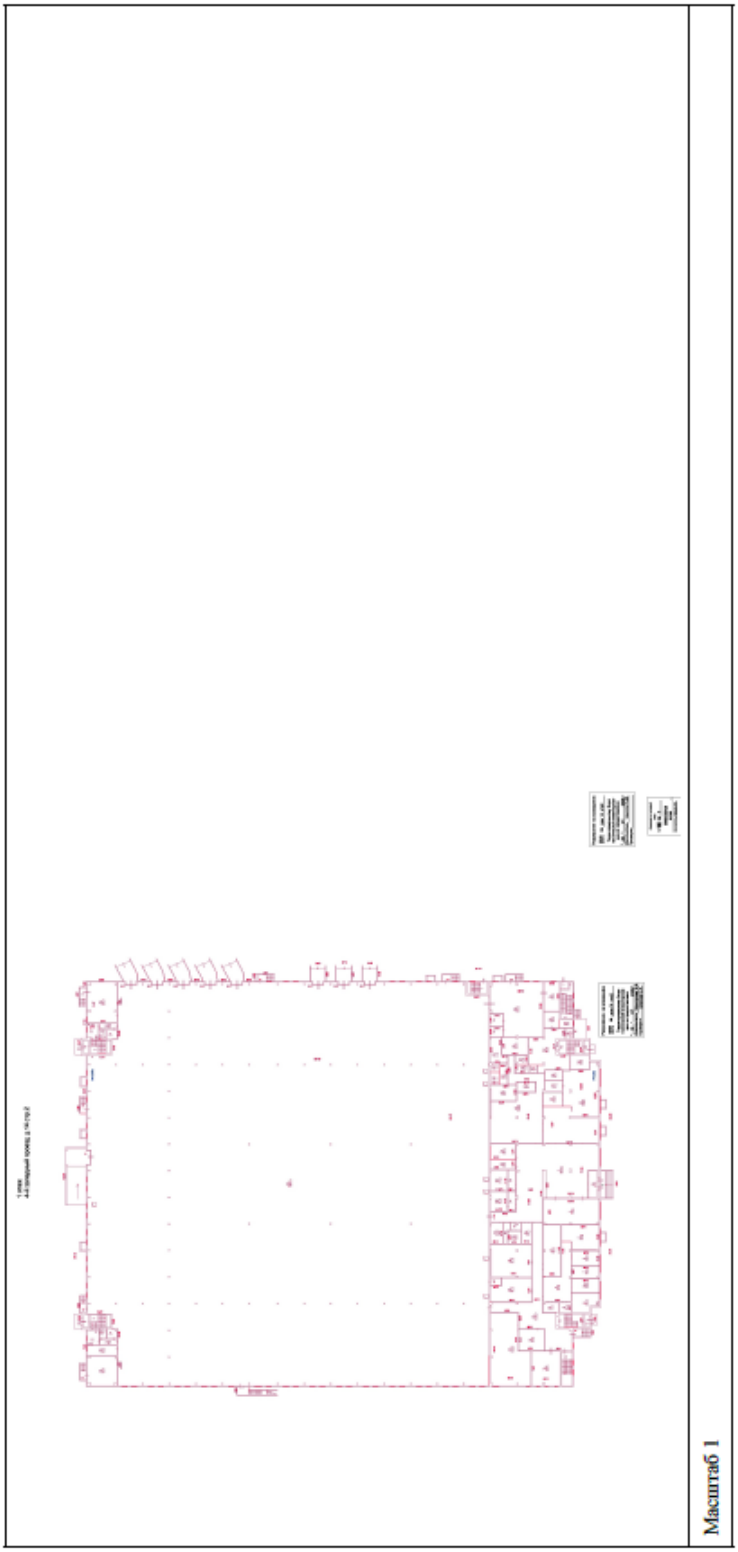
Здание

вид объекта недвижимости

| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|



Масштаб 1

| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127406338310920328198890360
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

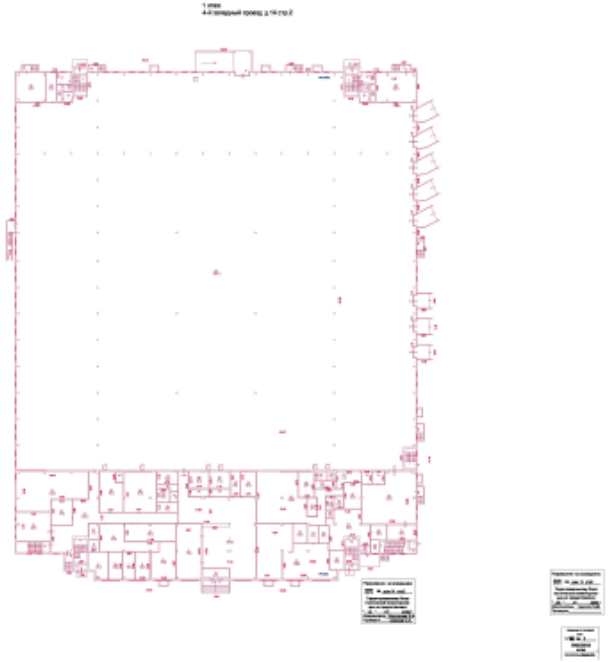
Лист 6

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

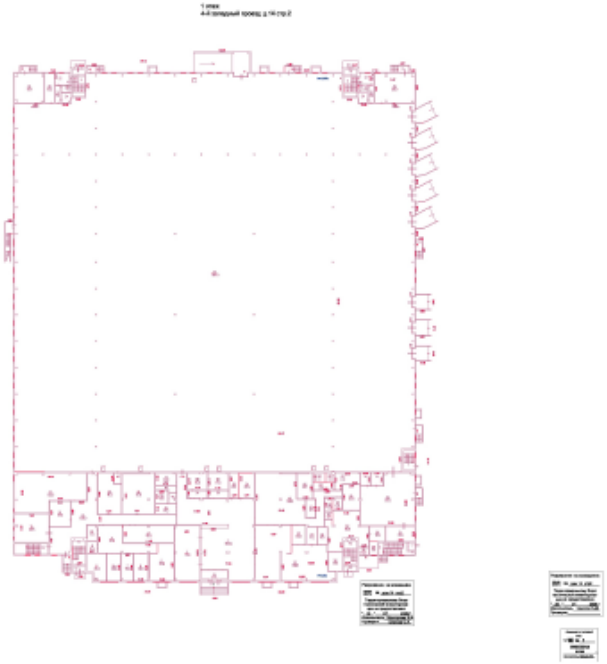
Сертификат: 645751274004338331092003281398930636 0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 7

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

| 26.01.2023г. | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 1 |



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274064338331092003281398930636 0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 8

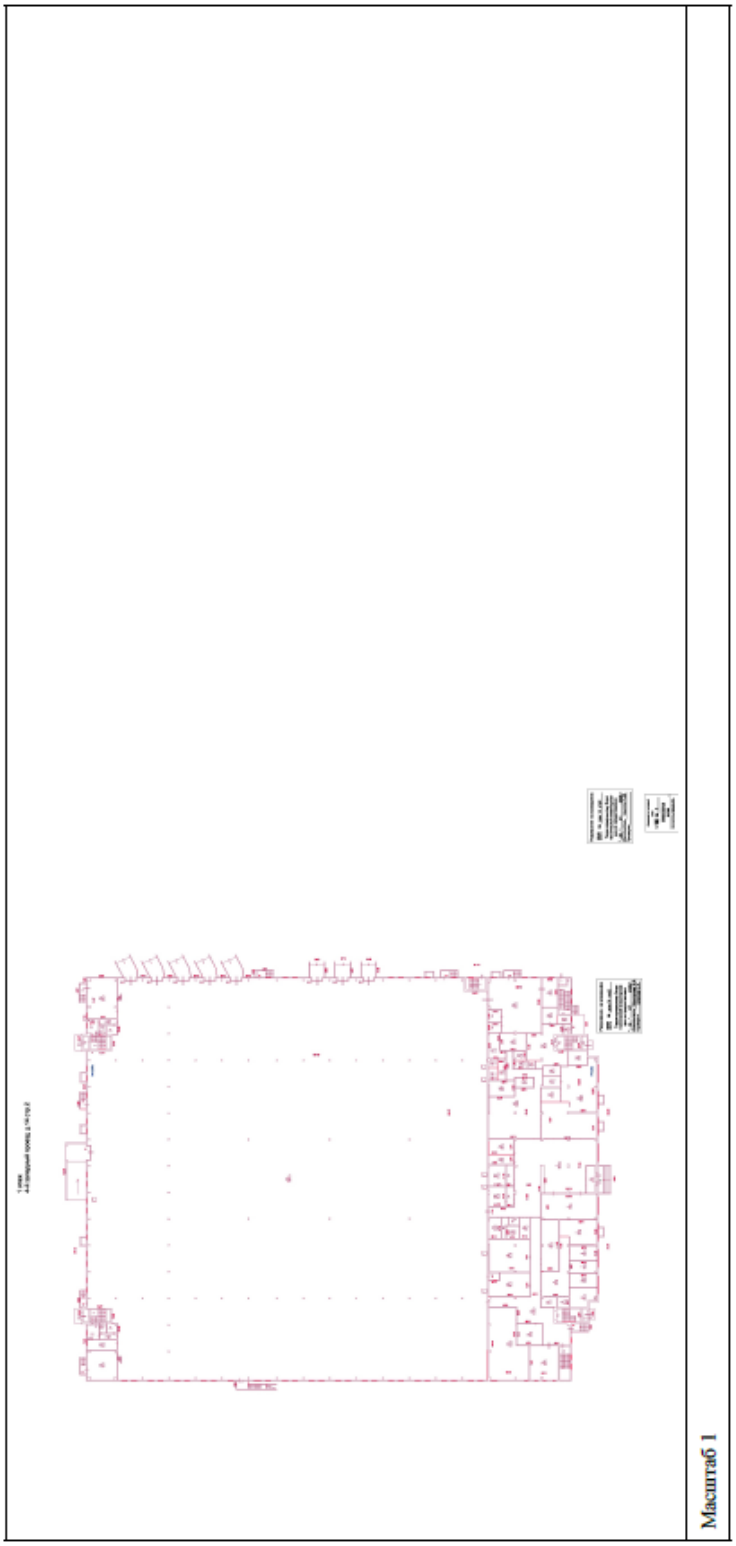
Здание

вид объекта недвижимости

| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|



Масштаб 1

| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645712740433831092003281398939036160
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 9

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 2 |
|---|---|

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338310920032813989930636 0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 10

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 2 |
|---|---|

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338331092003281398939036360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 11

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 2 |
|---|---|

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274004338331092003281393893063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 12

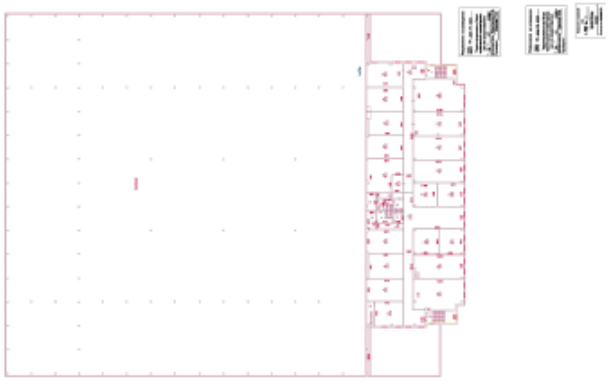
Здание

вид объекта недвижимости

| Лист № 9 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 3 |
|---|---|



Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат 6457127400438331092003281398930360<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

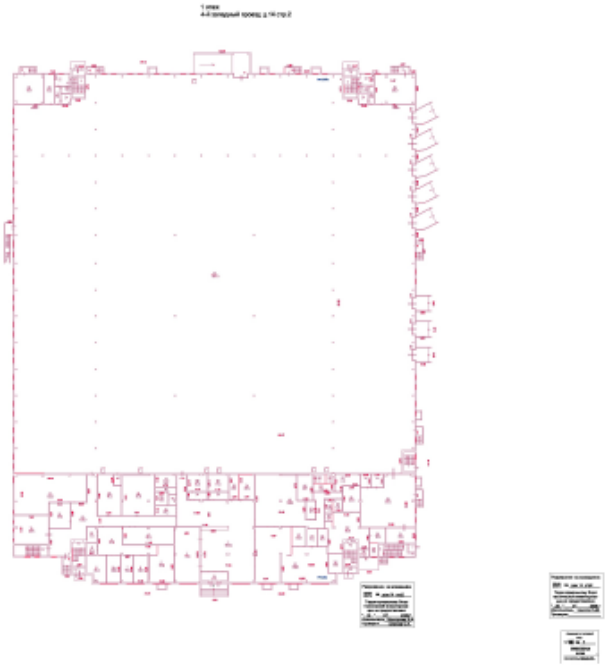
Лист 13

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 10 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 13 |
|---|---|---|---|

26.01.2023г.

| Кадастровый номер: 77:10:0003007:1003 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|



Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 645751274043388310920032813989306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

| | |
|---|---|
| Кварт. № | 4336 |
| Инвент. № | 008 |
| Шифр фонда | |
| Шифр проекта | ИНД. |

нежилое (назначение здания) на (вместимость)

по ул. Гуськова Конструктора дом № 14 стр. корп.№ 2

Зеленоградского АО г. Москвы

## 1. Общие сведения

Владелец

Число этажей 3

Год постройки 2012 переоборудовано / надстроено в г. Год последнего кап. Рем-та г.

Кроме того, имеется: подвал, тех.подполье, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонная площадь крыши 12232 кв.м.

Фасад площадь фасадов кв.м.

Число лестниц 7 шт.; их уборочная площадь 306 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. кв.м.

Объем 211254 куб. м

Общая площадь по зданию 23814,6 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий кв.м.

из них:

1. Жилые помещения: Общ. площ. кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий кв.м.

жилой площади кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв.м.

### А. Распределение жилой площади

| № № п/п | Жилая площадь находится: | количество жилых квартир | количество жилых комнат | общая площадь без учета балконов и лоджий | в том числе жилая | Текущие изменения: количество жилых квартир | количество жилых комнат | площадь без учета балконов и лоджий | в том числе жилая | количество жилых квартир | количество жилых комнат | общая площадь без учета балконов и лоджий | в том числе жилая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | В квартирах | | | | | | | | | | | | |
| 2 | В помещен. коридорн. системы | | | | | | | | | | | | |
| 3 | В общежитиях | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Служебная жилая площадь | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Маневренная жилая площадь | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | | | | | | | | | | | |
| | Из общего числа жилой площади находится: | | | | | | | | | | | | |
| 6 | а) в мансардах | | | | | | | | | | | | |
| | б) в мезонинах | | | | | | | | | | | | |
| | в) в цокольных этажах | | | | | | | | | | | | |
| | г) в подвалах | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | | | | | | | | | | | |

### Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

| № п/п | Квартиры | Число квар-тир | Общая площ. без учета балк. и лодж. | жилая пло-щадь | Текущие изменения: число квар-тир | об. пл. без уч.балк.и лодж. | жилая площадь | Число квартир | об. пл. без уч.балк.и лодж. | жилая площадь | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Однокомнатные | | | | | | | | | | |
| 2 | Двухкомнатные | | | | | | | | | | |
| 3 | Трехкомнатные | | | | | | | | | | |
| 4 | Четырехкомнатные | | | | | | | | | | |
| 5 | Пятикомнатные | | | | | | | | | | |
| 6 | Шестикомнатные | | | | | | | | | | |
| 7 | В семь и более комнат | | | | | | | | | | |

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

I. Нежилые помещения: общая площадь 23814,6 кв.м.

| № п/п | Классификация помещений | Общая | | Основная | | Текущие изменения | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Общая | | Основная | | Общая | | Основная | |
| | | всего | в т.ч. арен-дуем. | всего | в т.ч. арен-дуем. | всего | в т.ч. аренд. | всего | в т.ч. аренд. | всего | в т.ч. аренд. | всего | в т.ч. аренд. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Тип жилого в н/ж пом. | | | | | | | | | | | | |
| | (гостиница, казарма и т.д.) | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Торговая | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Производственная | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Складская | 17834,2 | | 17364,1 | | | | | | | | | |
| 5 | Бытового обслуж. | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Гаражи | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Учрежденческая | 4891,3 | | 3231,3 | | | | | | | | | |
| 8 | Обществ. питания | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Школьная | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Учебно-научная | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Лечебно-санитарн. | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Культ.-просветит. | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Детские сады и ясли | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Театров и зрел. предпр. | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Творческие мастерские | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Профтехобразования | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Прочая | 1089,1 | | 1089,1 | | | | | | | | | |
| | Итого: | 23814,6 | | 21684,5 | | | | | | | | | |

В том числе: 1 Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

| № п/п | Использование помещений | Всего | Основная | Текущие изменения | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | всего | основная | всего | основная |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Учрежденческая: | | | | | | |
| | а) жилищная контора | | | | | | |
| | б) комн. Детские, дружин. и др. | | | | | | |
| 2 | Культурно-просветительная | | | | | | |
| | а) кр. Уголки, клубы, библиотеки | | | | | | |
| 3 | Прочая: | | | | | | |
| | в) мастерские | | | | | | |
| | б) склады жилищн. Контор | | | | | | |
| | в) теплоузел | | | | | | |
| | г) котельная | | | | | | |
| | в том числе: на газе | | | | | | |
| | на тверд. Топливе | | | | | | |
| | ИТОГО: | | | | | | |

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

| Дата записи | Водопровод | Канализация: Местная | Канализация: Центральное | Печное | Печное- газовое | Центральное: от АГВ | Центральное: от ТЭЦ | Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе | Центральное: От собственной котельной: На газе | Центральное: От групп. или кварт.котельной: На твёрд. топливе | Центральное: От групп. или кварт.котельной: На газе | Калориферное | Ванны: с горячим водоснабжением | Ванны: С газовыми колонками | Ванны: С дровяными колонками | Ванны: Без колонок и горячей воды | горячее водоснаб: От колонк | горячее водоснаб: Центральное | газоснабжение: Баллонное | газоснабжение: Центральное эл.плиты | Мусоропровод | Пассажирский | Грузовой | 127 | 220 | Группа благоустройств. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | |
| 03.12.2012 | 23814,6 | | 23814,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 220 | I |

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

| № или литер по плану | Наименование | эт-ть | Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру | Площадь (кв.м.) | Высота (м) | Объём (куб. м.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | основное | 1эт. | | 10405,4 | 4,20 | 43703 |
| | | 2эт. | | 10394,0 | 4,20 | 43655 |
| | | 3эт. | | 9950,2 | 4,06 | 40398 |
| | подвал | | | 10651,8 | 5,85 | 62313 |
| | добавлено к V | | | | | 20599 |
| | крыльца,подв. | | | 354,4 | | |
| | приямники | | | 17,8 | | |
| | погруз-разгруз | | | 123,7 | | |
| | переход | подв. | | 219,4 | 2,67 | 586 |
| | пандус | | | 22,4 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | 211254 |

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: 11120,3
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

## IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 4

вид внутренней отделки простая. Средняя внутренняя высота помещений Таблица № 83г

| №№ пп. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.) | Удельный вес конструктивных элементов | Поправка к удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов с поправкой | износ в процентах | Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | | | | | | |
| 1 | Фундаменты | ж/б сваи<br>монолитный ж/б | волос.трещины | 28 | | 28 | 5 | 1,4 |
| 2 | а. Наружные и внутренние капитальные стены<br>б. Перегородки | 3-х слойные сендвич панели<br>каркас металл,констр.монол.ж/б | незначит.поврежд. | 15 | | 15 | 5 | 0,75 |
| 3 | Перекрытия: чердачные<br>междуэтажные<br>подвальные | сборные ж/б плиты<br>сборные и монол.ж/б плиты | мелкие трещины | 16 | | 16 | 5 | 0,8 |
| 4 | Крыша | рулонная | незначит.поврежд. | 4 | | 4 | 5 | 0,8 |
| 5 | Полы | бетон шлифованный,паминат,керам.плитка | стертость | 23 | | 23 | 5 | 1,15 |
| 6 | Проёмы: оконные<br>дверные | стеклопак.одно и двух камерные<br>МДФ ламинированный | дв.полотна осели | 4 | | 4 | 5 | 0,2 |
| 7 | Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл.<br>а.<br>б.<br>Внутрен.отделка<br>а.<br>б. | 3-х слойные панели,оцинкован.и окраш.<br>металлич.сайдинг,штукат,водоэмул.кр. | трещины | 2 | | 2 | 5 | 0,1 |
| 8 | Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление<br>Печное отопление<br>Водопровод<br>Канализация<br>Радио<br>Телефон<br>Телевидение<br>Ванны: с газовой колон.<br>с дровян. колон.<br>с горяч.водосн.<br>Горячее водоснаб.<br>Вентиляция<br>Газоснабжение<br>Мусоропровод<br>Лифты<br>Электроосвещение | стальные трубы<br>труба ПВХ<br>приточно вытяжная<br>скрытая проводка 220в | | 7 | 2,1 | 9,1 | 5 | 0,45 |
| 9 | Разные работы | ступени крыльца отмостки | незначит.трещины | 1 | | 1 | 5 | 0,05 |
| | | | | | | | | 5,1 |

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

| | | | |
|---|---|---|---|
| процент износа (гр.9) x100 | 100 | 102,1 | 5% |
| удельный вес (гр.7) | | | |

## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

руппа капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник №

ид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений Таблица №

| | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.) | Удельный вес конструктивных элементов | Поправка к удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов с поправкой | износ в процентах | Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | Фундаменты | | | | | | | |
| | а. Наружные и внутренние капитальные стены | | | | | | | |
| | б. Перегородки | | | | | | | |
| Перекрытия: | чердачные | | | | | | | |
| | междуэтажные | | | | | | | |
| | подвальные | | | | | | | |
| | Крыша | | | | | | | |
| | Полы | | | | | | | |
| Проёмы: | оконные | | | | | | | |
| | дверные | | | | | | | |
| Отдел. работы: | Наружная отделка архитект. оформл. | | | | | | | |
| | а. | | | | | | | |
| | в. | | | | | | | |
| | Внутрен.отделка а. | | | | | | | |
| | б. | | | | | | | |
| Санитарные и электротехнические работы | Центр. отопление | | | | | | | |
| | Печное отопление | | | | | | | |
| | Водопровод | | | | | | | |
| | Канализация | | | | | | | |
| | Радио | | | | | | | |
| | Телефон | | | | | | | |
| | Телевидение | | | | | | | |
| | Ванны с газовой колон. | | | | | | | |
| | с дровян. колон. | | | | | | | |
| | с горяч.водосн. | | | | | | | |
| | Горячее водоснаб. | | | | | | | |
| | Вентиляция | | | | | | | |
| | Газоснабжение | | | | | | | |
| | Мусоропровод | | | | | | | |
| | Лифты | | | | | | | |
| | Электроосвещение | | | | | | | |
| | Разные работы | | | | | | | |
| | | | Итого | | | | | |
| | цент износа, приведённый к 100 по формуле | | проценг износа (гр.9) х1 | | | | | |
| | | | удельный вес (гр.7) | | | | | |

Свердловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

## VI. Техническое описание холодных пристроек

| Литер по плану | Назначение | Этажность | Описание конструктивных элементов и их удельные веса | | | | | | | | | | № сборника | № таблицы | Удельный вес оценив. объекта в % | Износ в % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Проёмы: | | | | | | | | | | |
| | | | Фундаменты | стены и перегородки | перекрытия | крыша | полы | оконные | дверные | отделочные работы | внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва | прочие работы | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № или литер по плану | Наименование строений и пристроек | № сборника | № таблицы | Стоимость по таблице | Удельный вес строения | Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен. | на среднюю площадь квартиры | на отклонен. от группы капитальн. | на объем строения | на подв. | удельный вес строения после поправок | Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф. | Объем или площадь | Восстано-вительная стоимость в руб. | % износа | Действит. стоимость в руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| | основное | 4 | 83г | 7,4 | 1,02 | | | 0,97 | | | | 0,99 | 7,33 | 10000 | 73300 | 5 | 69635 |
| | | | | 7,4 | 1,02 | | | 0,97 | | 0,98 | | 0,97 | 7,18 | 201254 | 1445004 | 5 | 1372754 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 151304 | | 1442389 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 1,01*1,24*1,56 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | Всего | 2996377 | | 2818058 |

**Работу выполнил** Семенов С.М.

**Проверил бригадир** Караваева Ю.А.

**Начальник Бюро**

текущие изменения внесены

| Изменения внесены | Изменения внесены | Изменения внесены |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

**III. Потребность в капитальном ремонте строения №**

| № п/п | Наименование конструктивных элементов и оборудования | | Единица измерения | Количество | % износа | Потребности в капремонте: всего | в том числе: ремонт | в том числе: смена | цена за единицу: ремонт | цена за единицу: смена | сумма в руб. | Выполнено: 20 г. | 20 г. | 20 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Стены | | куб. м | | | | | | | | | | | |
| 3 | Стены | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 4 | Перегородка дерев. | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 5 | Перегородка несгораемая | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 6 | Перекрытия: чердачные | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 7 | Перекрытия: междуэтажные | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 8 | Перекрытия: санузлов | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 9 | Перекрытия: подвальные | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 10 | Кровля: стропила | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 11 | Кровля: обрешетка | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 12 | Кровля: кровля | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 13 | Кровля: водосточные трубы | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 14 | Кровля: внутренний водосток | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 15 | Полы: дощатые | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 16 | Полы: паркетные | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 17 | Полы: линолеум или синт. | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 18 | Полы: плиточные | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 19 | Полы: прочие | | кв.м | | | | | | | | | | | |

Тех паспорт
Технический план составлен по состоянию на
«12» 10 2012 г.
Руководитель группы по ведению инвентаризации строений и сооружений Троицкого ТБТИ
Караваева Юлия Александровна
Проверил
«12» 03 2013 г.

Троицкое территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

| 1 | 2 | | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | Проемы | оконные перепл. | | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 21 | | двери внутрен. | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 22 | | двери наружные | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 23 | Фасад- наруж. отделка | | | кв.м. | | | | | | | | | | | |
| 24 | Внутренние санитарные и электрические устройства | отопление | труды центр. отоп. | п/м | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | радиаторы | секц. | | | | | | | | | | | |
| 26 | | | панельное или калориферное | кв.м | | | | | | | | | | | |
| 27 | | | печи на твердом или газов.топл. | шт. | | | | | | | | | | | |
| 28 | | | АГВ колонки | шт. | | | | | | | | | | | |
| 29 | | водопровод | умывальники | шт. | | | | | | | | | | | |
| 30 | | | раковины | шт. | | | | | | | | | | | |
| 31 | | | водопроводн. трубы | п/м | | | | | | | | | | | |
| 32 | | канализ. | унитазы | шт. | | | | | | | | | | | |
| 33 | | | смывные бачки | шт. | | | | | | | | | | | |
| 34 | | | канализац. трубы | п/м | | | | | | | | | | | |
| 35 | | трубы горяч. водсн. | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 36 | | ванны | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 37 | | души | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 38 | | колонки газ. или на тверд. топл. | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 39 | | трубы газовые | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 40 | | плиты | газовые 2-х конф. | шт. | | | | | | | | | | | |
| 41 | | | газовые 4-х конф. | шт. | | | | | | | | | | | |
| 42 | | | электрические | шт. | | | | | | | | | | | |
| 43 | | телевидение | | общая антенна | | | | | | | | | | | |
| 44 | | лифты | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 45 | | световая электропр. | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 46 | | силовая электропр. | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 47 | | вводные устройства | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 48 | | электрощитов | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 49 | | вентиляц. стволы и трубы | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 50 | | мусоропр. стволы | | п/м | | | | | | | | | | | |
| 51 | прочие работы | балконы / лоджии | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 52 | | эркеры | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 53 | | лестницы | ступени | шт. | | | | | | | | | | | |
| 54 | | | площадки | кв.м. | | | | | | | | | | | |
| 55 | | | ограждения | п/м | | | | | | | | | | | |
| 56 | | мусоросб. камеры | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 57 | | бойлерные | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 58 | | тепловые узлы | | шт. | | | | | | | | | | | |
| 59 | | водоподкачки | | шт. | | | | | | | | | | | |

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

_____ _____ 20 г. Работу выполнил _____
( должность, Ф.И.О., подпись)

Савеловское ТБТИ

# Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские ф.25

Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в т.ч. | | | в т.ч. | | |
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| п | 1 | склад | 412,6 | 412,6 | | складс. | | | 550 |
| | 1а | прочее | 54,1 | 54,1 | | складс. | | | |
| | 1б | тамбур | 4,7 | | 4,7 | складс. | | | |
| | 1в | прочее | 9,0 | 9,0 | | складс. | | | |
| | 1г | прочее | 5,7 | 5,7 | | складс. | | | |
| | 1д | прочее | 34,9 | 34,9 | | складс. | | | |
| | 2 | клетка лестнич | 16,2 | | 16,2 | складс. | | | |
| | 3 | тамбур | 2,6 | | 2,6 | складс. | | | |
| | 4 | тамбур | 7,2 | | 7,2 | складс. | | | |
| | 5 | кладовая | 12,8 | | 12,8 | складс. | | | |
| | 6 | кладовая | 15,5 | | 15,5 | складс. | | | |
| | 7 | переход | 190,4 | | 190,4 | складс. | | | |
| | 7а | тамбур | 8,8 | | 8,8 | складс. | | | |
| | 8 | склад | 663,1 | 663,1 | | складс. | | | |
| | 9 | склад | 448,2 | 448,2 | | складс. | | | |
| | 10 | водомерная | 11,1 | 11,1 | | прочая | | | |
| | 11 | клетка лестнич | 20,6 | | 20,6 | складс. | | | |
| | 12 | пункт тепловой | 111,6 | 111,6 | | прочая | | | |
| | 13 | клетка лестнич | 12,5 | | 12,5 | складс. | | | |
| | 14 | склад | 2384,8 | 2384,8 | | складс. | | | |
| | 15 | венткамера | 62,2 | 62,2 | | прочая | | | |
| | 16 | умывальная | 4,1 | | 4,1 | складс. | | | |
| | 17 | уборная | 6,4 | | 6,4 | складс. | | | |
| | 18 | пом.подсобное | 5,2 | | 5,2 | складс. | | | |
| | 19 | уборная | 1,5 | | 1,5 | складс. | | | |
| | 20 | уборная | 1,6 | | 1,6 | складс. | | | |
| | 21 | клетка лестнич | 18,0 | | 18,0 | складс. | | | |
| | 22 | склад | 1557,7 | 1557,7 | | складс. | | | |
| | 23 | венткамера | 44,7 | 44,7 | | прочая | | | |
| | 24 | венткамера | 20,1 | 20,1 | | прочая | | | |
| | 25 | склад | 1306,3 | 1306,3 | | складс. | | | |
| | 26 | склад | 2523,6 | 2523,6 | | складс. | | | |
| | 26а | насосная | 63,5 | 63,5 | | прочая | | | |
| | 27 | венткамера | 56,7 | 56,7 | | прочая | | | |
| | 28 | санузел | 7,8 | | 7,8 | складс. | | | |
| | 29 | пом.подсобное | 9,8 | | 9,8 | складс. | | | |
| | 30 | уборная | 2,4 | | 2,4 | складс. | | | |
| | 31 | уборная | 2,4 | | 2,4 | складс. | | | |
| | 32 | клетка лестнич | 18,1 | | 18,1 | складс. | | | |
| | 33 | электрощитовая | 14,8 | 14,8 | | прочая | | | |
| | 34 | коридор | 9,3 | | 9,3 | складс. | | | |
| | 35 | пом.подсобное | 9,9 | | 9,9 | складс. | | | |
| | 36 | умывальная | 1,8 | | 1,8 | складс. | | | |

Савеловское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 93 14 0035633

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в т.ч. | | | в т.ч. | | |
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| | 37 | уборная | 1,7 | | 1,7 | складс. | | | |
| | 38 | умывальная | 3,5 | | 3,5 | складс. | | | |
| | 39 | уборная | 1,3 | | 1,3 | складс. | | | |
| | 40 | уборная | 1,3 | | 1,3 | складс. | | | |
| | 41 | уборная | 5,5 | | 5,5 | складс. | | | |
| | 42 | душевая | 10,3 | | 10,3 | складс. | | | |
| Итого | | по помещению | 10197,9 | 9784,7 | 413,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 10197,9 | 9784,7 | 413,2 | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 9813,2 | 9400,0 | 413,2 | | | | |
| Прочие | | | 384,7 | 384,7 | | | | | |
| Итого | | по этажу п | 10197,9 | 9784,7 | 413,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 10197,9 | 9784,7 | 413,2 | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 9813,2 | 9400,0 | 413,2 | | | | |
| Прочие | | | 384,7 | 384,7 | | | | | |

2 Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 3

Помещение N II Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в т.ч. | | в т.ч. | | | |
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | вестибюль | 253,2 | | 253,2 | учрежд. | | | 305 |
| | 1а | тамбур | 13,4 | | 13,4 | учрежд. | | | 305 |
| | 2 | кабинет | 73,8 | 73,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 3 | кабинет | 45,5 | 45,5 | | учрежд. | | | 305 |
| | 4 | коридор | 36,4 | | 36,4 | учрежд. | | | 305 |
| | 4а | кабинет | 15,4 | 15,4 | | учрежд. | | | 305 |
| | 5 | кабинет | 42,8 | 42,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 6 | кабинет | 20,3 | 20,3 | | учрежд. | | | 305 |
| | 7 | кабинет | 15,9 | 15,9 | | учрежд. | | | 305 |
| | 8 | кабинет | 24,2 | 24,2 | | учрежд. | | | 305 |
| | 8а | кабинет | 20,6 | 20,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 9 | санузел | 6,1 | | 6,1 | учрежд. | | | 305 |
| | 10 | санузел | 7,6 | | 7,6 | учрежд. | | | 305 |
| | 11 | клетка лестнич | 15,9 | | 15,9 | учрежд. | | | 305 |
| | 12 | тамбур | 3,6 | | 3,6 | учрежд. | | | 305 |
| | 13 | коридор | 130,0 | | 130,0 | учрежд. | | | 305 |
| | 14 | клетка лестнич | 20,3 | | 20,3 | учрежд. | | | 305 |
| | 15 | венткамера | 49,5 | 49,5 | | прочая | | | 305 |
| | 16 | кабинет | 27,8 | 27,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 17 | венткамера | 123,3 | 123,3 | | прочая | | | 305 |
| | 18 | склад | 7964,1 | 7964,1 | | складс. | | | 1237 |
| | 19 | экспедиционная | 43,7 | 43,7 | | учрежд. | | | 335 |
| | 20 | прочее | 15,2 | 15,2 | | учрежд. | | | 335 |
| | 21 | коридор | 5,1 | | 5,1 | учрежд. | | | 335 |
| | 22 | санузел | 9,0 | | 9,0 | учрежд. | | | 335 |
| | 23 | душевая | 3,3 | | 3,3 | учрежд. | | | 335 |
| | 24 | прочее | 4,7 | 4,7 | | учрежд. | | | 335 |
| | 25 | прочее | 5,3 | 5,3 | | учрежд. | | | 335 |
| | 26 | душевая | 3,2 | | 3,2 | учрежд. | | | 335 |
| | 27 | санузел | 8,7 | | 8,7 | учрежд. | | | 335 |
| | 28 | коридор | 4,9 | | 4,9 | учрежд. | | | 335 |
| | 29 | экспедиционная | 50,1 | 50,1 | | учрежд. | | | 335 |
| | 29а | тамбур | 4,3 | | 4,3 | учрежд. | | | 335 |
| | 30 | прочее | 131,0 | 131,0 | | учрежд. | | | 800 |
| | 31 | венткамера | 23,1 | 23,1 | | прочая | | | 305 |
| | 32 | прочее | 6,9 | 6,9 | | учрежд. | | | 276 |
| | 33 | прочее | 6,9 | 6,9 | | учрежд. | | | 276 |
| | 34 | коридор | 6,0 | | 6,0 | учрежд. | | | 305 |
| | 35 | прочее | 11,7 | 11,7 | | учрежд. | | | 305 |
| | 36 | экспедиционная | 16,8 | 16,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 36а | коридор | 5,7 | | 5,7 | учрежд. | | | 305 |
| | 37 | прочее | 10,7 | 10,7 | | учрежд. | | | 305 |
| | 38 | серверная | 13,1 | | 13,1 | учрежд. | | | 305 |
| | 39 | электрощитовая | 20,2 | 20,2 | | прочая | | | 305 |
| | 40 | прочее | 146,3 | 146,3 | | учрежд. | | | 305 |
| | 41 | прочее | 9,1 | 9,1 | | учрежд. | | | 305 |
| | 42 | клетка лестнич | 15,9 | | 15,9 | учрежд. | | | 305 |
| | 43 | тамбур | 3,6 | | 3,6 | учрежд. | | | 305 |
| | 44 | кабинет | 62,9 | 62,9 | | учрежд. | | | 305 |
| | 44а | пом.подсобное | 3,6 | | 3,6 | учрежд. | | | 305 |
| | 45 | кабинет | 46,3 | 46,3 | | учрежд. | | | 305 |
| | 46 | кабинет | 4,0 | 4,0 | | учрежд. | | | 305 |

2 Московское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 4

Помещение N II (продолжение)

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в т.ч. | | | в т.ч. | | |
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| | 47 | прочее | 12,6 | 12,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 48 | уборная | 2,9 | | 2,9 | учрежд. | | | 305 |
| | 48а | умывальная | 2,8 | | 2,8 | учрежд. | | | 305 |
| | 49 | прочее | 4,2 | 4,2 | | учрежд. | | | 305 |
| | 50 | прочее | 8,6 | 8,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 51 | курительная | 10,2 | | 10,2 | учрежд. | | | 305 |
| | 52 | прочее | 82,1 | 82,1 | | учрежд. | | | 305 |
| | 52а | прочее | 87,6 | 87,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 53 | прочее | 14,6 | 14,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 54 | прочее | 9,2 | 9,2 | | учрежд. | | | 305 |
| | 55 | прочее | 9,8 | 9,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 56 | прочее | 13,4 | 13,4 | | учрежд. | | | 305 |
| | 57 | коридор | 66,0 | | 66,0 | учрежд. | | | 305 |
| | 58 | тамбур | 3,2 | | 3,2 | учрежд. | | | 305 |
| | 59 | прочее | 5,9 | 5,9 | | учрежд. | | | 305 |
| | 60 | прочее | 12,6 | 12,6 | | учрежд. | | | 305 |
| | 61 | прочее | 22,5 | 22,5 | | учрежд. | | | 305 |
| | 62 | прочее | 17,3 | 17,3 | | учрежд. | | | 305 |
| | 63 | прочее | 7,8 | 7,8 | | учрежд. | | | 305 |
| | 64 | прочее | 5,4 | 5,4 | | учрежд. | | | 305 |
| | 65 | прочее | 4,0 | 4,0 | | учрежд. | | | 305 |
| | 66 | прочее | 19,7 | 19,7 | | учрежд. | | | 305 |
| | 67 | уборная | 6,0 | | 6,0 | учрежд. | | | 305 |
| | 68 | санузел | 5,8 | | 5,8 | учрежд. | | | 305 |
| | 69 | прочее | 2,7 | 2,7 | | учрежд. | | | 305 |
| Итого | | по помещению | 10047,9 | 9378,1 | 669,8 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 10047,9 | 9378,1 | 669,8 | | | | |
| в т.ч. | | Складские | 7964,1 | 7964,1 | | | | | |
| | | Учрежденческие | 1867,7 | 1197,9 | 669,8 | | | | |
| | | Прочие | 216,1 | 216,1 | | | | | |

Помещение N III Тип: Складские ф.25

Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в т.ч. | | | в т.ч. | | |
| | | | всего | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | тамбур | 3,6 | | 3,6 | складс. | | | 390 |
| | 2 | клетка лестнич | 18,8 | | 18,8 | складс. | | | |
| Итого | | по помещению | 22,4 | | 22,4 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 22,4 | | 22,4 | | | | |
| в т.ч. | | Складские | 22,4 | | 22,4 | | | | |

Савеловское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 5

Помещение N IV Тип: Складские ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | тамбур | 3,5 | | 3,5 | складс. | | | 390 |
| | 2 | клетка лестнич | 18,5 | | 18,5 | складс. | | | |
| Итого по помещению | | | 22,0 | | 22,0 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 22,0 | | 22,0 | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 22,0 | | 22,0 | | | | |

Помещение N V Тип: Складские ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | клетка лестнич | 12,5 | | 12,5 | складс. | | | 390 |
| Итого по помещению | | | 12,5 | | 12,5 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 12,5 | | 12,5 | | | | |
| в т.ч. Складские | | | 12,5 | | 12,5 | | | | |

Помещение N VI Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | тамбур | 2,5 | | 2,5 | учрежд. | | | 274 |
| | 2 | клетка лестнич | 18,6 | | 18,6 | учрежд. | | | |
| Итого по помещению | | | 21,1 | | 21,1 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 21,1 | | 21,1 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 21,1 | | 21,1 | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Итого по этажу 1 | 10125,9 | 9378,1 | 747,8 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | 10125,9 | 9378,1 | 747,8 | | | | | |
| в т.ч. Складские | 8021,0 | 7964,1 | 56,9 | | | | | |
| Учрежденческие | 1888,8 | 1197,9 | 690,9 | | | | | |
| Прочие | 216,1 | 216,1 | | | | | | |

(2) Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 6

Помещение N VII Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | лодж. | в т.ч. балк. | проч. | |
| 2 | 1 | кабинет | 19,9 | 19,9 | | учрежд. | | | 305 |
| | 2 | комната перегов | 50,9 | 50,9 | | учрежд. | | | |
| | 3 | прочее | 32,3 | 32,3 | | прочая | | | |
| | 4 | венткамера | 90,0 | 90,0 | | прочая | | | |
| | 5 | коридор | 199,3 | | 199,3 | учрежд. | | | |
| | 6 | комната перегов | 34,6 | 34,6 | | учрежд. | | | |
| | 7 | тамбур | 3,4 | | 3,4 | учрежд. | | | |
| | 8 | гардеробная | 161,7 | | 161,7 | учрежд. | | | |
| | 9 | коридор | 7,8 | | 7,8 | учрежд. | | | |
| | 10 | прочее | 10,7 | 10,7 | | учрежд. | | | |
| | 11 | прочее | 3,0 | 3,0 | | учрежд. | | | |
| | 12 | тамбур | 3,0 | | 3,0 | учрежд. | | | |
| | 13 | кладовая | 5,7 | | 5,7 | учрежд. | | | |
| | 14 | кладовая | 5,7 | | 5,7 | учрежд. | | | |
| | 15 | пом.подсобное | 4,3 | | 4,3 | учрежд. | | | |
| | 16 | умывальная | 6,9 | | 6,9 | учрежд. | | | |
| | 16а | уборная | 5,3 | | 5,3 | учрежд. | | | |
| | 16б | уборная | 1,3 | | 1,3 | учрежд. | | | |
| | 16в | уборная | 1,4 | | 1,4 | учрежд. | | | |
| | 17 | умывальная | 6,9 | | 6,9 | учрежд. | | | |
| | 17а | санузел | 5,7 | | 5,7 | учрежд. | | | |
| | 17б | уборная | 1,5 | | 1,5 | учрежд. | | | |
| | 17в | санузел | 1,2 | | 1,2 | учрежд. | | | |
| | 18 | прочее | 5,2 | 5,2 | | учрежд. | | | |
| | 19 | тамбур | 2,7 | | 2,7 | учрежд. | | | |
| | 20 | прочее | 54,5 | 54,5 | | учрежд. | | | |
| | 20а | душевая | 6,4 | | 6,4 | учрежд. | | | |
| | 20б | тамбур | 2,8 | | 2,8 | учрежд. | | | |
| | 20в | санузел | 4,2 | | 4,2 | учрежд. | | | |
| | 20г | прочее | 4,2 | 4,2 | | учрежд. | | | |
| | 20д | прочее | 6,1 | 6,1 | | учрежд. | | | |
| | 21 | тамбур | 2,8 | | 2,8 | учрежд. | | | |
| | 22 | прочее | 56,6 | 56,6 | | учрежд. | | | |
| | 22а | прочее | 49,9 | 49,9 | | учрежд. | | | |
| | 23 | прочее | 6,5 | 6,5 | | учрежд. | | | |
| | 24 | прочее | 5,8 | 5,8 | | учрежд. | | | |
| | 25 | прочее | 21,6 | 21,6 | | учрежд. | | | |
| | 26 | прочее | 5,8 | 5,8 | | учрежд. | | | |
| | 27 | прочее | 5,5 | 5,5 | | учрежд. | | | |
| | 28 | тамбур | 2,8 | | 2,8 | учрежд. | | | |
| | 29 | прочее | 5,4 | 5,4 | | учрежд. | | | |
| | 30 | прочее | 5,5 | 5,5 | | учрежд. | | | |
| | 31 | венткамера | 56,8 | 56,8 | | прочая | | | |
| | 32 | венткамера | 27,8 | 27,8 | | прочая | | | |
| | 33 | кабинет | 27,3 | 27,3 | | учрежд. | | | |
| | 34 | коридор | 90,2 | | 90,2 | учрежд. | | | |
| | 35 | клетка лестнич | 20,3 | | 20,3 | учрежд. | | | |
| | 36 | пом.подсобное | 7,6 | | 7,6 | учрежд. | | | |
| | 37 | кабинет | 80,0 | 80,0 | | учрежд. | | | |
| | 38 | кабинет | 81,5 | 81,5 | | учрежд. | | | |
| | 39 | комн.для отдыха | 24,4 | 24,4 | | учрежд. | | | |
| | 40 | кабинет | 36,8 | 36,8 | | учрежд. | | | |

Троицкое
Территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 7

Помещение N VII (продолжение)

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 41 | приемная | 47,9 | 47,9 | | учрежд. | | | |
| | 42 | кабинет | 25,1 | 25,1 | | учрежд. | | | |
| | 43 | комн.для отдыха | 21,8 | 21,8 | | учрежд. | | | |
| | 44 | кабинет | 63,0 | 63,0 | | учрежд. | | | |
| | 45 | кабинет | 80,8 | 80,8 | | учрежд. | | | |
| | 46 | кабинет | 74,1 | 74,1 | | учрежд. | | | |
| | 47 | кабинет | 94,5 | 94,5 | | учрежд. | | | |
| | 48 | клетка лестнич | 20,2 | | 20,2 | учрежд. | | | |
| | 49 | коридор | 9,8 | | 9,8 | учрежд. | | | |
| Итого | | по помещению | 1806,7 | 1215,8 | 590,9 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 1806,7 | 1215,8 | 590,9 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 1599,8 | 1008,9 | 590,9 | | | | |
| Прочие | | | 206,9 | 206,9 | | | | | |

Помещение N VIII Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | венткамера | 86,2 | 86,2 | | прочая | | | 390 |
| Итого | | по помещению | 86,2 | 86,2 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 86,2 | 86,2 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 86,2 | 86,2 | | | | | |

Помещение N IX Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | венткамера | 85,1 | 85,1 | | прочая | | | 390 |
| Итого | | по помещению | 85,1 | 85,1 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 85,1 | 85,1 | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 85,1 | 85,1 | | | | | |
| Итого | | по этажу 2 | 1978,0 | 1387,1 | 590,9 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 1978,0 | 1387,1 | 590,9 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 1599,8 | 1008,9 | 590,9 | | | | |
| Прочие | | | 378,2 | 378,2 | | | | | |

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 8

Помещение N X Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 3.12.2012

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь всего | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | коридор | 160,8 | | 160,8 | учрежд. | | | 376 |
| | 2 | клетка лестнич | 20,3 | | 20,3 | учрежд. | | | |
| | 3 | клетка лестнич | 20,2 | | 20,2 | учрежд. | | | |
| | 4 | прочее | 44,8 | 44,8 | | прочая | | | |
| | 4а | венткамера | 12,1 | 12,1 | | прочая | | | |
| | 5 | кабинет | 51,4 | 51,4 | | учрежд. | | | |
| | 6 | кабинет | 55,0 | 55,0 | | учрежд. | | | |
| | 7 | кабинет | 55,3 | 55,3 | | учрежд. | | | |
| | 8 | коридор | 86,7 | | 86,7 | учрежд. | | | |
| | 9 | коридор | 8,9 | | 8,9 | учрежд. | | | |
| | 10 | пом.подсобное | 21,7 | | 21,7 | учрежд. | | | |
| | 11 | уборная | 8,3 | | 8,3 | учрежд. | | | |
| | 11а | уборная | 1,7 | | 1,7 | учрежд. | | | |
| | 11б | уборная | 1,7 | | 1,7 | учрежд. | | | |
| | 12 | умывальная | 6,9 | | 6,9 | учрежд. | | | |
| | 14 | санузел | 5,1 | | 5,1 | учрежд. | | | |
| | 15 | уборная | 3,2 | | 3,2 | учрежд. | | | |
| | 15а | уборная | 1,6 | | 1,6 | учрежд. | | | |
| | 15б | уборная | 1,6 | | 1,6 | учрежд. | | | |
| | 16 | умывальная | 7,0 | | 7,0 | учрежд. | | | |
| | 17 | коридор | 10,1 | | 10,1 | учрежд. | | | |
| | 18 | кабинет | 94,1 | 94,1 | | учрежд. | | | |
| | 19 | кабинет | 47,7 | 47,7 | | учрежд. | | | |
| | 19а | кабинет | 11,5 | 11,5 | | учрежд. | | | |
| | 19б | кабинет | 12,0 | 12,0 | | учрежд. | | | |
| | 20 | кабинет | 38,8 | 38,8 | | учрежд. | | | |
| | 21 | кабинет | 20,3 | 20,3 | | учрежд. | | | |
| | 21а | кабинет | 18,1 | 18,1 | | учрежд. | | | |
| | 22 | кабинет | 35,4 | 35,4 | | учрежд. | | | |
| | 23 | кабинет | 38,8 | 38,8 | | учрежд. | | | |
| | 24 | серверная | 12,4 | | 12,4 | учрежд. | | | |
| | 25 | кабинет | 65,3 | 65,3 | | учрежд. | | | |
| | 26 | кабинет | 54,3 | 54,3 | | учрежд. | | | |
| | 27 | кабинет | 50,9 | 50,9 | | учрежд. | | | |
| | 28 | кабинет | 52,8 | 52,8 | | учрежд. | | | |
| | 29 | венткамера | 53,2 | 53,2 | | прочая | | | |
| | 30 | кабинет | 100,2 | 100,2 | | учрежд. | | | |
| | 31 | кабинет | 73,9 | 73,9 | | учрежд. | | | |
| | 32 | кабинет | 74,4 | 74,4 | | учрежд. | | | |
| | 33 | кабинет | 74,3 | 74,3 | | учрежд. | | | |
| Итого | | по помещению | 1512,8 | 1134,6 | 378,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 1512,8 | 1134,6 | 378,2 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 1402,7 | 1024,5 | 378,2 | | | | |
| | | Прочие | 110,1 | 110,1 | | | | | |
| Итого | | по этажу 3 | 1512,8 | 1134,6 | 378,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 1512,8 | 1134,6 | 378,2 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 1402,7 | 1024,5 | 378,2 | | | | |
| | | Прочие | 110,1 | 110,1 | | | | | |

Московское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2

стр. 9

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Итого | по зданию | 23814,6 | 21684,5 | 2130,1 | | | | |
| ---Нежилые | помещения всего | 23814,6 | 21684,5 | 2130,1 | | | | |
| в т.ч. | Складские | 17834,2 | 17364,1 | 470,1 | | | | |
| | Учрежденческие | 4891,3 | 3231,3 | 1660,0 | | | | |
| | Прочие | 1089,1 | 1089,1 | | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 21.05.2014г. N 9303993.

Примечание.
Здание по адресу:
г.Москва ул.Конструктора Гуськова, 14, стр.2
и здание по адресу:
г.Москва Зеленоград, 4-й Западный пр., 14, стр.2
являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 9 страницах 18.03.2015 г.

Исполнитель _____ Семенов С.М.

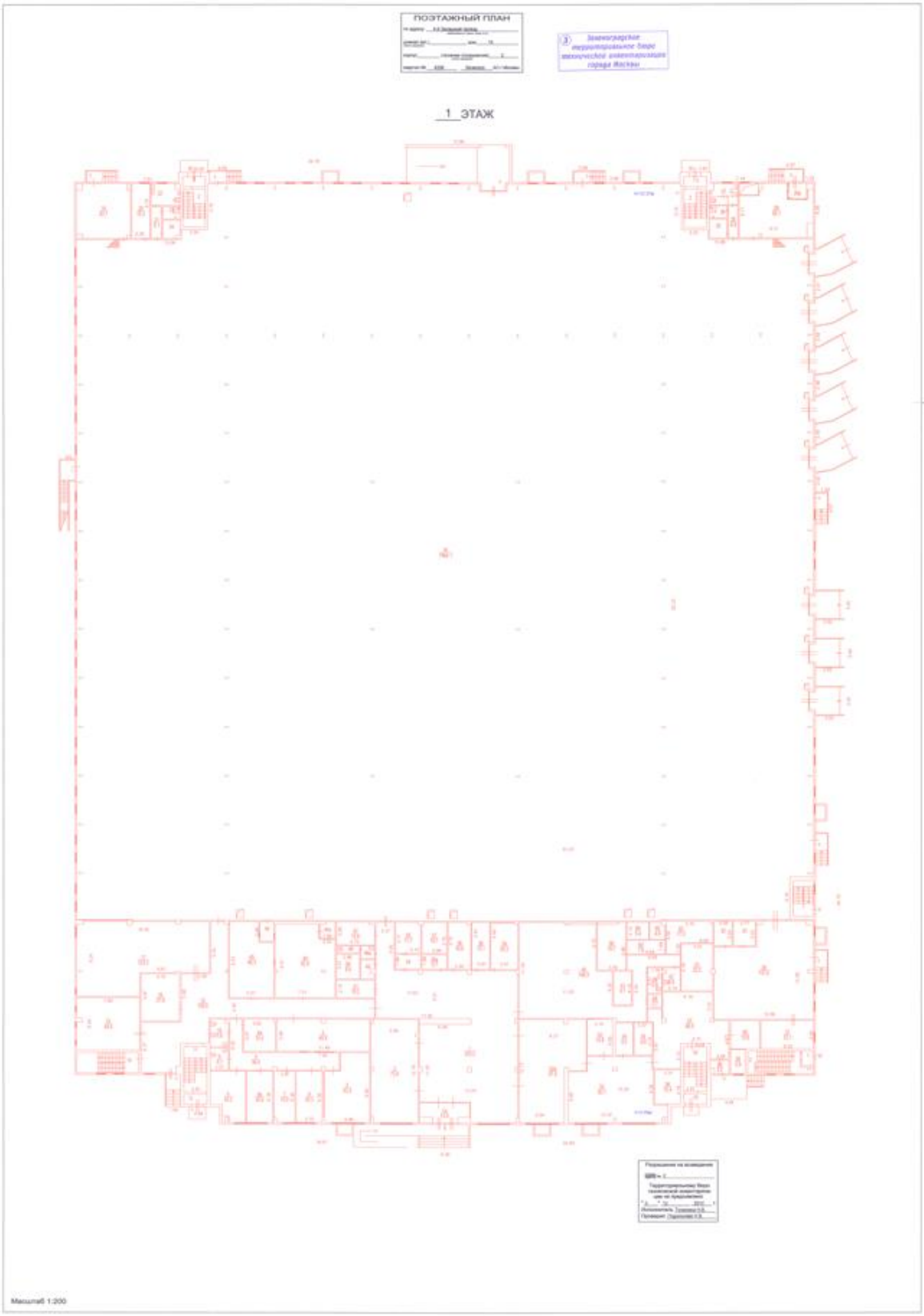
53 93 300278

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Савеловского ТБТИ
Караваева Юлия Александровна

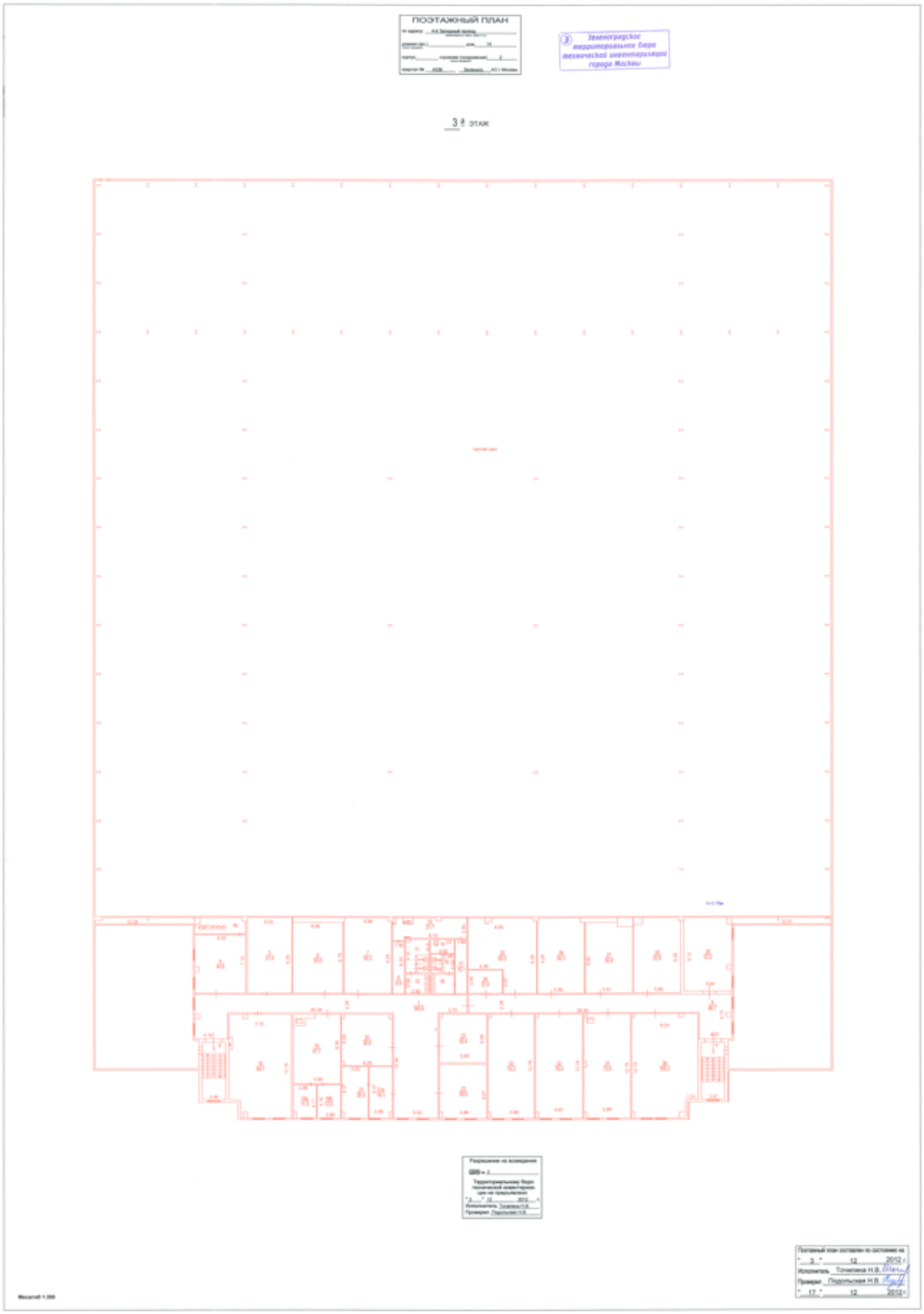
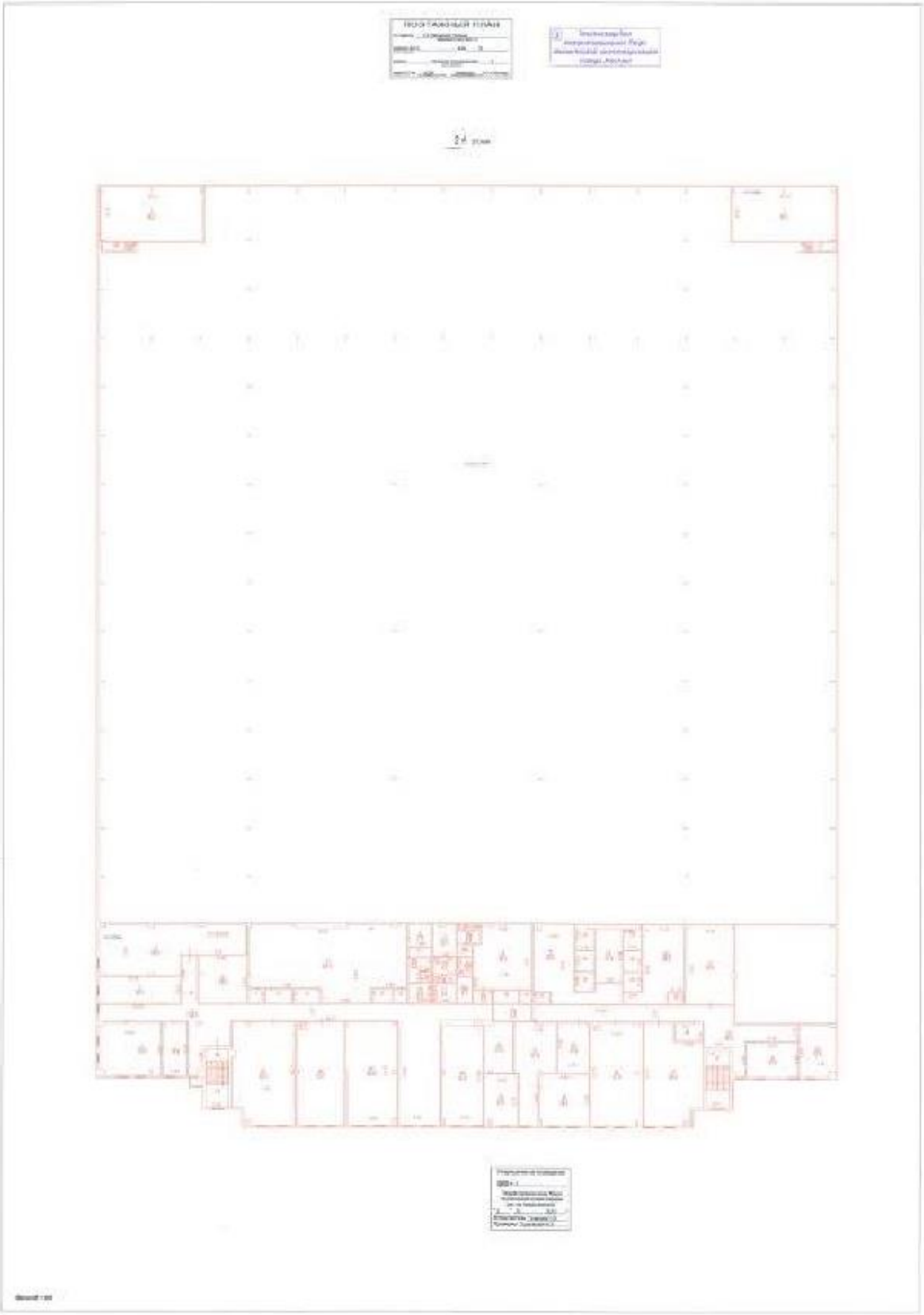
2 Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Всего прошито, пронумеровано и скреплено штампом 9 листов.

Савеловское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
подвал ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
Зеленоградское территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
3 й этаж