



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

25 февраля 2020 г.



ОТЧЕТ №Н-2002117

оценка рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего АО «Ангстрем-Т»

Заказчик:

АО «Ангстрем-Т»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 11.02.2020

Дата составления отчета: 25.02.2020

Москва 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5.1 Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	17
6.3. Фотографии оцениваемых объектов	21
6.4. Анализ местоположения объекта оценки	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
7.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2020 г.	33
7.2. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в Московской области	37
7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	39
7.4. ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 2020 Г.	42
7.5. ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 2020 Г.	54
7.6. УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	67
7.7. Оценка ликвидности	67
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	69
8.1. Этапы проведения оценки	69
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	69
8.3. Подходы к оценке	72
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..	75
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОЦЕНИВАЕМЫМИ ОБЪЕКТАМИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	77
9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОД ОЦЕНИВАЕМЫМИ ОБЪЕКТАМИ	79
9.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	97
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	116

9.3.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	118
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	136
11.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	136
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	137
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	138
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	140
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	148
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	170

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Номер Отчета об оценке	№ Н-2002117
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор об оказании услуг № Н-2002117 от 11 февраля 2020 г.
Объект оценки и информация, идентифицирующая его	Два объекта недвижимого имущества. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.2 данного отчета
Место нахождения объекта оценки	РФ, г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2
Заказчик оценки:	АО «Ангстрем-Т» ОГРН: 1057735022377 дата присвоения 10 июня 2005 года; КПП: 773501001; ИНН: 7735128151.
Вид права	Право собственности
Субъект права	АО «Ангстрем-Т» ОГРН: 1057735022377 дата присвоения 10 июня 2005 года; КПП: 773501001; ИНН: 7735128151.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 евро = 69,8226 руб. 1 доллар = 63,7708 руб.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование	Реализация
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта 2. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности без учета ограничений и обременений
Дата оценки	11 февраля 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки	11 февраля 2020 г.
Дата составления Отчета	25 февраля 2020 г.
Рыночная стоимость производственно-складского комплекса, полученная при применении различных подходов:	
Затратный подход, руб.	Не применялся. Обоснованный отказ
Сравнительный подход, руб.	645 188 993
Доходный подход, руб.	616 044 665
Рыночная стоимость (с НДС), руб.	630 616 829 (Шестьсот тридцать миллионов шестьсот шестнадцать тысяч восемьсот двадцать девять)

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной стоимости производственно-складского комплекса

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Производственно-складской комплекс		630 616 829	525 514 024
В том числе:			
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 4 041 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1001	92 317 931	76 931 609
2	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 14 985 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1381	538 298 898	448 582 415

Источник информации, расчеты оценщика

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор:
Гурьев А.Н......

Оценщик:
 (Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003618-1), Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
 Номер по реестру 0003 от 09.07.2007 г.
Д.И. Маслов.....



.....


25 февраля 2020 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Два объекта недвижимого имущества. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.2 данного отчета
Местонахождение объекта оценки	РФ, г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) представлен в таблице 2.2 данного отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, представлены в таблице 2.2 данного отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности без учета ограничений и обременений
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация
Вид стоимости	Рыночная
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной ставки арендной платы объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки определялся без возможных границ интервала
Дата оценки	11 февраля 2020 г.
Дата обследования	11 февраля 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.</p> <p>5. Оценщик и Заказчик гарантируют</p>

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

13. Рыночная стоимость определяется без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСО №7).

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 в Отчете об оценке.

Табл. 2.2

Перечень объектов недвижимого имущества из состава Объекта оценки, с описанием характеристик объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ поз.	Наименование	Правоустанавливающие документы/ документы основания
1	Нежилое здание, площадь 4 041 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1001	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175388; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203036; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г.; Служебная записка от 25 февраля 2020 г. о наличии чистых производственных помещений
2	Нежилое здание, площадь 14 985 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1381	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175269; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203037; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г.; Поэтажные планы от 25 октября 2007 г.

Источник информации: Задание на проведение оценки к Договору на оказание услуг по оценке № Н-2002117 от 11 февраля 2020 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Акционерное Общество «Ангстрем-Т»
Место нахождения юридического лица	РФ, 124498, г. Москва, г. Зеленоград, проспект Георгиевский, дом 7
ОГРН	1057735022377 дата присвоения 10 июня 2005 года
ИНН	7735128151
КПП	773501001

Источник информации: данные Заказчика.

Табл. 3.2

Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Маслов Дмитрий Игоревич</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Номер по реестру 0003 от 09.07.2007 г.;</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003618-1 от 14.02.2018 г.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис № 0991R/776/90228/19 ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 31 000 000 (Тридцать один миллион) руб.</p> <p>Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1;</p> <p>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1</p> <p>Адрес местонахождения Оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1</p>
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим оценщик Маслов Дмитрий Игоревич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.

Табл. 3.3

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Сокращенное наименование	ООО «Инвест Проект»
Юридический адрес	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181
Номер телефона/факс	8-495-787-98-24
Адрес электронной почты	ocenka@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 0991R/776/90124/19 страховщик АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 26.07.2019 по 25.07.2021. Общая страховая сумма 1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) руб.

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

Табл. 3.4

Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
---	---

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемых объектов.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. 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.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены 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 данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. 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.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки оцениваемых объектов, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. При проведении оценки Исполнитель использовал 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.
13. Согласно заданию на оценку, оценщику требуется провести расчеты рыночной стоимости производственно – складского комплекса без учета стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами.

Оценщик обладает полным перечнем документации для проведения расчета рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка в дальнейшем выделяется из стоимости производственного комплекса. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов в данном отчете представлена без учета стоимости земельного участка под ними.

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

Законы и нормативные акты

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).

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

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

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.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного оцениваемых объектов, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

- Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

- Методические рекомендации саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков»;

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости оцениваемых объектов (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости оцениваемых объектов и подтверждена (принцип обоснованности);

- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);

- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

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

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

5.1 Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ

- Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Заключение Договора на оценку;

- Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки;

- Получение от Заказчика документов, необходимые для оценки оцениваемых объектов;

- Осмотр объект оценки, его фотосъемка;

- Анализ предоставленной Заказчиком информации;

- Сбор и анализ рыночной информации;

- Проведение анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов;

- Определение применимости каждого из трех подходов к оценке для целей оценки оцениваемых объектов. Выбор подходов к оценке и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов;

- Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов с использованием выбранных подходов;

- Обобщение результатов определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученных с использованием выбранных подходов;

- Оформление отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ¹

В состав объекта оценки, входят следующие объекты недвижимого имущества:

Табл. 6.1

Перечень объектов недвижимого имущества

№ поз.	Наименование
1	Нежилое здание, площадь 4 041 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1001
2	Нежилое здание, площадь 14 985 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1381

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку

Согласно заданию на оценку, оценщику требуется провести расчеты рыночной стоимости производственно – складского комплекса без учета стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами.

Оценщик обладает полным перечнем документации для проведения расчета рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка в дальнейшем выделяется из стоимости производственного комплекса. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов в данном отчете представлена без учета стоимости земельного участка под ними.

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

В период проведения обследования, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – проведен осмотр прилегающей территории, сделаны необходимые фотографии.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком.

Табл. 6.2

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ поз.	Наименование	Правоустанавливающие документы/ документы основания
1	Право аренды земельного участка, площадь 18 057 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона, Кадастровый номер: 77:10:0002008:57.	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175092; Договор № ТВ3-1-25.09.2019 аренды земельного участка от 25 сентября 2019 г.
2	Нежилое здание, площадь 4 041 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1001	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175388; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203036; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г. Служебная записка от 25 февраля 2020 г. о наличии ЧПП

¹Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 4 Отчета).

№ поз.	Наименование	Правоустанавливающие документы/ документы основания
3	Нежилое здание, площадь 14 985 кв. м., адрес местонахождения: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1381	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175269; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203037; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г.; поэтажные планы от 25 октября 2007 г.

Источник информации: данные Заказчика, Анализ оценщика

Так же заказчиком оценки были предоставлены инвентаризационные описи от 10 февраля 2020 г. с указанием балансовой стоимости.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, можно сделать вывод о том, что данных достаточно для того, чтобы сделать вывод о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.

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

Объект оценки находится в особой экономической зоне (ОЭЗ) технико-внедренческого типа «Технополис «Москва».

Согласно заданию на оценку, оценщику требуется провести расчеты рыночной стоимости производственно – складского комплекса без учета стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами.

Оценщик обладает полным перечнем документации для проведения расчета рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка в дальнейшем выделяется из стоимости производственного комплекса. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов в данном отчете представлена без учета стоимости земельного участка под ними.

Табл. 6.3

Описание земельного участка, под оцениваемыми объектами

Наименование показателя	Значение
Адрес земельного участка	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона
Правообладатель земельного участка / лицо в пользу которого установлена аренда	Акционерное общество «Ангстрем-Т»
Общая площадь земельного участка, кв. м.	18 057
Установленные права на земельный участок	Право аренды, срок действия до 21 декабря 2054 года
Правоустанавливающие / правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175092; Договор № ТВЗ-1-25.09.2019 аренды земельного участка от 25 сентября 2019 г.
Кадастровый номер	77:10:0002008:57
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на 11 февраля 2020 г. года, руб.	176 997 603,12
Кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты по состоянию на 11 февраля 2020 года, руб./кв. м.	9 802,16
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Электричество, водоснабжение и канализация
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости	Право аренды, срок действия до 21 декабря 2054 года

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки, данные сайта рос-земля.рф

Рис. 6.4

**Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте. Кадастровый (или условный) номер:
77:10:0002008:57**



Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Табл. 6.5

Описание зданий, входящих в состав оцениваемых объектов

Наименование показателя	Здание	Здание
Местоположение объекта оценки	Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5	Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6
Кадастровый номер	77:10:0002008:1001	77:10:0002008:1381
Установленные права	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 99/2020/311175388; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203036; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г.	Выписка из ЕГРН от 04 февраля 2020 г. № 77/501/15-203037; Кадастровая выписка от 04 марта 2015 г. № 77/501/15-203037; Технический паспорт здания от 26 октября 2015 г.; поэтажные планы от 25 октября 2007 г.
Правообладатель недвижимого имущества	Акционерное общество «Ангстрем-Т»	Акционерное общество «Ангстрем-Т»
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	4041	14985
Тип объекта оценки	ОСЗ	ОСЗ
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское	Производственно-складское
Общая площадь административных помещений, кв. м.	386,4	1050,8
Общая площадь производственно - складских помещений, кв. м.	3654,6	13 934,2
Общая площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0
Характеристика конструктивных элементов		
Фундамент	Железобетонные блоки	Железобетонные блоки
Стены	Кирпич, металл, стеклопакеты	Алюминиевые панели типа «Сэндвич»
Крыша	Мягкая рулонная	Мягкая рулонная
Полы	Линолеум, плитка	Бетонные, линолеум, метлахская плитка
Перекрытия	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
Состав площадей, кв. м.		
Этажность здания	2	2
Строительный объем здания, куб. м.	26 595	86 856
Год постройки объекта	1975	1987
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние внутренних помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Наличие отдельного входа	Имеется. Отдельный вход с улицы	Имеется. Отдельный вход с улицы
Наличие электроснабжения	Имеется	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется	Имеется
Наличие отопления	Имеется	Имеется
Наличие канализации	Имеется	Имеется
Наличие перепланировок	Не выявлено	Не выявлено
Ограничение прав и обременения объекта недвижимости	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки, технический паспорт объекта оценки

Часть помещений в оцениваемых зданиях сдаются в аренду. Согласно анализу договоров аренды, оценщик установил, что действующие договора аренды помещений в оцениваемых зданиях являются краткосрочными. Согласно условиям договоров, в случае реализации имущества арендодателя на торгах договор об аренде считается прекращенным.

Таким образом, в состав объекта оценки входит производственно-складской комплекс, состоящий из права долгосрочной аренды на земельный участок и расположенных на нем двух объектов недвижимого имущества.

6.3. Фотографии оцениваемых объектов

Нежилое здание общей площадью 14 985 кв. м. Кадастровый (условный) номер: 77:10:0002008:1381

Фото. 6.1 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.2 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.3 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.4 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.5 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.6 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.7 Состояние прилегающей территории



Фото. 6.8 Состояние внутренних помещений



Фото. 6.9 Общий вид на вход в здание



Фото. 6.10 Состояние внутренних помещений



Фото. 6.11 Состояние внутренних помещений



Фото. 6.12 Состояние внутренних помещений



Фото. 6.13 Состояние прилегающей территории



Фото. 6.14 Состояние внутренних помещений



**Нежилое здание общей площадью 4 041 кв. м. Кадастровый (условный)
номер: 77:10:0002008:1001**

Фото. 6.15 Внешний вид оцениваемого здания



Фото. 6.16 Внешний вид оцениваемого здания



<p>Фото. 6.17 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.18 Внешний вид оцениваемого здания</p> 
<p>Фото. 6.19 Внешний вид оцениваемого здания</p> 	<p>Фото. 6.20 Состояние внутренних помещений</p> 
<p>Фото. 6.21 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.22 Состояние внутренних помещений</p> 

<p>Фото. 6.23 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.24 Состояние внутренних помещений</p> 
<p>Фото. 6.25 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.26 Состояние внутренних помещений</p> 

<p>Фото. 6.27 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.28 Состояние внутренних помещений</p> 
<p>Фото. 6.29 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.30 Состояние внутренних помещений</p> 
<p>Фото. 6.31 Состояние внутренних помещений</p> 	<p>Фото. 6.32 Состояние внутренних помещений</p> 

Источник информации: Осмотр Оценщика

На основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком было выявлено, что техническое состояние оцениваемых зданий хорошее, проведение ремонта не требуется, состояние внутренней отделки оцениваемых зданий рабочее.

6.4. Анализ местоположения объекта оценки

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:

Наличие трудовых ресурсов, т.е. трудоспособного населения, которое при создании определенных условий – прежде всего достойной оплаты труда – могло бы быть привлечено к работе на вновь создаваемом или реконструируемом предприятии.

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.

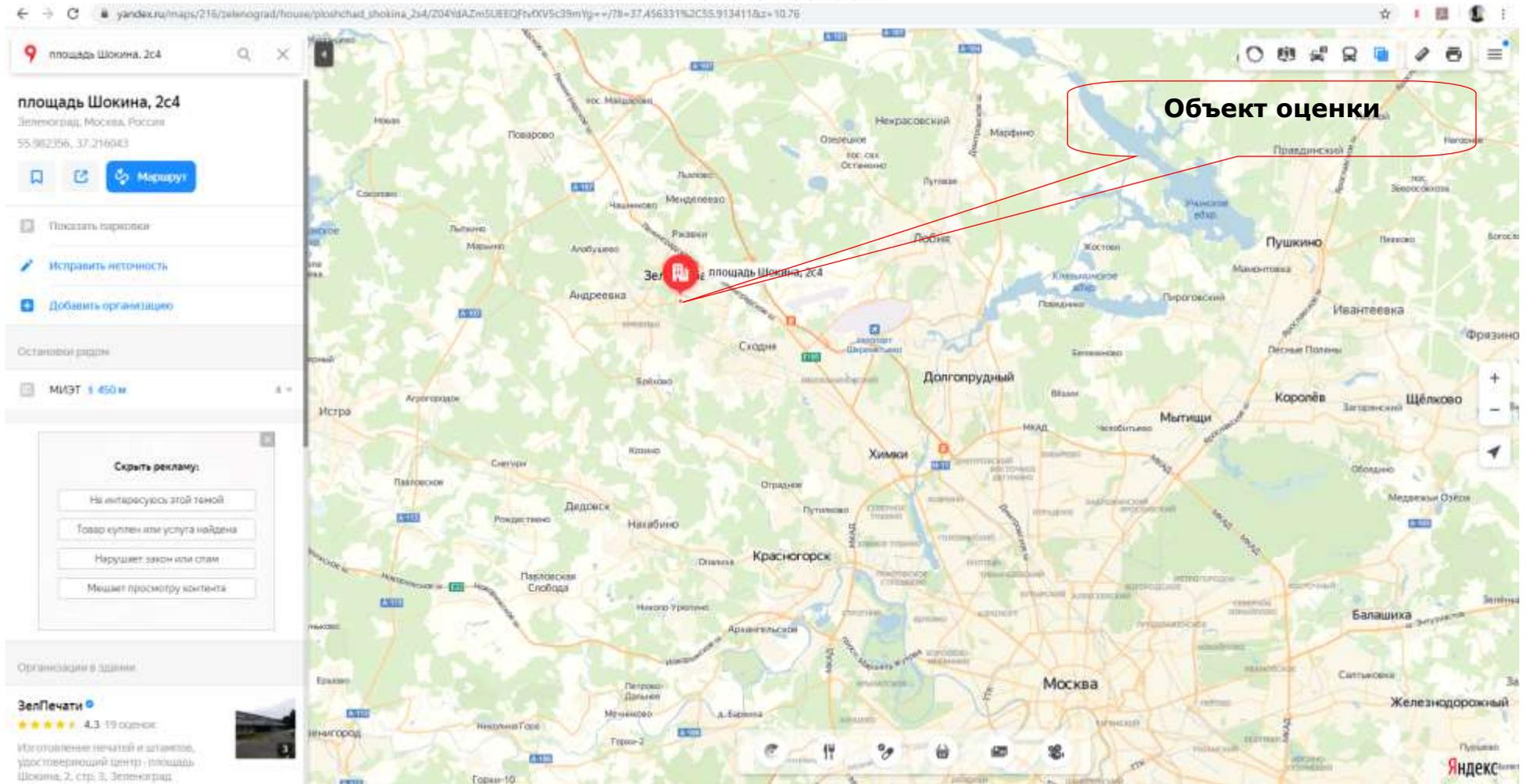
Близость рынков сбыта продукции вновь создаваемого предприятия (учет транспортных схем и др.)

Также, для коммерческой недвижимости, важным условием является удобство подъездных путей, близость к крупным транспортным магистралям города.

Объекты оценки находятся по адресу: Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2.

Рис. 6.6

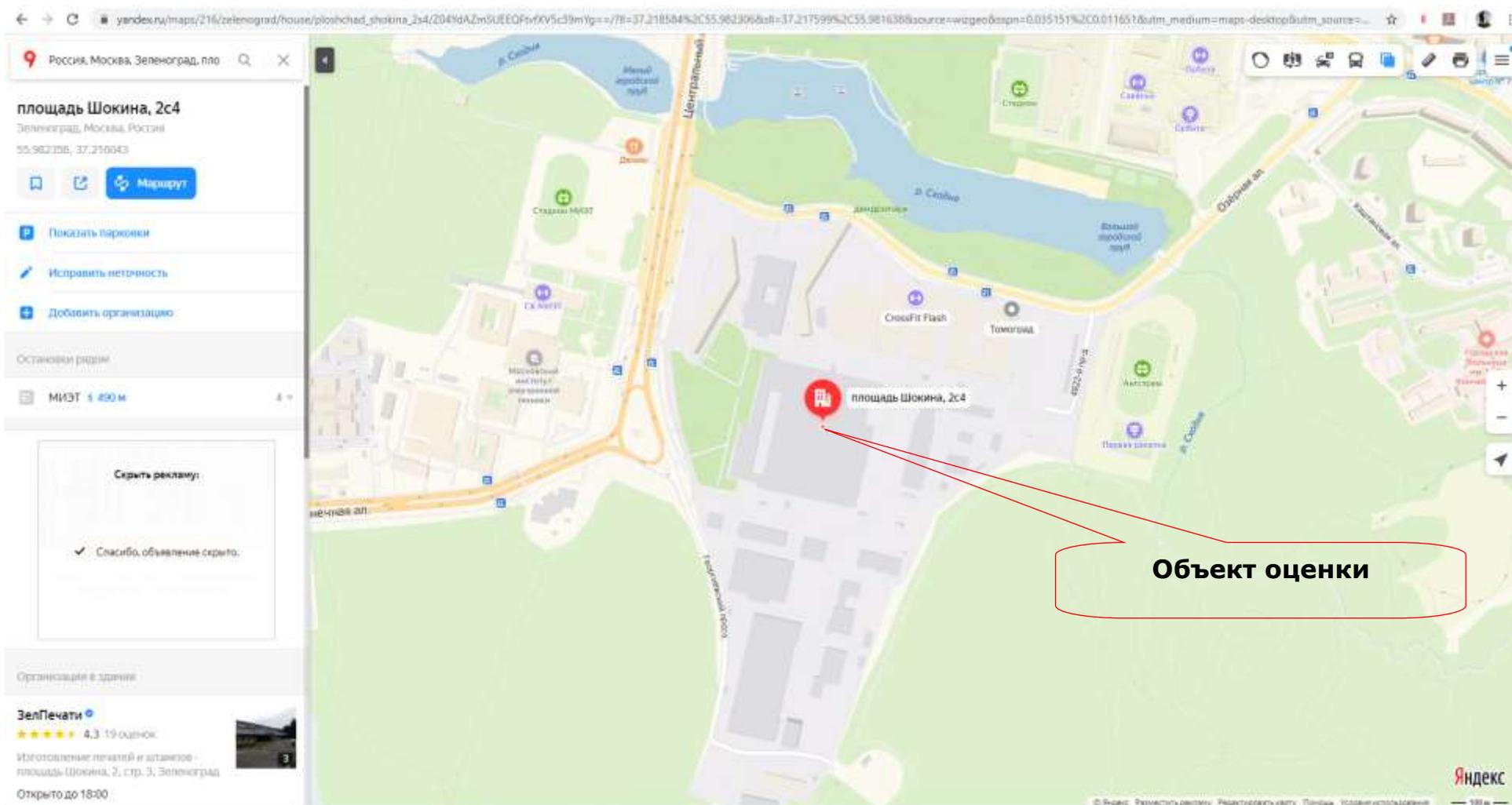
Расположение объектов недвижимого имущества, входящих в состав оцениваемых объектов, на карте г. Москва и Московской области



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

Рис. 6.7

Расположение объектов недвижимого имущества, входящих в состав оцениваемых объектов, на карте г. Зеленоград



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

Краткое описание местоположения объекта оценки

Краткое описание г. Москва

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 её субъект — 12 692 466 чел. (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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.

Москва — самый 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.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей 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 неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности.

Краткое описание г. Зеленоград

Зеленоград — 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.

Со всех сторон окружён территорией Московской области и является самым крупным эксклавом Москвы: практически со всех сторон окружён территорией городского округа Солнечногорска за исключением небольшого участка на юго-востоке, где Зеленоград граничит с городским округом Химки.

Численность населения на 2019 год составила 246 535 человек.

По состоянию на 2017 год Зеленоград состоит из пяти районов, включающих в себя территорию 22 жилых микрорайонов (из них один строится, один в проекте), пять промышленных и двух коммунальных зон, Зеленоградского лесопарка и нескольких отдельных населённых пунктов.

Также условно город принято делить на Старый (приблизительно две трети населения и территории) и Новый город.

- Старый город располагается между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе и включает в себя четыре района — Матушкино, Савёлки, Старое Крюково и Силино.

- Новый город располагается западнее и южнее Октябрьской железной дороги и состоит из единственного, но самого крупного по населению и территории района Крюково.

Основные предприятия города по определению префектуры Зеленоградского административного округа:

- «Ангстрем» — разработка и производство интегральных схем;
- «Биннофарм» — производство лекарственных препаратов;
- «Зенит» и «Стелла» — разработка и производство мощных источников света;
- «Дейтон» — центр стандартизации изделий микроэлектроники;
- «НИИМЭ и Микрон» — разработка и производство интегральных схем;
- «НИИ материаловедения» — разработка специальных материалов;
- «НИИ точного машиностроения» — разработка оборудования для электронной промышленности;
- «Логика» — производство газовой продукции для электронной промышленности и медицины;
- «ОПТЭКС» (филиал Ракетно-космического центра «Прогресс») — разработка космической электроники;
- «ОРГА Зеленоград» — разработка и производство пластиковых карт;
- «Радэл» — разработка специальной радиоэлектронной аппаратуры;

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

В 2001 году Зеленоград стал первым городом в России, где в порядке эксперимента на наземном общественном транспорте была введена автоматизированная система учёта пассажиропотока (получившая название «Автоматизированная система контроля проезда», АСКП). Внешним проявлением системы стало появление на входе в салон турникета и валидатора. К середине 2002 года система была распространена на все внутригородские маршруты, а в 2007 году и на междугородный экспресс № 400.

Регулярное междугороднее сообщение осуществляется электропоездами Октябрьской железной дороги (с городами Москва, Химки, Солнечногорск, Клин, Конаково и Тверь) и автобусами Зеленоградского автокомбината, подмосковного транспортного автопредприятия «Мострансавто» и компании «Автолайн» (с городами Москва, Химки, Истра, Солнечногорск и рядом небольших населённых пунктов Солнечногорского района).

Большая часть междугороднего сообщения приходится на сообщение с Москвой и осуществляется по четырём транспортным потокам.

ОЭЗ ТВТ «Технополис «Москва»

Объект оценки находится в особой экономической зоне (ОЭЗ) технико-внедренческого типа «Технополис «Москва».

ОЭЗ ТВТ «Технополис «Москва» – специализированная территория развития промышленной и технико-внедренческой деятельности. Общая площадь ОЭЗ составляет 206,79 га. Целью развития ОЭЗ является формирование инновационной экосистемы г. Москвы путем предоставления максимально благоприятных условий для размещения

российских и зарубежных высокотехнологичных компаний. Территория ОЭЗ состоит из 5 площадок.

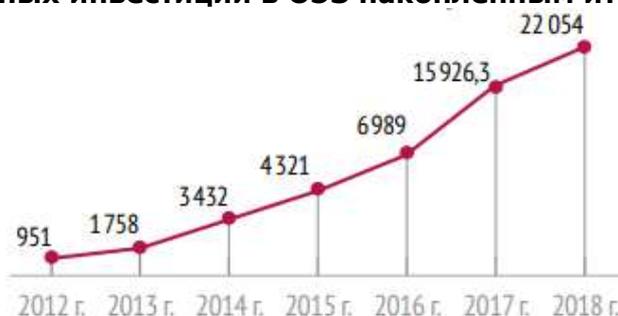
Четыре площадки – МИЭТ, АО «Ангстрем», ПАО «Микрон», АО «Технополис «Москва» – имеют уже созданную инфраструктуру, на которой осуществляют деятельность действующие резиденты как на собственных, так и на арендованных площадях. Одна площадка – «Алабушево» – предусмотрена для сдачи земельных участков в аренду резидентам для строительства собственных высокотехнологичных производств.

По итогам 2018 г. в ОЭЗ было зарегистрировано 50 резидентов (включая 4 компании с иностранным участием) и 5 743 созданных рабочих мест. С момента создания резидентами ОЭЗ проинвестировано 51 662,9 млн. руб.

В конце 2018 г. в ОЭЗ был создан биофармацевтический кластер, объединивший более 20 компаний-резидентов из отрасли медицинских технологий, оборудования и биофармы.

Рис. 6.8

Динамика частных инвестиций в ОЭЗ накопленным итогом, млн. руб.



Источник информации:

http://economy.gov.ru/material/file/9af049363d826bf83dc41d55c1a5d2c5/Business_Navigator_2019.pdf

Табл. 6.9

Анализ местоположения объектов недвижимости

Показатель	Значение
Адрес оцениваемых объектов	г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	Преимущественно объекты производственного назначения
Плотность (полнота) застройки	Средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Принадлежность к памятникам архитектуры	Оцениваемые объекты не являются памятниками архитектуры

Источник информации: осмотр объекта

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

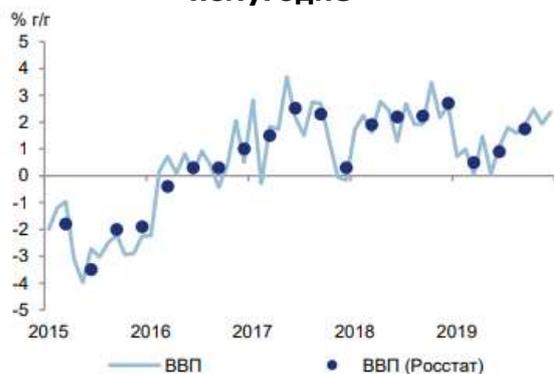
7.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2020 г.

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В четвертом квартале 2019 г. темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в третьем квартале 2019 г. (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре).

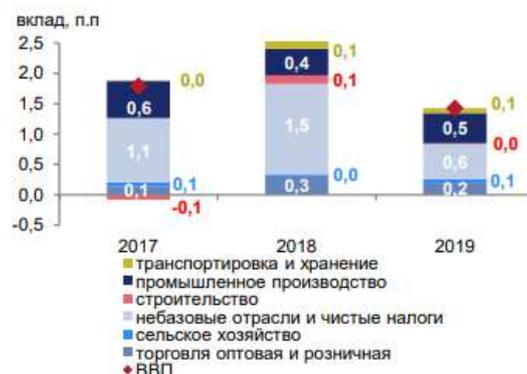
В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Рис. 7.1

Основной рост экономики, как и ожидалось, пришелся на второе полугодие



Базовые отрасли внесли основной вклад в рост ВВП в 2019 году

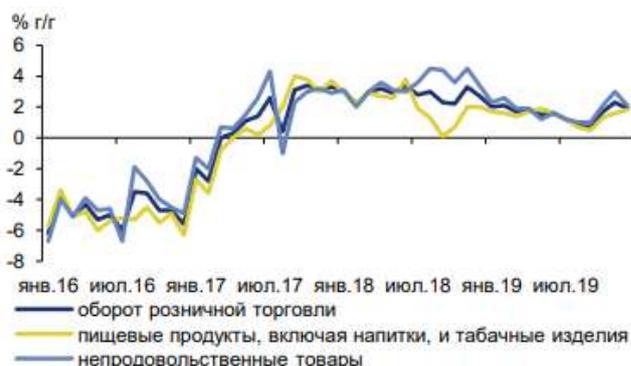


Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

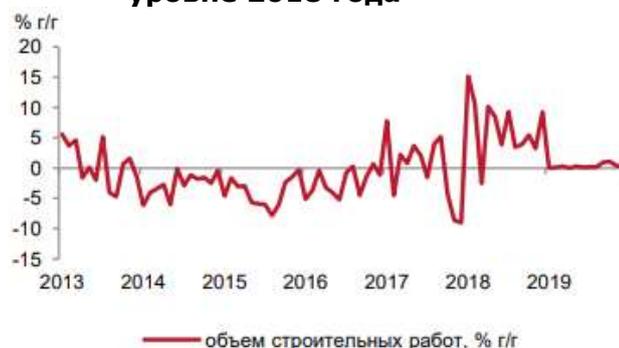
Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в четвертом квартале 2019 г.).

Рис. 7.2

В 2019 г. рост розничного товарооборота замедлился



Объем строительных работ в 2019 году сохранился практически на уровне 2018 года



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

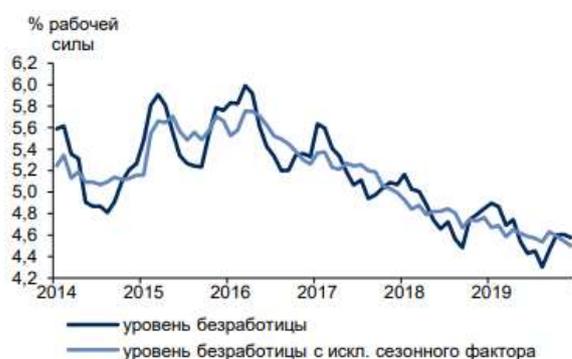
Рынок труда

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

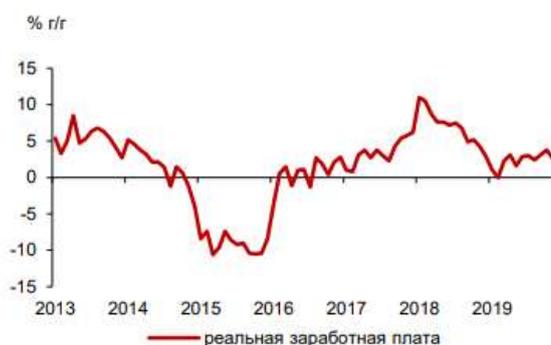
В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г.

Рис. 7.3

Безработица в декабре осталась на минимальном значении – 4,5 % SA



За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,5 % г/г



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в четвертом квартале 2019 г. сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с третьим кварталом 2019 г. (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в четвертом квартале 2019 г. составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в третьем квартале 2019 г.).

С учетом снижения в первом квартале 2019 г. рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от

собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

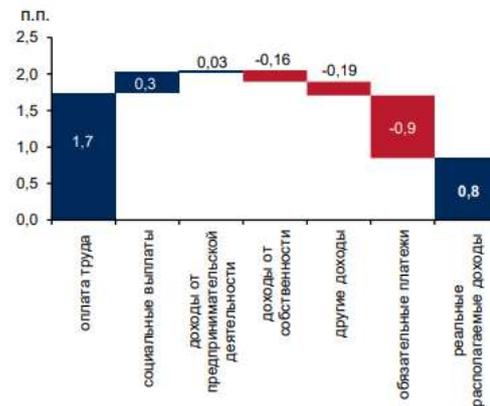
Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

Рис. 7.4

В 2019 г. рост реальных располагаемых денежных доходов ускорился



Структура роста реальных располагаемых доходов



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Табл. 7.5

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
ВВП	1,4*	2,3*	2,4*	1,9*	2,5*	1,7	0,9	0,5	2,5
Сельское хозяйство	-	-	-	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2
Строительство	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	0,2	0,1	5,3
Розничная торговля	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8
Грузооборот транспорта	0,6	-0,9	-1,7	-1,2	0,2	-0,2	1,4	2,3	2,7
Промышленное производство	2,4	1,7	2,1	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9
Добыча полезных ископаемых	3,1	1,3	1,8	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1
добыча угля	1,3	2,0	-2,3	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8
добыча металлических руд	5,2	3,3	3,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6
добыча прочих полезных ископаемых	4,7	8,8	20,5	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0
Обрабатывающие производства	2,3	2,4	3,4	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6
пищевая промышленность	3,7	6,7	11,2	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4
легкая промышленность	-0,5	5,2	3,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3
деревообработка	3,3	1,3	1,7	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7
производство кокса и нефтепродуктов	1,4	4,9	3,7	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8
химический комплекс	5,1	5,7	5,4	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,6	1,9	2,8	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4
металлургия	2,3	0,6	7,0	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6
машиностроение	-2,6	0,9	1,2	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2
прочие производства	5,7	-1,0	-1,4	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	-0,8	-5,0	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,3	-5,5	-0,8	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0

Источник информации:

https://economy.gov.ru/material/file/961089a251464478d0cddadd2906a768/200128_.pdf

Анализ влияния инфляции в стране по состоянию на февраль 2020 г.

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года: повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

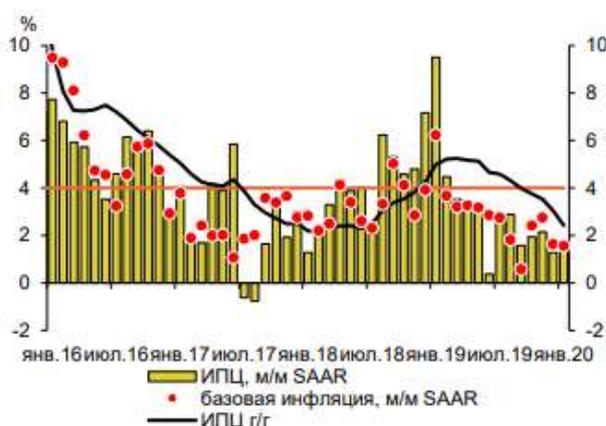
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в первом квартале 2020 г. оценивается как высокая.

Источник информации:

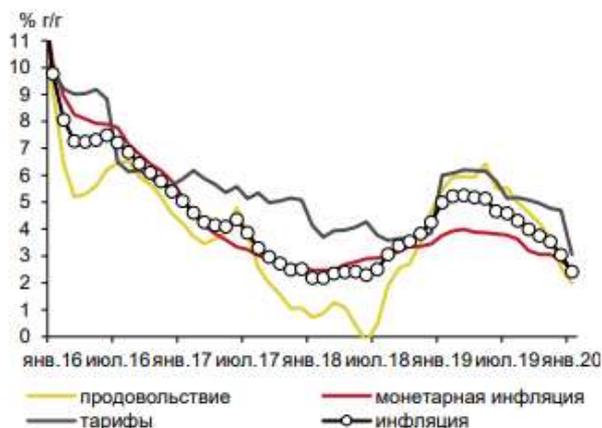
https://economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207_cpi_pic.pdf

Рис. 7.6

Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

7.2. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в Московской области

Табл. 7.7

Социально-экономическое положение Московской области в 2019 г.

Показатель	Январь-ноябрь 2019 года в % к соответствующему периоду предыдущего года
Индекс промышленного производства ¹	112,6
Строительство	97,6
Инвестиции	113,1
Розничная торговля	104,6
Платные услуги	97,0
Заработная плата, руб.	54 003
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения	2,7

Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/6602613>

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 года составил 226,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 106,3% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2019 года – 2319,6 млрд. руб. и 104,6%.

Табл. 7.8

Динамика оборота розничной торговли:

Месяц	Миллионов рублей	в % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
2018 год			
Январь	162822,4	106,6	73,6
Февраль	161056,0	100,6	98,9
Март	180980,6	103,6	111,3
Январь-март	504859,0	104,8	-
Апрель	185001,2	109,4	101,3
Май	191367,7	107,4	102,6
Июнь	196860,2	110,7	102,5
Январь-июнь	1078088,1	107,1	-
Июль	198400,2	108,8	101,1
Август	201828,5	107,9	102,1
Сентябрь	200961,7	109,3	99,7
Январь-сентябрь	1679278,5	107,6	-
Октябрь	200429,7	106,5	99,4
Ноябрь	205849,0	107,7	99,3
2019 год			
Январь	176807,9	102,5	71,6
Февраль	182532,2	106,4	102,6
Март	204446,2	103,3	110,2
Январь-март	574060,8	105,0	-
Апрель	204404,7	102,3	99,8
Май	215883,3	105,2	103,5
Июнь	220405,1	105,7	102,0
Январь-июнь	1217603,0	104,9	-

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

Месяц	Миллионов рублей	в % к:	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
Июль	218212,7	104,8	99,2
Август	221304,4	103,7	102,0
Сентябрь	216253,9	102,9	97,9
Январь-сентябрь	1873374,0	104,5	-
Октябрь	219740,7	104,0	101,4
Ноябрь	226445,9	106,3	102,7

Источник информации: <https://mpru.mosreg.ru/dokumenty/informaciya/socialnoekonomicheskoe-razvitie/pokazateli-socialnoekonomicheskogo-razvitiya/09-01-2020-17-23-12-razvitie-potrebitelskogo-rynka-i-uslug-moskovskoy>

В январе-ноябре 2019 года оборот розничной торговли на 98,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3%.

Табл. 7.9

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на рынках:

Показатель	Январь-ноябрь 2019 года, млн. рублей	В % к январю-ноябрю 2018 года	Ноябрь 2019 года, млн. рублей	в % к:	
				октябрю 2019 года	ноябрю 2018 года
Всего	2319560,7	104,6	226445,9	102,7	106,3
в том числе:	-	-	-	-	-
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка	2289344,1	104,8	223631,3	102,7	106,7
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	30216,6	92,3	2814,6	100,0	79,9

Источник информации: <https://mpru.mosreg.ru/dokumenty/informaciya/socialnoekonomicheskoe-razvitie/pokazateli-socialnoekonomicheskogo-razvitiya/09-01-2020-17-23-12-razvitie-potrebitelskogo-rynka-i-uslug-moskovskoy>

В январе-ноябре 2019 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составил 71,6%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-ноябре 2019 года составил 45,1%, непродовольственных товаров – 54,9%.

Табл. 7.10

Денежные доходы и расходы населения

Показатель	Денежные доходы населения	Денежные расходы населения	Сбережения
2019 год			
I квартал	917672381	923398666	-5726285
II квартал	1083221657	988261993	94959664
I полугодие	2000894038	1911660659	89233379

Источник информации: http://msko.old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

Из общего объема денежных доходов во втором квартале 2019 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг - 849826,1 млн. руб., уплату обязательных платежей и разнообразных взносов - 122560,4 млн. руб., покупку недвижимости - 24346,7 млн. руб., при этом задолженность по кредитам возросла на 75850,3 млн. руб.

В ноябре 2019 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,26%. По сравнению с декабрем предыдущего года потребительские цены выросли на 2,30%, с ноябрем 2018 года – на 3,32%.

Табл. 7.11

Индекс потребительских цен по группам товаров и услуг, в процентах

Показатель	К октябрю 2019 года	К декабрю 2018 года	К ноябрю 2018 года
Все товары и услуги	100,26	102,30	103,32
В том числе на:	-	-	-
Все товары	100,40	102,46	103,71
Продовольственные товары	100,72	101,88	104,03
Продовольственные товары (без овощей, картофеля и фруктов)	100,16	102,82	103,99
Непродовольственные товары	100,07	103,02	103,22
Услуги	99,98	102,00	102,62

Источник информации: <https://mpru.mosreg.ru/dokumenty/informaciya/socialnoekonomicheskoe-razvitiye/pokazateli-socialnoekonomicheskogo-razvitiya/13-12-2019-15-09-18-ob-indekse-potrebitelskikh-tsen-v-noyabre-2019-god>

Согласно показателям социально-экономического развития Московской области, с января по ноябрь 2019 года рост промышленного производства по отношению к аналогичному периоду прошлого года составил 112,6%, сообщает пресс-служба Министерства экономики и финансов Подмосковья.

Выраженную динамику показывает розничная торговля. Оборот розничной торговли составил 2319,6 млрд. руб., что на 4,6% больше, чем в январе — ноябре 2018 года.

Объем привлеченных в экономику Подмосковья инвестиций за девять месяцев составил 659 млрд. руб., темп прироста 13,1%. По итогам 2019 года объем инвестиций ожидается около 1 трлн. руб. (111,8%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь — октябрь 2019 года в экономике Подмосковья выросла относительно аналогичного периода прошлого года на 6,8% и достигла 54 002,9 руб.

7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования.

Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки.
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости.
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки.
- 2) Готовые объекты.
- 3) Не завершенные строительством объекты.
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Источник информации: статья «Сегментация рынков недвижимости» (<http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>)

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки:

- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – производственно-складская недвижимость (нежилые здания), расположенные на земельном участке для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.
 - 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 является производственно – складской комплекс. В состав объекта оценки не входит земельный участок расположенный под оцениваемыми объектами. Однако, оценщику необходимо провести расчет рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами для корректного выделения доли стоимости земельного участка в производственно – складском комплексе.

Таким образом, оценщик проводит анализ рынка земельных участков и производственно – складской недвижимости в Московской области.

7.4. Обзор сегмента рынка земельных участков в Московской области по состоянию на 2020 г.

Стоимость земли в различных районах Московской области неодинакова. Среди факторов ценообразования на рынке земельных участков Московской области выделяют следующие:

- Направление от МКАД. Участки на южном или юго-западном направлении дороге, чем на восточном. Наибольшей востребованностью пользуются участки Ярославского, Калужского и Киевского шоссе.
- Удаленность от МКАД. С удалением от МКАД цены на землю будут снижаться.
- Ценность участка. Участки с развитой инфраструктурой будут дороже.
- Количество действительных предложений. Чем меньше предложений на рынке, тем стоимость отдельного предложения выше.

Цена 1 га. земли в Москве в первую очередь зависит от ее принадлежности к административному округу. Так, кадастровая стоимость участков под строительство домов многоэтажной жилой застройки в Центральном административном округе Москвы выше примерно в три раза по сравнению с другими округами. В Зеленоградском округе стоимость аналогичных участков будет на четыре порядка ниже.

Самые дорогие земельные участки находятся в Красногорском районе: средний показатель за сотку — 393 894 руб. Здесь проходят одни из самых дорогих и популярных российских шоссе – Ильинское, Новорижское, Волоколамское.

Вторым по дороговизне стоит Одинцовский район, средняя цена за сотку здесь — 382 248 руб., не учитывая элитные объекты. По территории Одинцовского района проходит Рублево-Успенское шоссе – самое дорогое в России, а также Минская и Можайская магистрали.

Рис. 7.12



Источник информации: <https://minerta.ru/kakova-srednyaya-stoimost-zemelnogo-uchastka-v-2019-godu>

Самые дешевые участки выставлены на юго-востоке дальнего Подмоскovie. Например, в Озерском районе сотка земельного участка в среднем продается за 55 428 руб.

Дешевые участки также выставлены в Шатурском, Луховицком, Павлово-Посадском и Серебряно-Прудском районах. Цена за сотку здесь укладывается в пределы 70,5-74,3 тыс. руб.

Цена земли под строительство зависит от развитости инфраструктуры и готовности к эксплуатации. Земля с налаженными коммуникациями и осуществленным межеванием будет стоить дороже и продаваться значительно быстрее.

Цены на землю внутри одного сектора будут варьироваться в зависимости от месторасположения участка. Так, земельные участки под застройку объектами торгового назначения в 2-3 раза дороже на первой линии федеральных трасс по сравнению с аналогичными предложениями земель, удаленных от главных магистралей.

Последние используются в первую очередь для строительства складских помещений, что снижает ценность земельного участка.

Табл. 7.13

Стоимость земель по направлениям от МКАД

Направление	Поселок	Шоссе	Расстояние до МКАД, км.	Цена земли тыс. руб. за 1 сотку
Восточное	«Марусин сад»	Егорьевское	до 15 км	286
	«Прилесье»	Носовихинское	до 50 км	99
	«Назарьево Парк»	Носовихинское	до 90 км	45
Южное	«Ирининское Лайф»	Каширское	до 15	360
	«Ульянкины горки»	Каширское	до 50	225
	«Лапинские дачи»	Каширское	до 90	21
	«Эко-Дачи»	Каширское	от 90	21
Западное	«Лесной ручей 4»	Минское	до 15	1500
	«Лесная Слобода»	Киевское	до 15	813
	«Звенигородский Лес»	Рублево-Успенское	о 50	410
	«Ruza Resort»	Минское	до 90	58
	«Прибрежный »	Минское	от 90	20
Северное	«Vita Verde»	Дмитровское	до 15	393
	«Лесной Островок»	Дмитровское	до 50	150
	«Лесные дворики»	Ярославское	до 90	40
	«Рыбацкий Рай»	Ярославское	от 90	83
	«Московское море»	Ленинградское	от 90	120

Источник информации: <https://minerta.ru/kakova-srednyaya-stoimost-zemelnogo-uchastka-v-2019-godu>

Ценообразующие факторы земельных участков

Особенность рынка земли Московской области состоит в том, что стоимость земельных участков существенно зависит от района. В свою очередь для каждого района в качестве ценообразующих факторов для земельных участков можно функциональное назначение земельного участка;

1. транспортная доступность (подъездные дороги);
2. наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
3. площадь земельного участка;
4. наличие построек и благоустройств.

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители следующих организаций:

Табл. 7.14

Участники экспертного опроса

№	Организация	ФИО	Должность
1	ООО «ЦЭОС»	Альберг Борис Робертович	Менеджер, оценщик
2	ООО «ЦЭОС»	Речкина Татьяна Александровна	Ведущий специалист, оценщик
3	ООО «ЦЭОС»	Бойко Андрей Юрьевич	Генеральный директор
4	ООО «АРИН»	Попова Инна Николаевна	Руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеев Владислав Юрьевич	Руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга
6	ЗАО «Агентство Бекар»	Белюсова Олеся Сергеевна	Руководитель проектов отдела оценки
7	ООО «АФК-аудит»	Калинин Александр Сергеевич	Руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	«Deloitte&Touche»	Дмитриев Сергей Юрьевич	Менеджер
9	ООО "ЕВРОАКТИВ"	Севастьянова Евгения Владимировна	Генеральный директор

Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Земельные участки сгруппированы в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

10. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Результаты экспертного опроса представлены ниже:

Табл. 7.15

Результаты экспертного опроса

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, кв. м	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Итого по группе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешенная высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество въезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	23%	1%	3%	6%

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
Итого по группе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	45%	10%	19%	24%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения и наличия мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Итого по группе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
Проверка	100%	100%	100%	100%	100%	100%	111%	100%	100%	100%

Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Таким образом, можно сделать выводы о том, что оцениваемые земельные участки, относятся к девятой группе разрешенного использования. Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

1. Район расположения объекта;
2. Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте;
3. Площадь земельного участка, кв. м.;
4. Обеспеченность инженерными коммуникациями;
5. Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие);
6. Близость земельного участка к центру города;
7. Наличие дополнительных улучшений земельного участка.

7.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщик провел анализ предложений о продаже земельных участков в Московской области, аналогично оцениваемому.

Табл. 7.16

Предложения о продаже земельных участков в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный	Продается земельный участок промназначения в г. Железнодорожный. Вид разрешенного использования- под размещение и эксплуатацию производственно-складской базы. На участке размещены 2 холодных ангара по 300 кв.м.	110 000 000	40 700	2703	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.07_ga_promn_1627738385#/ /
2	Московская область, Мытищинский район, д. Аббакумово, Дмитровское ш., 10 км	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию земельный участок 3 Га из большого актива промышленного назначения, расположенный в 10 км от МКАД в Мытищинском районе юго-восточнее д.Аббакумово в непосредственной близости от Дмитровского и Рогачевского шоссе. Можно от 50 сот. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и т.д. Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, объектов придорожного сервиса и общественного питания. Недалеко ж/д станция "Шереметьевская" Савёловского направления. Построены подъездная и внутриплощадочные дороги. Электричество. Газоснабжение: Точка подключения расположена у северной границы актива (перспект.). ГРП построена. Вид права- собственность. 450 000 руб./сотка	135 000 000	30 000	4500	https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promn_1535733776#/ /

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
3	Московская область, г. о. Солнечногорск, д. Елино	<p>Продаются смежные участки общей площадью 104 748 кв. м в непосредственной близости от Ленинградского шоссе, на первой линии Зеленоградской улицы (бывшее Фирсановское шоссе). Категория: земли промышленности. Вид разрешенного использования: размещение производственных, торговых и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов. После окончания реконструкции путепровода эта трасса будет связывать Пятницкое шоссе с платной трассой М-11 и иметь удобный съезд на Ленинградское шоссе. Электричество - 200 кВт, с возможностью увеличения. Получены ТУ на вынос линий электропередач ВЛ - 110 кВт. Газ - имеется техническая возможность получать газоснабжение от близлежащего комплекса. Вода и канализация - трассы проходят по границе участка, имеется возможность присоединения к городским коммуникациям. По периметру участок огорожен забором. ГПЗУ могут быть изменены с учетом необходимого функционала строений. Индивидуальные условия на приобретение нескольких участков. Собственник физ. лицо.</p>	89 760 000	31 193	2878	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/224622831/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
4	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Елино	<p>Продается участок общей площадью 114639 квадратных метра. Это одно из немногих предложений такого класса в данном районе. Рассматриваемая территория участка, планируемая под размещение складских объектов, торговых комплексов, автосалонов, расположена в сельском поселении Луневское Солнечногорского муниципального района Московской области на расстоянии ориентировочно 16 км от МКАД по трассе М-10 (Ленинградское шоссе). Часть земельного участка расположена в г.п. Ржавки Солнечногорского муниципального района Московской области. Участок расположен на первой линии Ленинградского шоссе, рядом с участком расположены ТК Лента, К-Раута, ТРК Зеленоград. Транспортная доступность земельного участка обеспечивается близостью автомобильных дорог: - М-10 "Россия" Москва - Тверь - Великий Новгород - Санкт-Петербург; - М-11 скоростная автомобильная дорога Москва - Санкт-Петербург. Непосредственный въезд на территорию земельных участков осуществляется через дублер-подъезд к существующим торговым объектам (К-Раута и Лента), расположенный в границе рассматриваемой территории.</p>	230 000 000	114 639	2006	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/213000553/
5	Московская область, г. Химки, ш. Шереметьевское, д. 15 с. 19	<p>Участок промназначения 7 Га около Шереметьево Предлагается к продаже з/у площадью 7 Га расположенный в 500 метрах от Шереметьевского шоссе, севернее терминала А аэропорта Шереметьево (терминал деловой авиации). Удобный прямой съезд с шоссе, асфальтированная двухполосная дорога до участка, по границе ж/д ветка, от которой возможно получить разрешение на строительство своего ответвления. Участок частично обустроен твердым покрытием из ж/б плит, огорожен и охраняется. На участке своя подстанция мощностью 400 КВт. Участок можно делить, цена будет зависеть от площади и расположения. Дополнительная информация по телефону.</p>	189 000 000	70 000	2700	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/206400575/
6	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	Предлагается земельный участок	49 900 000	16 500	3024	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/215989905/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
7	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	<p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный ровный участок 1 Га (можно значительно больше или от 30 сот) из огромного актива, расположенный в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе вблизи п. Шереметьево-Московская область, Химкинский р-н. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: производственная деятельность; легкая промышленность; фармацевтическая деятельность; пищевая промышленность; нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; автомобильный транспорт; склады. Правовой статус: Собственность. Уникальная транспортная доступность- аэропорт «Шереметьево», терминал Шереметьево «Карго» в 1 км м от участка. Две подъездные дороги местного значения.</p> <p>Коммуникации: На территории есть ТП с возможностью подключения до 6 МВт. Планируется строительство дополнительной подстанции на 2 МВт. В 100 метрах от актива проходит газ с возможностью врезки- без ограничений. Есть возможность подключения к водоснабжению- 500 м3/сутки, ливневой и бытовой канализации. По территории проложена асфальтированная дорога. Соседние участки активно осваиваются.</p>	35 000 000	10 000	3500	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_803108716
8	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	<p>Земельные участки для строительства склада или организации производства находятся в 15 км от МКАД по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе в районе аэропорта Шереметьево. Прямой асфальтированный съезд с Шереметьевского шоссе. Общая площадь территории 11 га. Готовы межевать от 1,2 га. На участок заведено 400 кВа с возможностью увеличения мощности до 800 кВа. Отличное обособленное место для организации промышленной деятельности.</p>	36 000 000	12 000	3000	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1299052810
9	Московская область, г.о. Солнечногорск, с/п. Кутузовское	<p>Предлагается на продажу земельный участок промышленного назначения площадью - 2 га. Расположение: МО, Солнечногорский р-он., с/пос. Кутузовское, д.Брехово Удаленность от МКАД – 20 км. по Пятницкому шоссе. Отличный круглогодичный подъезд. Газ и электричество по границе участка (возможно подключение). Возможно увеличение площади.</p>	50 000 000	20 000	2500	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1270152218

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
10	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пикино	Отличный участок промназначения, в 10 км от МКАД по Ленинградке, д. Пикино. Вокруг производственно-складская зона, хороший асфальтированный подъезд, коммуникации по границе. Получен ГПЗУ. Участок высокий, сухой и ровный, правильной формы.	25 000 000	10 000	2500	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1058247829
Среднее значение			2 931			
Минимальное значение			2 006			
Максимальное значение			4 500			
Коэффициент вариации			23%			

Источник информации: Анализ Оценщика

Из проведенного анализа рынка земельных участков в Московской области можно сделать следующие выводы:

- Рынок земельных участков в Московской области достаточно развит, Оценщику удалось выявить десять предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому земельному участку, по назначению, разрешенному использованию и площади.
- Стоимость земельных участков варьируется от 2 006 руб./кв. м. до 4 500 руб./кв. м. и в среднем составляет 2 931 руб./кв. м.

7.5. Обзор сегмента рынка производственно-складской недвижимости в Московской области по состоянию на 2020 г.

Табл. 7.17

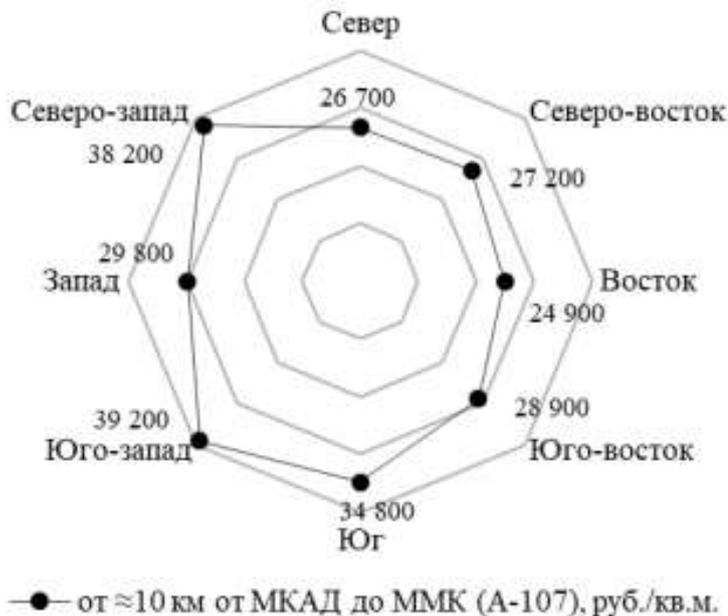
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м.	Максимум по выборке, руб./кв. м.	Среднее по выборке, руб./кв. м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	48 900	26 700	г. Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	27 200	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино
Восток	6 700	56 700	24 900	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли
Юго-восток	12 600	50 000	28 900	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино
Юг	12 000	59 400	34 800	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск
Юго-запад	11 000	60 300	39 200	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 800	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино, г. Дедовск
Северо-запад	13 700	68 000	38 200	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 900	57 800	31 200	-

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Рис. 7.18

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



Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 24 900 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 39 200 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 200 руб./кв. м.

Табл. 7.19

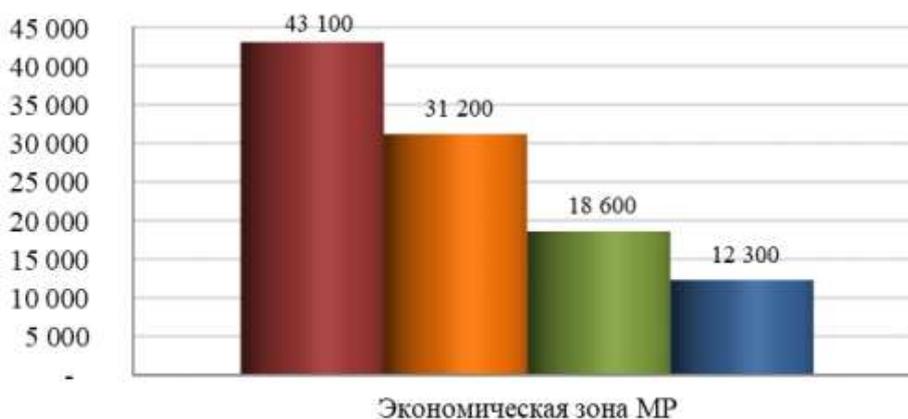
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв. м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	32 900	26 700	21 400	16 800
Северо-восток	41 800	27 200	21 100	-
Восток	41 800	24 900	13 900	9 600
Юго-восток	40 700	28 900	11 300	11 100
Юг	42 100	34 800	19 300	10 200
Юго-запад	49 100	39 200	21 800	12 300
Запад	51 600	29 800	21 400	14 000
Северо-запад	44 900	38 200	18 200	-
Среднее значение по ЭЗ	43 100	31 200	18 600	12 300

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Рис. 7.20

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

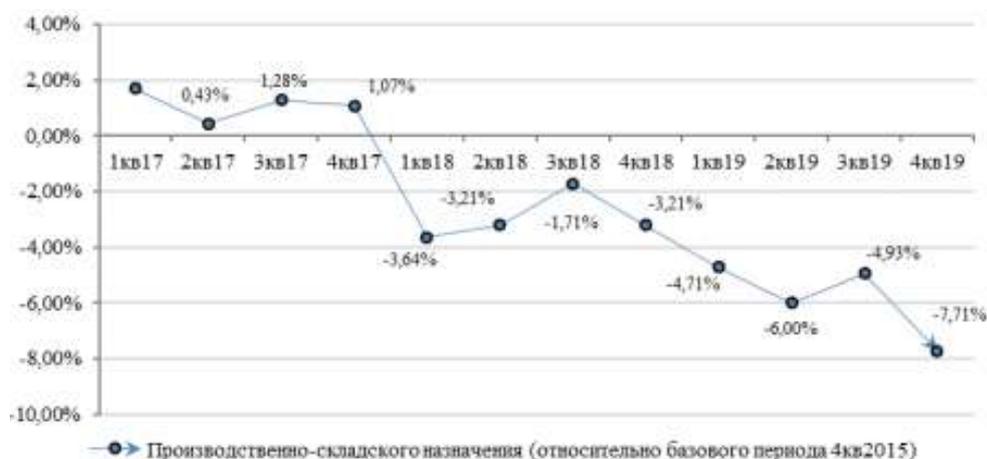


■ до ≈10 км от МКАД
■ от ММК (А-107) до БМК (А-108)
■ от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
■ за пределами БМК (А-108)

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Рис. 7.21

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



● Производственно-складского назначения (относительно базового периода 4кв2015)

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Табл. 7.22

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.	43 100	31 200	18 600	12 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,61%	-40,38%	-33,87%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,61%	-56,84%	-71,46%

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 71,46% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

7.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщик провел анализ предложений о продаже производственно-складской недвижимости Московской области аналогично оцениваемым объектам недвижимого имущества.

Табл. 7.23

Предложения о продаже производственно-складских объектов в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
1	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Брехово, ул. Березовая Аллея, д. 14	Продаётся комплекс производственных зданий общей площадью 2000м.кв. с участком земли площадью 4430 м.кв. (50:09:0070603:760, 50:09:0070603:764) Категория земель- Земли населенных пунктов. Разрешенное использование-Для размещения объектов предпринимательской деятельности (есть возможность перевести в другой вид). Комплекс зданий состоит из 3-х объектов соответственно площадью 1477, 320, 200 м.кв. Отопление собственной газовой котельной. Канализация септик. Вода-скважина. Удобный заезд с Пятницкого шоссе.	80 000 000	2 000	40 000	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodaetsy_a_kommercheskoe_p_omeschenie_brehovo_d_b_1853922423
2	Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Лунёво	Характеристики: Складской комплекс расположен в посёлке Лунево Солнечногорского района МО. Расстояние от МКАД около 18 км. Асфальтированный подъезд непосредственно до ворот участка. Участок 55 соток в собственности. На участке построены 2 здания по технологии ЛСТК (производство финская компания Ruukki), общая площадь 2800 квадратных метров. Рабочая высота 6 метров, полы - обеспыленный бетон. В каждом здании по 2 ворот. Двор опущен относительно уровня пола складов на 1,2 метра, перед каждым воротами залит отдельный пандус. Склады отапливаемые (предусмотрена пилетная котельная). Светодиодное освещение. Электричество 40 кВт. В каждом здании установлена система пожаротушения на основе пожарных гидрантов, сигнализация. так же есть гидрант во дворе в колодце. На территории КПП. Здание введено в эксплуатацию. Цена: 110 000 000 рублей(ТОРГ)	110 000 000	2 800	39 286	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoe_p_omeschenie_2800_m_1723557752
3	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Поярково, ул. Клушинская	Предлагается к продаже отапливаемый производственно-складской комплекс, расположенный в д. Поярково Московской области на земельном участке 0,55 Га. Общая площадь: 2800 кв. м Производственные помещения: 2800 кв. м. Земельный участок: 0,55 Га Высота потолков: 6 м Коммуникации: Водопровод: есть, скважина Канализация: есть, септик Отопление: есть, 2 пеллетных котла Газ: по границе участка Электричество: 40 кВт, с возможностью увеличения до 240 кВт Комплекс располагается вблизи крупных транспортных развязок, имеет асфальтированный подъезд до объекта. Расстояние до МКАД 20 км. Земельный участок и все строения в собственности. В состав производственно-складского комплекса входит: - два производственно-складских корпуса 2018 г.п. (производство ruikki) площадью 1400 кв.м. каждый. Размер каждого корпуса 20 x 70 м. Полы «антипыль». Рабочая высота 6 м. В каждом здании имеется: двое ворот с пандусом, система пожаротушения, сигнализация. Есть площадка для отстоя и маневрирования большегрузного транспорта. Комплекс огорожен и охраняем, на въезде КПП. Все площади сданы в аренду. Данный объект можно рассматривать как арендный бизнес.	96 000 000	2 800	34 286	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_2800_kv.m_1821101656

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
4	Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, ул. Заводская, д. 5	Продается 2х этажное производственно офисное здание, площадью 2650 кв.м, площадь 1 этажа 1650 кв.м, высота полков 8 м, кран балка 3 тн , отапливаемое, офисная площадь 800 кв.м расположена на 2 этаже. 1978 год постройки. Коммуникации: эл-во 300 кВт (выкуплено) своя ТП, вода, канализация, отопление центральные. Площадь земельного участка 0,50 га. Все в собственности. Собственник юр. лицо. Территория огорожена, свой отдельный въезд. Елена	105 000 000	2 650	39 623	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2650_m_1882204749
5	Московская область, г.о. Химки, посёлок аэропорта Шереметьево	Продажа офисно - складского комплекса вблизи аэропорта Шереметьево, Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД. Современный офисно-складской комплекс класса «В», площадь по техническому паспорту: 4418 кв. м., в том числе офисных помещений: 955 кв. м; площадь складов: 3044 кв.м. Площадь земельного участка: 5728 кв. м. (Собственность) Офисно-складской комплекс расположен рядом с аэропортом «Шереметьево-1», оборудован системой охранно-пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения. Имеется источник бесперебойного питания для обеспечения работы в случае отключения основного электричества (генератор SDMO). Готовые к эксплуатации помещения различной площади и назначения: • Офисные помещения оборудованы всем необходимым (выделенная линия интернет, кондиционирование, благоустроенные санузлы, есть столовая-буфет). • Отапливаемые складские помещения с высотой потолков от 6 до 12 м. Комплекс располагает двумя стоянками: внешней (гостевой) и внутренней - предназначенной для транспорта арендаторов. Круглосуточная охрана. Эл. мощности есть – своя ТП, все коммуникации центральные: отопление, вода, канализация. Цена продажи 195 млн. рублей. Без комиссии.	195 000 000	4 418	44 138	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetievo_1110497875
6	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д. 95А	Продается готовое производство – лесообработка. Полностью оборудовано для указанного вида деятельности. Производственное здание – 1151,1 м2 в собственности, земля 0,94 Га в собственности. Так же на территории есть временные постройки: 3 склада, 10 отдельностоящих сушилок, КПП, пост охраны, офис. Электричество 160 кВт, 3 фазы (возможно увеличение до 250 кВт), отопление. Подробности по телефону., Лобня г, улица Лейтенанта Бойко 95А, м. Ховрино, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1151.4 кв.м., 1/1 этаж	50 000 000	1 151	43 425	https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1151.4_m_1838973426

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
7	Московская обл., г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д. 104	20 км от МКАД, Дмитровское шоссе, производственно-складской комплекс 10200 кв.м, состоящий из четырех строений. Здание 7445 кв.м, в том числе производственно-складская часть 6800 кв.м, ширина склада 42 м (два пролета по 18 м и 24 м), длина склада 164 м, 4 кран-балки 3-8 тн, высота до фермы 9 м, 6 ворот под еврофуру, к складу примыкает навес 550 кв.м, и административно-бытовая часть 650 кв.м, 3 этажа, высота потолков 3 м, выполнен качественный ремонт, здание 2015 года постройки, сэндвич-панели. Здание 1700 кв.м высота потолков в складской части 8 м, офисная часть 670 кв.м. Здание 360 кв.м (высота 6 м) под складгараж и административно-бытовое (общеежитие, столовая) 650 кв.м, двухэтажное. Собственная газовая котельная 60 кв.м, электричество 400 кВт, коммуникации городские: водоснабжение, канализация, огороженная асфальтированная территория, земельный участок 2,4 га в собственности, большая парковка, видеонаблюдение, охрана, круглосуточный режим работы. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского шоссе.	500 000 000	10 200	49 020	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/223154148/
8	г. Москва, г. Зеленоград, пр. № 5500	Вашему вниманию предлагается офисно - складской комплекс класса А, 12 Га. Общая площадь готового бизнеса 48100 кв.м. Комплекс состоит из шесть складских блоков общей площадью 46176 кв. м. Каждый складской блок площадью 7, 5 - 7, 9 тысяч кв. м. Второй этаж в погрузочно - разгрузочной зоне используется для мезонинного складирования ,либо в качестве офисных помещений (по усмотрению). Три независимых КПП 309 кв.м. Помещение под ремонтные мастерские - 456 кв. м. Бытовое строение - 200 кв. м. Огороженная и круглосуточно охраняемая территория. Электроснабжение: газопоршневые генераторы -2 шт. по 750 кВт, резервные дизельные генераторы 700 + 350 кВт, трансформатор на 400 кВт. Теплоснабжение : 5 гКал/ час (котельная БКУ - 6000, ГРПБ -12-2В-ЭК-ОГПС (производительность 3125 куб. м /час)) Водоснабжение /канализирование: 40 куб. м/ сутки (очистные сооружения, канализационные станции - 2 шт.) Текущее назначение площадей: арендопригодная/ арендованная площадь - 46241 кв. м., из которых : складская площадь 41096 кв. м., мезонин 1756 кв. м. , офисная площадь 3388 кв. м.	1 683 500 000	48 100	35 000	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_48100_m_1784380152#/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
9	г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-т, д. 4с1	<p>В состав комплекса входят 3 капитальных здания и земельный участок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строение 1: кадастровый № 77:10:0003009:1023, нежилое, одноэтажное, крупнопанельное, 1964 года, площадь 43 557,1 кв.м; собственность №77-77/009-77/009/080/2015-522/2 от 21.07.2015; - строение 3: кадастровый № 77:10:0003009:1024, нежилое, одноэтажное, крупнопанельное, 1964 года, площадь 3 150,3 кв.м; собственность №77-77/009-77/009/080/2015-524/2 от 21.07.2015; - строение 4: кадастровый № 77:10:0003009:1025 нежилое, одноэтажное, кирпичное, 1974 года, площадь 438,1 кв.м; собственность №77-77/009-77/009/080/2015-523/2 от 21.07.2015. - земельный участок: Категория земель - земли населенных пунктов Разрешенное использование - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов; по документам - эксплуатация существующих административно-производственных зданий и сооружений Общая площадь: 73 324 кв. м. Вид права - аренда, что подтверждается выпиской из ЕГРН № 77/100/027/2017-1690 от 13.11.2017 Договор аренды от 25.04.1996г. № М-10-005161 до 25.03.2045. Топография - участок ровный, без существенных уклонов. 	1 400 000 000	47 146	29 695	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_47145.5_m_138_5769855

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./кв. м.	Источник информации
10	Московская область, Подольск, просп. Ленина	Продается действующий офисно-складской комплекс с прилегающим земельным участком. Стоимость - 440 000 000 рублей (Возможен торг). Складские площади сданы в ответственное хранение. Срок окупаемости при сдаче всех площадей менее 10 лет. На территории расположены: склад класса "А" общей площадью 10 000м2, административно-бытовой комплекс (3-х этажное здание офисной планировки общей площадью 1640 м2); здание котельной (площадь 268 м2; используется для отопления всего комплекса); здание ремонтной зоны (двух этажное здание общей площадью 293,3 м2) здание бытовых помещений для водителей, столярная мастерская (общая площадь 217,3 м2) Общая площадь земельного участка - 1,87 Га. Параметры склада склад класса "А" общей площадью 7000м2 + 3000м2 мезонин. Типы полов в складских помещениях - цементная стяжка по бетону, наливные антипылевые полы. Высота потолков - 10 м. Оборудование загрузочных ворот - 4 приемных дока с автоматическими воротами, оснащенные тепловыми завесами, доклевеллерами и докшелтерами. Наличие и характеристики пандуса (рампы) - два отгрузочных пандуса на 13 машин, в том числе 3 отгрузочных места для большегрузных фур. Нагрузка на пол - 12 т/кв.м Общее количество ворот 9 шт. Система пожаротушения - автоматическая, сплинклерная система пожаротушения Наличие и характеристики вентиляционной системы - принудительная система вентиляции и естественная вентиляция Температурный контроль в складских помещениях - температурный режим: зимой не ниже + 20С, летом не выше +25С. Аккумуляторная (72,8 м2) с антистатическими и антикислотными полами. Склад оборудован стеллажами на 8500 паллето-мест, имеются зоны приема, хранения, отбора и отгрузки товаров, мезонин (3000 м2, для хранения продукции в коробках 15000 ячеек хранения). В складском корпусе оборудованы зоны приёма, хранения, отбора и отгрузки товаров Подробная информация по запросу.	440 000 000	12 150	36 214	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/158464452/
Максимальное значение			49 020			
Минимальное значение			29 695			
Среднее значение			39 069			
Коэффициент вариации			14%			

Источник информации: Анализ Оценщика

- Из проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости в Московской области можно сделать следующие выводы:
- Рынок производственно-складской недвижимости в Московской области достаточно развит, Оценщику удалось выявить десять предложений о продаже аналогично оцениваемому производственно – складскому комплексу.

• Стоимость производственно-складской недвижимости варьируется от 29 695 руб./кв. м. до 49 020 руб./кв. м. и в среднем составляет 29 695 руб./кв. м.

Оценщик также провел анализ предложений об аренде производственно-складской недвижимости в Московской области аналогично оцениваемым объектам недвижимого имущества.

Табл. 7.24

Обзор предложений о аренде производственно – складской недвижимости в Московской области

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./ кв.м./ мес.	Источник информации
1	Москва, г. Зеленоград, 15 км от МКАД	ЛОТ 7470 Анна МО, Ленинградское шоссе 15км от МКАД, г. Зеленоград. Складской комплекс класса "А" огороженная и охраняемая территория, удобный подъезд и расположение. Свободные площади: 1800м2 3600 м2 6900 м2 7400 м2 1 этаж, антипылевое покрытие, нагрузка на пол 5т, пандус, h = 10-12 м, 6300 руб./кв.м/год Зарядные помещения, система охранной сигнализации, видеонаблюдение, служба безопасности, спринклерная система пожаротушения. Бытовые помещения. Оптико-волоконные линии связи. Ставка 6300р/м2/год, включено в стоимость НДС, Эксплуатационные услуги. Для вас, наши услуги БЕСПЛАТНЫ, наша задача - решить Вашу задачу по поиску помещения и заключения договора аренды на прозрачных условиях.	3 888 500	7 400	525,47	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/213190629/
2	Московская область, д. Елино, Ленинградское шоссе, в 15 км от МКАД	Сдается в аренду складской комплекс категории В - 8300 м. кв. Объект находится на севере Московской области, Елино, Ленинградское шоссе, в 15 км от МКАД. Деление складского комплекса не предполагается 8300 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 9 м., покрытие - антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м.кв.Сетка колонн 6х24. Офисные помещения 503 м.кв. по желанию ТУ, коммуникации и безопасность: 250кВт, вода, канализация, естественная вентиляция, пожарная сигнализация, спринклерная система, видеонаблюдение, охранная сигнализация, телефония, и интернет, Объект под охраной (ЧОП). Бесплатный въезд на территорию. Парковка: для а/м от 10т, Ставка аренды: - пол 6000 руб. м2/год- офисы 6500 руб. м2/год Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу На объекте возможно организовать: сухой склад, алкогольный склад, фармацевтический склад, сборочное пр-во.	4 150 000	8 300	500,00	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/221476120/
3	Московская область, Солнечногорск городской округ, д. Елино, д.20	Сдаётся в аренду складской блок в комплексе класса "А". Площадь по полу 7500 кв.м., складской мезонин 860 кв. м. Высота хранения - 10 м. 5 ворот докового типа + пандус на 4 еврофуры. Есть зарядная комната. Долгосрочный договор аренды.	4 061 875	7 500	541,58	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/196740965/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./ кв.м./ мес.	Источник информации
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Елино деревня, 1	Аренда помещения от собственника (без комиссии); Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается; Помещение находится на огороженной и охраняемой территории; Назначение: Склад; Также подходит под: Ответ.хранение. Транспортная доступность: Ленинградское ш.; Удаленность от МКАД: 17 км; . Технические характеристики: Площадь в аренду: 2500 м2; Возможна нарезка частями; Температурный режим: Отапливаемый (теплый); Этаж: 1; Высота потолка: 10 м; Промышленные ворота: доклевеллер 10 шт, ворота (в 0) 1шт.; Пандус: Есть; Пол: Бетон-антипыль; Коммерческие условия: Арендная ставка: 5 580 руб/м.кв/год(с НДС); Помещением занимается: Новиков Михаил.	1 162 500	2 500	465,00	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/219346896/
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Черная Грязь деревня	МО, Ленинградское шоссе 11км от МКАД, г. Зеленоград, д. Чёрная Грязь. Складской комплекс класса "А" огороженная и охраняемая территория, удобный подъезд и расположение, современные системы пожаробезопасности и охраны. Свободная площадь: 2000 м2 4000 м2 6000 м2 1 этаж, доки на 1000м2, антипыль, пандус, h = 12 м, 8500 руб./кв.м/год Включено в стоимость НДС, Эксплуатационные услуги, Коммунальные платежи. Для вас наши услуги БЕСПЛАТНЫ, наша задача - решить Вашу задачу по поиску помещения и заключения договора аренды на прозрачных условиях.	4 250 000	6 000	708,33	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/221380706/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./ кв.м./ мес.	Источник информации
6	Москва, Зеленоград, 3-й Западный пр., 7с1	<p>Сдается производственно-складское помещение по адресу: г.Москва, г.Зеленоград, 3-й Западный пр-д, д.7. (рассматриваются все виды деятельности, включая пищевое пр-во) Помещение общей площадью 2580 кв.м. состоит из двух цехов с подсобными помещениями (комнаты для персонала, коридоры, санузлы и пр.). Каждый цех оборудован отдельной въездной группой и кран-балкой. Цеха расположены параллельно, возможна аренда, как в целом, так и по отдельности: цех №1 общей площадью 1384 кв.м., высота потолка 8 м., кран-балка грузоподъемностью 5 т.; цех №2 общей площадью 1193 кв.м., высота потолка переменная от 2,5 м. до 5 м., в зависимости от назначения помещения, кран-балка грузоподъемностью 3 т.</p> <p>Здание капитальное, из легкобетонных блоков, утепленное современными материалами; крыша – металлический конструктив покрытый сэндвич-панелями 150 мм с гидроизоляцией в три слоя; пол бетонный, наливной с беспыльным покрытием - общая глубина заливки 300 мм. В здании заведены центральные коммуникации: водоснабжение, теплоснабжение, канализация. Выделенные мощности по электричеству 150 кВт. Интернет. Территория огорожена, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Парковка для легкового и большегрузного транспорта. В пешей доступности автобусная остановка до ж.д. станции «Крюково». Стоимость аренды 500 руб./кв.м. (без НДС). Дополнительно оплачиваются расходы по воде и электричеству, согласно тарифам ресурсоснабжающих организаций. Прямая аренда. Предоставляем каникулы! Добро пожаловать! Подробности по телефону. Просмотр по договоренности. Звоните!</p>	1290000	2580	500,00	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_1193_do_2580_m_1871368386
7	Московская область, Химки, Заводская улица, 9	<p>Расположение: Московская область, г. Химки Техническая информация: Площадь 960 м2 Потолки 8 м, Пол шлифованный бетон Отопление есть. Складские помещения, на огороженной, охраняемой территории. В непосредственной близости от Ленинградского шоссе. Есть офисные помещения. Удобное расположение. Большая территория для маневрирования фур. 2 ворот под еврофуру. 1 ворота «0». Круглосуточный доступ. Отопление, электроэнергия, вода, канализация. Мощность не ограничена</p>	580000	960	604,17	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_himki_ul_zavodskaya_9_1797265843
8	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Перелечино	<p>Расположение: северо-запад в 7 км от МКАД. Техническая информация: Бетонные полы с полимерным покрытием. Нагрузка 5т/м2. Высота потолка 6-8 м. Своя котельная, скважина. Канализация. Телефония. Круглосуточная охрана. Санузлы, душевые, офисные и бытовые помещения внутри склада. Выделенная мощность: 250 кВт. Двое ворот «0» уровня (5x5). Удобный подъезд для любого автотранспорта. Охраняемая территория. Бесплатный въезд. Открытая площадка 60x60 м2. Площадь в аренду: 3650 м²</p>	1460000	3650	400,00	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klass_v_3650_m_7_km_ot_mkad_1509899489#/

№ п/п	Местонахождение	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м.	Удельная цена, руб./ кв.м./ мес.	Источник информации
9	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Складской комплекс «Шереметьево 1600» класса В+ Аренда помещения площадью 1 200,0 кв.м. Стоимость м2 6 300 руб. в год, возможен торг Складской комплекс «Шереметьево 1600» расположен по адресу: Дубровки (луневское С/п), Московская область, Солнечногорский ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	756000	1200	630,00	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/1200_m2_skladskoy_kompleks_sheremetevo_1600_b_1844976208
10	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Расположение: Дмитровское шоссе, Расстояние от МКАД 5 км. Техническая информация: Покрытие полов: Антипыль. Площади в аренду: 1-й этаж 540м2, 2-й этаж 540м2 Высота потолков 6.5 м. Ворота в "0" Наличие всех коммуникаций: водоснабжение, канализация, система сигнализации и пожаротушения, вентиляция, система инженерии и связи. Огороженная, охраняемая территория. Бытовые и офисные помещения На территории имеется парковка для грузового и легкового автотранспорта и площадка для подъезда и разворота еврофуры. Без комиссии. Прямой договор.	540000	1080	500,00	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_do_1600_m2_g.o._mytisch_i_klassa_v_1829783520#/
11	Московская область, г. Химки, Рабочая улица, д. 2А с. 95	В современном офисно-складском комплексе. Здание обособленное. Отопление, вода, электричество, контролируемые режимы температуры и влажности, сплинкерная система пожаротушения, пол бетонный, антипыль, 11 грузовых доков, оснащенных оборудованием Normann, выравнивающие мосты, шторы, тепловые завесы, антистатические полимерные полы с нагрузкой до 5 т/м2, 6-ти ярусный массив стеллажного хранения с узко- и широкопроходными зонами, электрические высотные штабелеры и тележки транспортеры Yale, дизельные погрузчики Yale и Komatsu. Внутри склада имеются офисные помещения площадью 200 м2. Высота потолков в коньке 18 метров, по бокам 13 метров.	6300000	10000	630,00	https://www.avito.ru/himki/kommercheskoe_pomeschenie_g_himki_rabochaya_1885043785
12	Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Грязь	Складской комплекс «Радищев» класса В Аренда помещений площадью от 200,0 до 400,0 кв. м Стоимость м2 4 745 руб. в год, возможен торг Складской комплекс «Радищев» расположен по адресу: деревня Черная Грязь, 0, Московская область, Солнечногорский район ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	189800	400	474,50	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m2_skladskoy_kompleks_radischev_b_1845776409
Среднее значение					539,92	
Минимальное значение					400	
Максимальное значение					708,33	
Коэффициент вариации					16%	

Источник информации: Анализ оценщика

Из проведенного анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости в Московской области можно сделать следующие выводы:

- Рынок аренды производственно-складской недвижимости достаточно развит. В районе расположения оцениваемых объектов преобладает производственно – складская застройка классов «А» и «В».

- Стоимость предложений по аренде производственно-складской недвижимости, варьируется от 400 рублей за 1 кв. м./мес. до 708,33 рублей за 1 кв. м./мес., среднее значение составляет 539,92 рублей за 1 кв. м./мес.

7.6. 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.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью — Knight Frank, Атлант и увеличения её стоимости.
4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

7.7. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. 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, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.25

Показатели ликвидности			
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Табл. 7.26

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Показатель ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Производственные здания и помещения	5	18	11
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

Выводы:

- Типичный срок экспозиции производственных зданий варьируется от 5 до 18 месяцев и в среднем составляет 11 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемых объектов средняя.
- Типичный срок экспозиции земельных участков населенных пунктов варьируется от 2 до 9 месяцев и в среднем составляет 5 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемых объектов средняя.
- Так как объект оценки представляет собой совокупность нежилых зданий и земельного участка, на котором они расположены, типичный срок экспозиции принимается по среднему значению для производственного здания в размере 11 месяцев.
- Рынок земельных участков под размещение производственно-складской застройки достаточно развит. Оценщику удалось выявить десять предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому земельному участку, по назначению, разрешенному использованию и площади.
- Стоимость предложений о продаже земельных участков под размещение производственно-складской недвижимости, варьируется от 2 006 руб. за 1 кв. м. до 4 500 руб. за 1 кв. м.
- Рынок производственно-складской недвижимости развит. Оценщик выявил десять предложений на рынке.
- Стоимость предложений о продаже производственно-складской недвижимости, варьируется от 29 695 руб. за 1 кв. м. до 49 020 руб. за 1 кв. м.
- Рынок аренды производственно-складской недвижимости развит. Оценщик выявил двенадцать предложений на рынке.
- Стоимость предложений об аренде производственно-складской недвижимости, варьируется от 400 руб. за 1 кв. м./мес. до 708,33 руб. за 1 кв. м./мес.

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

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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.

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:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

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

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

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

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, 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.

Объект оценки представляет собой производственно-складские здания в г. Зеленоград, которые не могут быть рассмотрены отдельно от земельного участка, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

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

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования оцениваемого объекта, которые не запрещены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение оцениваемых зданий – нежилые здания производственно-складского назначения.

Физическая возможность

Как следует из характеристик оцениваемых объектов и их инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование как зданий производственно-складского назначения.

Экономически целесообразное использование

Использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом объекте, разрешенному с точки зрения законодательства и физически возможному.

Использование Объекта оценки – производственно-складского комплекса - под другое назначение потребует дополнительных вложений денежных средств и времени, в связи с этим экономически целесообразно и максимально продуктивно использовать помещения по прямому назначению, а именно в качестве производственно-складского комплекса.

Максимально эффективное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Объект оценки – производственно-складские здания, расположенные в г. Зеленоград. Использование Объекта оценки под другое назначение не является экономически целесообразным и максимально продуктивным в виду того, что изменение документации и смена назначения помещения повлечет дополнительные затраты, а согласно проведенному анализу рынка максимальную доходность может принести использованием в качестве текущего использования.

8.3. Подходы к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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.

Оценщик в данной работе применяет сравнительный и доходный подход для оценки объектов недвижимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход.

Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

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:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Оценщик располагает достаточным количеством доступной рыночной информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости производственно – складского комплекса и земельного участка.

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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Оценщик выявил рынок аренды производственно – складских объектов. Таким образом, возможно провести расчет чистого операционного дохода от сдачи имущества в аренду. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Применение доходного подхода к оценке подобного объекта землепользования не представляется возможным, так как отсутствует рынок по сдаче в аренду аналогичных объектов (земельных участков размещение производственно - складской недвижимости); Оценщик не обладает информацией о проекте застройки оцениваемых земельных участков, следовательно, невозможно смоделировать поток расходов, связанных с освоением этих земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует доходный подход в процессе оценки для земельных участков.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

где:

V_{PC}	Рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
K	Количество аналогов;
V_{PCi}	Рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
a_i	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где:

P_i – цена i -го объекта-аналога;

N – Количество ценообразующих факторов;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

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

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

Табл. 9.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

9.2. Определение рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами в рамках сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 года № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 года № 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.

В данном отчете, оценщиком принято рассчитать стоимость земельных участков методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- целевое назначение объектов (для промышленного строительства);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате анализа рынка недвижимости в Московской области, на дату оценки были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков. Описание их представлено в таблице ниже:

9.2.1 Определение рыночной стоимости земельного участка, под оцениваемыми объектами

Табл. 9.2

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами

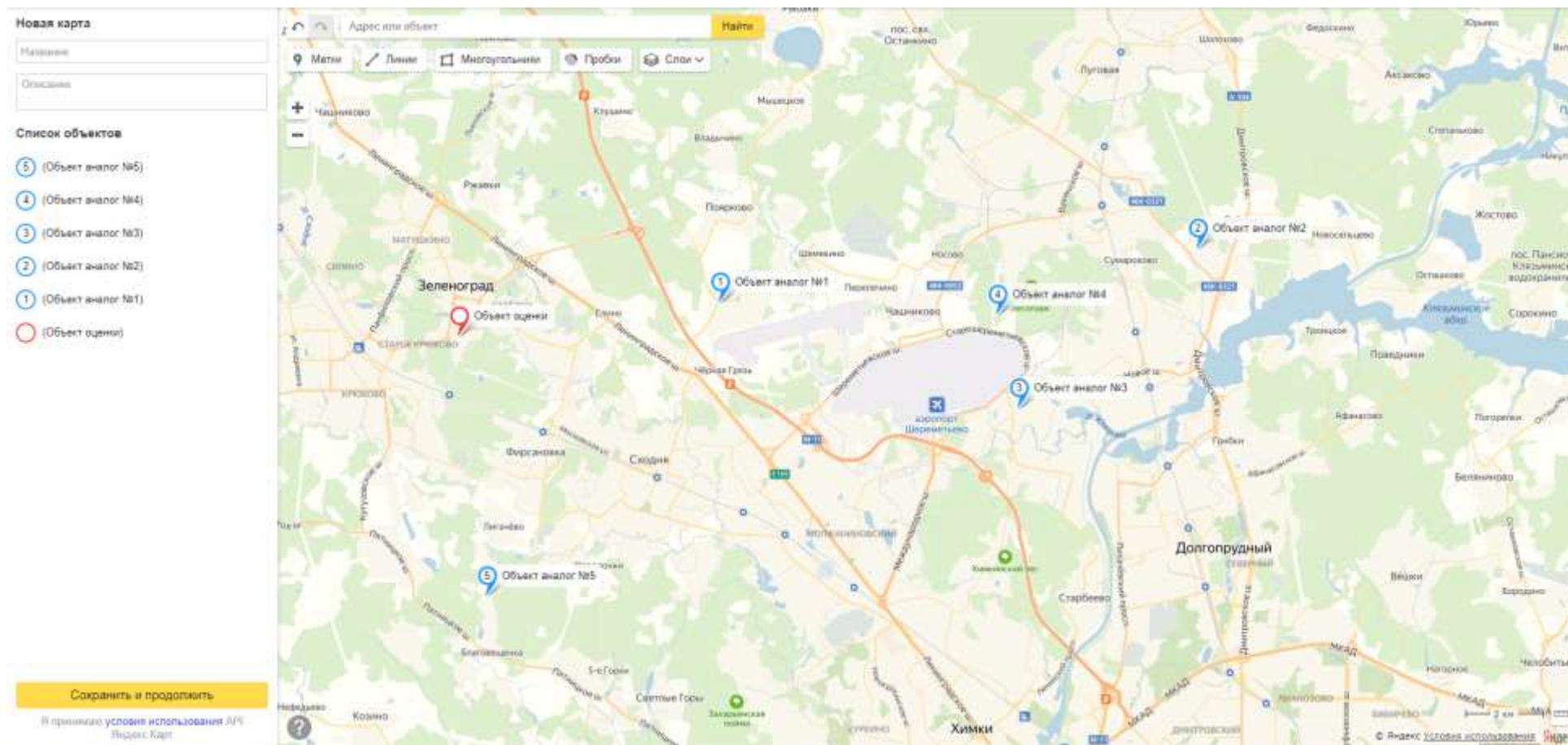
Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пикино	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, с/п Кутузовское
Удаленность от МКАД, км	20-25	20-25	15-20	20-25	20-25	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Дмитровское шоссе(Северо-Восток)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)
Стоимость предложения, рублей	-	25 000 000	49 900 000	35 000 000	36 000 000	50 000 000
Стоимость предложения, рублей за 1 кв. м.	-	2 500	3 024	3 500	3 000	2 500
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью				
Передаваемые имущественные права	Долгосрочная аренда	Право собственности				
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Общая площадь земельного участка, кв. м.	18 057,00	10 000,00	16 500,00	10 000,00	12 000,00	20 000,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения производственно - складской недвижимости				
Наличие коммуникаций:	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	-	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1058247829	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/215989905/	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_803108716	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1299052810	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1270152218
Контактная информация	-	8 (929) 662 86 33 Владимир	8 (915) 059 47 24 АН Славянский двор	8 (916) 037 10 60 Галина	8 (929) 659 84 93 Дмитрий	8 (916) 031 20 70 Андрей

Источник информации: Анализ Оценщика

Рис. 9.3

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на публичной карте



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

Табл. 9.4

Расчет рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Стоимость предложения, руб./1 кв.м.	-	2 500	3 024	3 500	3 000	2 500
Передаваемые имущественные права	Долгосрочная аренда	Право собственности				
Корректировка		-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2 100	2 540	2 940	2 520	2 100
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	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2 100	2 540	2 940	2 520	2 100
Условия продажи	Публичная оферта					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2 100	2 540	2 940	2 520	2 100
Дата предложения	Февраль 2020					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2 100	2 540	2 940	2 520	2 100
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг предусматривается				
Корректировка		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		1 850	2 238	2 590	2 220	1 850

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пикино	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, с/п Кутузовское
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью				
Корректировка на статус населенного пункта	-	13%	13%	13%	13%	13%
Удаленность от МКАД, км	20-25	20-25	15-20	20-25	20-25	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Дмитровское шоссе(Северо-Восток)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)
Корректировка		0%	-9%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.	-	2 081	2 301	2 914	2 498	2 081
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения производственно - складской недвижимости				
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Площадь земельного участка, кв.м.	18 057,00	10 000,00	16 500,00	10 000,00	12 000,00	20 000,00
Расчетный коэффициент	0,8927	0,9981	0,9080	0,9981	0,9643	0,8756
Корректировка		-11%	-2%	-11%	-7%	2%
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке	Коммуникации по границе участка
Корректировка		0%	0%	0%	-7%	0%
Рельеф	Ровный, условно свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений	Ровный, свободен от улучшений
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Для выводов:						
Общая чистая коррекция		-2%	-2%	-2%	-5%	11%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		2 440	2 963	3 416	2 852	2 765
Общая валовая коррекция		75%	75%	75%	78%	66%
Коэффициенты весомости		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Коэффициент вариации	12,27%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%				
Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб. кв.м.		2 915				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб., с НДС		52 633 879				

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода руб., без НДС				43 861 566		

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках 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.

Обоснование внесенных корректировок при расчете рыночной стоимости земельного участка

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №5 и объектом оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемые объекты одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 11 февраля 2020 г. Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

Качество прав

Корректировка на вид права вводилась в том случае, если права на оцениваемый земельный участок отличались от передаваемых прав объекта-аналога. В данном случае объект оценки находится в пользовании на правах долгосрочной аренды. Требуется корректировка.

Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости, «Земельные участки»-2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 12, стр. 72.

Табл. 9.5

Корректировка на передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Земельные участки»-2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 12, стр. 72.

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

Таким образом, корректировка составила $-16\% = 0,84/1 - 1$.

Табл. 9.6

Расчет корректировки на передаваемые имущественные права

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые имущественные права	Долгосрочная аренда	Право собственности				
Корректировка	-	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 253, табл. 121.

Табл. 9.7

Корректировка на торг для земельных участков

Типы участков	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 253, табл. 121

Таким образом, для расчета оценщик принял усредненное значение корректировки на торг в размере -11,9%.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов сопоставимо между собой – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Учитывая тот факт, что разрешенное использование оцениваемого участка и объектов аналогов идентично друг другу, категория земель не является ценообразующим фактором. Корректировка равна 0%.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение учитывала удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных компанией ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование».

Табл. 9.8

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	32 900	26 700	21 400	16 800
Северо-восток	41 800	27 200	21 100	-
Восток	41 800	24 900	13 900	9 600
Юго-восток	40 700	28 900	11 300	11 100
Юг	42 100	34 800	19 300	10 200
Юго-запад	49 100	39 200	21 800	12 300
Запад	51 600	29 800	21 400	14 000
Северо-запад	44 900	38 200	18 200	-

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Объекты аналоги №1, №3-5 имеют сопоставимые с объектом оценки удаленность от МКАД и направление. Корректировка не вводится.

Объект аналог №2 расположен в удалении 15-25 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, северо – восточное направление. Корректировка вводится для объекта аналога №2 и составляет -9%= 38200/41800-1

Общая 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 оцениваемых объектов. Величина поправки определяется на основании Справочника оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 110, рис. 17.

Рис. 9.9

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку

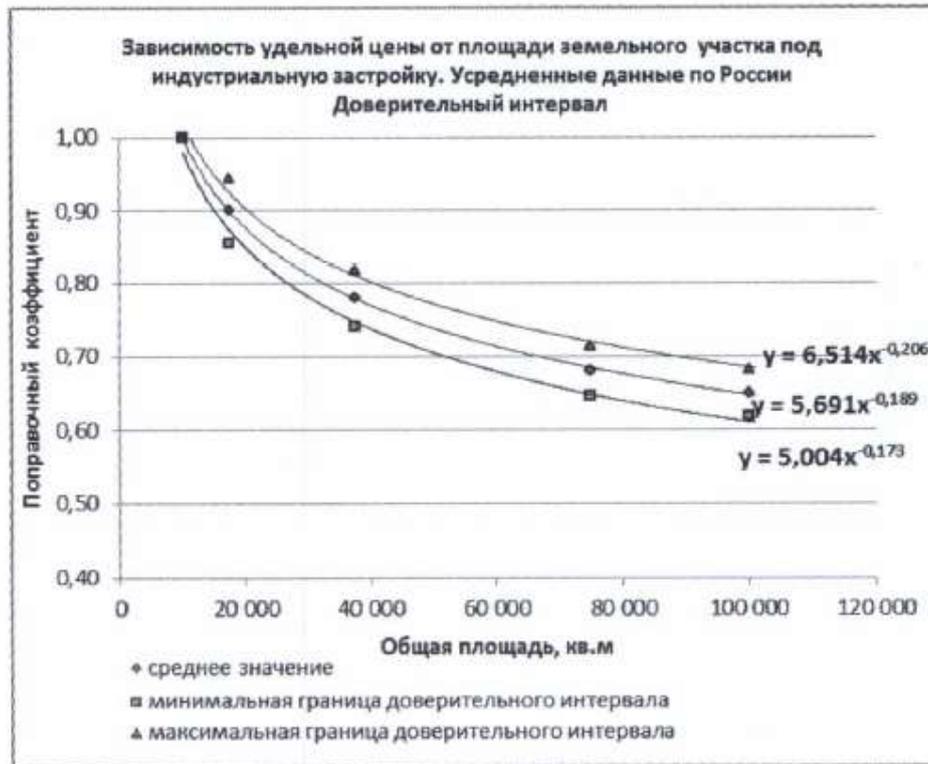


Рис. 17

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 110, рис. 17.

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 5,691 * x^{-0,189},$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 9.10

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, кв. м.	18 057,00	10 000,00	16 500,00	10 000,00	12 000,00	20 000,00
Расчетный коэффициент	0,8927	0,9981	0,9080	0,9981	0,9643	0,8756
Корректировка	-	-11,00%	-2,00%	-11,00%	-7,00%	2,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

В данном случае рассматриваемый земельный участок оценивается как условно свободные от коммуникаций (по границе), учет коммуникаций будет проведен при расчете улучшений. Объекты-аналоги №1-3,5 сопоставимы с объектом оценки, корректировка для них равна 0%. Объект-аналог №4 имеет электричество на участке, необходимо введение корректировки. Корректировка будет вводиться на основании данных сайта «СтатРиелт».

Табл. 9.11

Корректировка на наличие коммуникаций

Параметр	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями	-	-	1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:	-	-	-
Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

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

Оцениваемый участок Таким образом, корректировка для объекта аналога №4 составила $-7\% = 1/1,07 - 1$.

Табл. 9.12

Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Электричество на участке	Коммуникации по границе участка			
Корректировка		0%	0%	0%	-7%	0%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка на статус населенного пункта

Расчет корректировки на местоположение был проведен на основании статуса населенного пункта, в котором располагается объект. Объект оценки располагается в городе Зеленоград, который расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра, объекты аналоги располагаются в населенных пунктах с меньшей численностью населения и худшей по сравнению с объектом оценки инфраструктурой, и не имеют статус города. В силу данных причин объекты аналоги принимаются за райцентры с развитой промышленностью.

Корректировка на местоположение вводилась на основании данных «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14. Выдержка представлена ниже.

Табл. 9.13

Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14

Расчет корректировки представлен ниже:

Расчет корректировки на статус населенного пункта

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пикино	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, с/п Кутузовское
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта	-	13%	13%	13%	13%	13%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на особую экономическую зону

Объект оценки находится в особой экономической зоне технико-внедренческого типа «Технополис «Москва».

Корректировка на особую экономическую зону вводилась на основании анализа ставок аренды за производственно – складские помещения в месте расположения объекта оценки без учета экономической зоны и индикативных усредненных ставок аренды для производственно – складских помещений в площадке Алабушево, Технополис «Москва» на основании данных представленных на сайте ОЭЗ Технополис «Москва»: <https://technomoscow.ru/infrastructure>. Скриншот источника информации представлен в приложении №4.

Расчет ставки аренды производственно-складских помещений в месте расположения объекта оценки без учета особой экономической зоны представлен ниже:

Табл. 9.15

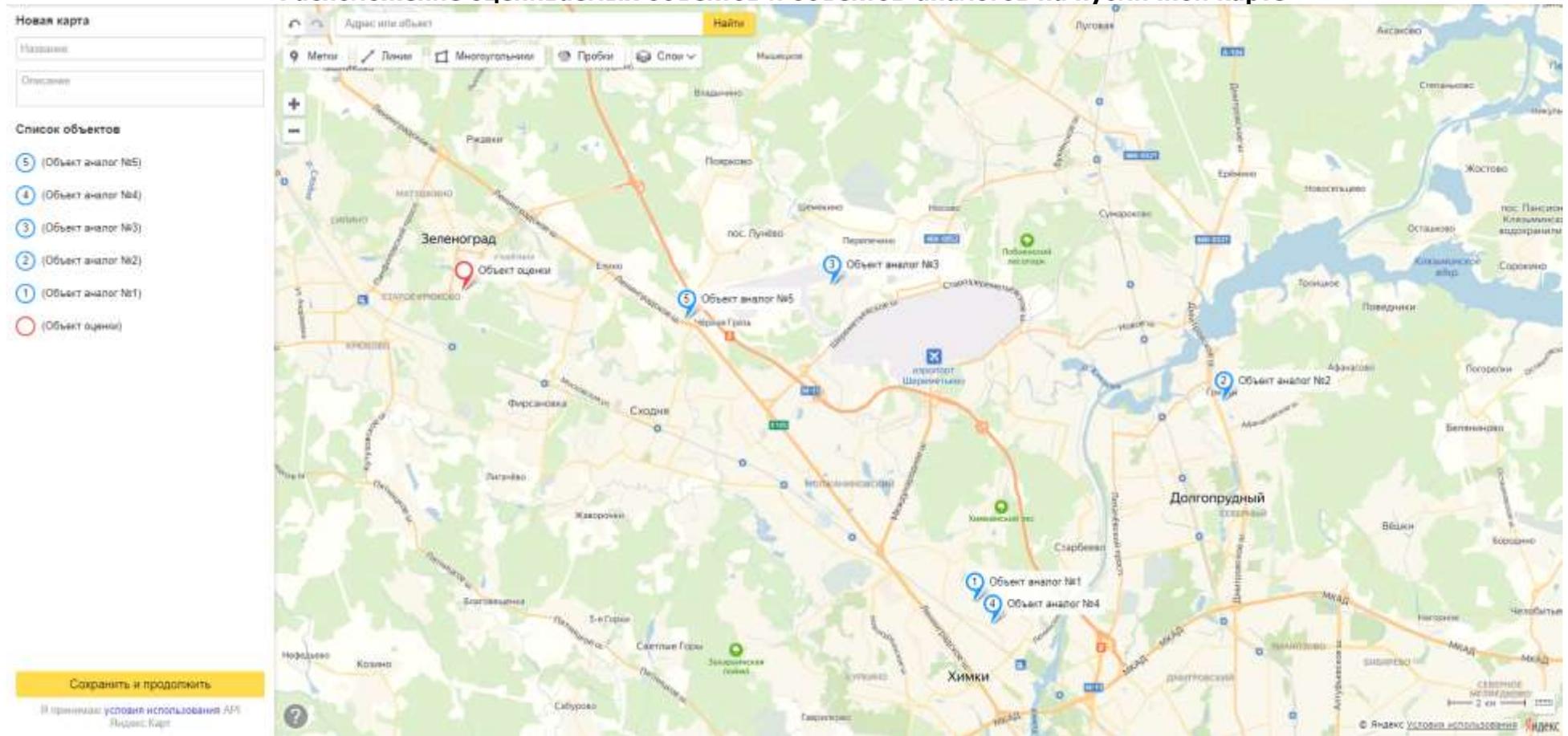
Описание объектов-аналогов, используемых для расчета корректировки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип недвижимости	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, д. 2 стр. 5,6	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, с. 95	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. с учетом НДС	-	604	500	630	630	475
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. без учета НДС	-	503	417	525	525	395
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Состояние отделки административных помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Удаленность от МКАД	20-25	5-10	20-25	20-25	5-10	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Дмитровское шоссе (Северо-Восток)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_himki_ul_zavodskaya_9_1797265843	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_do_1600_m2_g.o._mytischid_gribki_klassa_v_1829783520#/#/	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/1200_m2_skladskoy_kompleks_sheremetev_o_1600_b_1844976208	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_himki_rabochaya_1885043785	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m2_skladskoy_kompleks_radishev_b_1845776409
Контактная информация	-	8 (495) 125 83 01 АН Basic Estate	8 (495) 125 83 01 АН Basic Estate	8 (495) 138 72 73 АН Риэлти Гайд	8 (499) 286 70 43 АН Миэль	8 (495) 138 72 73 АН Риэлти Гайд

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.16

Расположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов на публичной карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Табл. 9.17

Расчет ставки аренды производственно-складских помещений в месте расположения объекта оценки без учета особой экономической зоны

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. без учета НДС	-	503	417	525	525	395
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, д. 2 стр. 5,6	Московская область, г. Химки, Заводская улица, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, Рабочая улица, д. 2А с. 95	Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь
Удаленность от МКАД	20-25	5-10	20-25	20-25	5-10	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Дмитровское шоссе (Северо-Восток)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Корректировка		-1,96%	2%	0%	-1,96%	0%
Статус населённого пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка		0%	12%	12%	0%	12%
Наличие коммуникаций:						
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция		-2,0%	14,2%	12,2%	-2,0%	12,2%
Выводы:						
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.		493	476	589	515	443
Общая валовая коррекция		2%	14%	12%	2%	12%
Коэффициенты весомости		0,238	0,166	0,178	0,238	0,178
Коэффициент вариации	10,87%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%				
Рыночная стоимость ставки аренды, руб./кв.м. без учета НДС и коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в месяц				503		
Рыночная стоимость ставки аренды, руб./кв.м. без учета коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в год, с учетом НДС без учета экономической зоны				7 238		
Ставка аренды, руб./кв.м. без учета коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в год, с учетом НДС по площадке "Алабушево" в экономической зоне				9 000		
Корректировка на особую экономическую зону				24%		

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок при расчете корректировки на особую экономическую зону

Корректировка на статус населенного пункта

Расчет корректировки на местоположение был проведен на основании статуса населенного пункта, в котором располагается объект. Объект оценки располагается в городе Зеленоград, который принимается за населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, объекты аналоги располагаются в населенных пунктах с меньшей численностью населения и худшей по сравнению с объектом оценки инфраструктурой, поэтому объекты аналоги принимаются за райцентры с развитой промышленностью.

Корректировка на местоположение вводилась на основании данных «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14. Выдержка представлена ниже.

Табл. 9.18

Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, стр. 82, табл. 9

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 9.19

Расчет корректировки на статус населенного пункта

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г. Химки, Заводская улица, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, Рабочая улица, д. 2А с. 95	Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта	-	0%	12%	12%	0%	12%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение учитывала удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных компанией ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование».

Табл. 9.20

Сводные данные по аренде 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	5 300	4 100	2 700	2 300
Северо-восток	4 900	3 900	2 800	-
Восток	4 700	3 200	2 100	1 400
Юго-восток	4 800	3 200	2 300	2 300
Юг	5 100	3 900	2 200	2 100
Юго-запад	5 400	4 200	3 100	2 600
Запад	5 500	4 000	2 800	2 000
Северо-запад	5 100	5 000	2 700	-

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Объекты аналоги №3, №5 имеют сопоставимые с объектом оценки удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводится для объектов-аналогов №1, №2 и №4 и составляет соответственно: для объектов-аналогов №1, №4 -1,96% = 5000/5100-1; для объекта-аналога №2 - 2% = 5000/4900-1.

Корректировка на особую экономическую зону составила 24%.

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 9.21

Расчет корректировки на особую экономическую зону

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Пикино	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, Химкинский р-н, п. Шереметьево	Московская область, г.о. Солнечногорск, с/п Кутузовское
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на особую экономическую зону	-	24%	24%	24%	24%	24%

Источник информации: Расчеты оценщика

Обоснование внесенных корректировок при расчете рыночной стоимости земельного участка (продолжение)
Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения арендной ставки площади оцениваемого объекта, 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:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц}_i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц}}},$$

$$K_{\text{соотв.об.оц}_i} = \frac{1}{P_{\text{совок}_i}};$$

где:

- вес i-ого аналога;

$K_{\text{со}}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i-ого аналога;

$P_{\text{совокуп}}$ – показатель совокупной корректировки i-ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 9.22

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС ²
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, общая площадь 18057 кв. м., адрес объекта: г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:57	52 633 879	43 861 566

Источник информации: расчеты Оценщика

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

9.2.2 Определение рыночной стоимости производственно – складского комплекса, входящего в состав оцениваемых объектов

Табл. 9.23

Описание объектов-аналогов, используемых для расчета улучшений, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип недвижимости	Производственно-складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс
Местоположение	Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, стр. 5,6	Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Лунёво	Московская область, г.о. Химки, посёлок аэропорта Шереметьево	Московская область, г. Лобня, ул. лейтенанта Бойко, д. 104	г. Москва, г. Зеленоград, пр. № 5500	г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-т, д. 4с1
Удаленность от МКАД, км	20-25	20-25	15-20	25-30	20-25	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Дмитровское шоссе (Север)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Стоимость предложения, рублей	-	110 000 000	195 000 000	500 000 000	1 683 500 000	1 400 000 000
Стоимость предложения, рублей за 1 кв. м.	-	39 286	44 138	49 020	35 000	29 695
Площадь объекта недвижимости, кв. м.	19 026,0	2 800,0	4 418,0	10 200,0	48 100,0	47 145,5
Площадь административно - офисных помещений, кв. м.	1 437,2	0,0	955,0	1 970,0	3 388,0	0,0
Площадь производственно - складских помещений, кв. м.	17 588,8	2 800,0	3 463,0	8 230,0	44 712,0	47 145,5
Площадь не отапливаемых помещений, кв. м.	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	0,0
Площадь помещений в неудовлетворительном состоянии, кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

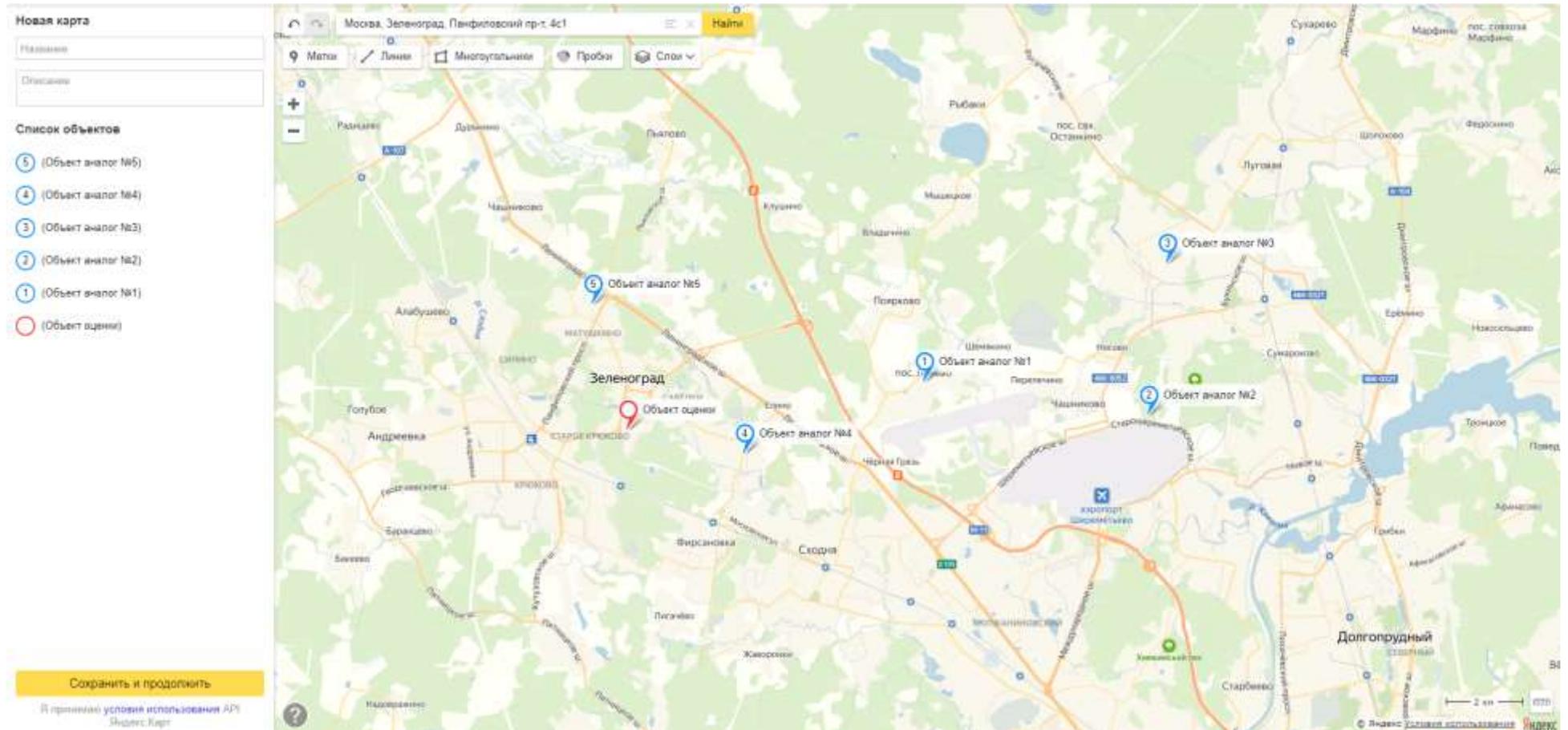
Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь земельного участка, кв. м.	18 057,0	5 500,0	5 728,0	24 000,0	120 000,0	73 324,0
Класс КС	Сэндвич панели, кирпич (КС-1;КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Кирпич (КС-1)	Сэндвич-панели (КС-6)	Сэндвич-панели (КС-6)	Панели, кирпич (КС-3, КС-1)
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Долгосрочная аренда
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки складских помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения производственно - складской застройки				
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций:	-	-	-	-	-	-
Наличие ГПМ	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Водоснабжение и канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	-	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoe_pomeschenie_2800_m_1723557752	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetevo_1110497875	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/223154148/	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_48100_m_1784380152#/#/	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_47145.5_m_1385769855
Контактная информация	-	8 (495) 125 83 01 АН «Basic Estate»	8 (495) 801 67 75 АН «Акрус»	8 (926) 898 86 82 АН «Арсенал»	8 (926) 426 94 14 Татьяна	8 (495) 134 95 11 Дмитрий

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.24

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на публичной карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Табл. 9.25

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена продажи (предложения)	-	110 000 000	195 000 000	500 000 000	1 683 500 000	1 400 000 000
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м.		39 286	44 138	49 020	35 000	29 695
Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Цена продажи (предложения) с учетом корректировки на торг		97 350 000	172 575 000	442 500 000	1 489 897 500	1 239 000 000
Скорректированная цена руб./1 кв.м.		34 768	39 062	43 382	30 975	26 280
Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами						
Стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв.м. без учета критерия «экономическая зона»		2 212	2 212	2 212	2 212	2 212
Передаваемые имущественные права	Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Долгосрочная аренда
Корректировка		-16%	-16%	-16%	-16%	0%
Скорректированная цена земельного участка руб./1 кв.м.		1 858	1 858	1 858	1 858	2 212
Удаленность от МКАД, км	20-25	20-25	15-20	25-30	20-25	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе	Дмитровское шоссе (Север)	Ленинградское шоссе(Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Поправка на местоположение земельного участка	Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, стр. 5,6	Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Лунёво	Московская область, г.о. Химки, посёлок аэропорта Шереметьево	Московская обл., г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко, д. 104	г. Москва, г. Зеленоград, пр. № 5500	г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-т, д. 4с1
Статус населённого пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		13%	13%	0%	0%	0%
Удаленность от МКАД, км	20-25	20-25	15-20	25-30	20-25	20-25
Корректировка		0%	-15%	43%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена земельного участка руб./1 кв.м.		2 090	1 778	2 658	1 858	2 212
Поправка на площадь земельного участка	18 057,00	5 500,00	5 728,00	24 000,00	120 000,00	73 324,00
Расчетный коэффициент	0,89	1,12	1,11	0,85	0,62	0,68
Корректировка	-	25%	24%	-5%	-30%	-23%
Скорректированная цена земельного участка руб./1 кв.м.	-	2 613	2 205	2 525	1 301	1 703
Стоимость земельного участка под объектами	-	14 371 088	12 631 608	60 610 987	156 078 720	124 888 370
Расчет стоимости улучшений земельного участка						
Стоимость объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб.	-	82 978 913	159 943 392	381 889 013	1 333 818 780	1 114 111 630
Стоимость объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.	-	29 635	36 203	37 440	27 730	23 631
Обременения	обременения не зарегистрированы					
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Качество прав на здание	собственник передает покупателю право собственности					
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
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	за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Особые условия	особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Изменение цен во времени	Февраль 2020					
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена руб./1 кв.м.	-	29 635	36 203	37 440	27 730	23 631

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Количество административных площадей, кв.м.	1 437,2	0,0	955,0	1 970,0	3 388,0	0,0
Корректировка	-	9%	-14%	-12%	1%	9%
Количество не отапливаемых помещений, кв.м. в составе объекта	0,0	0,0	0,0	500,0	0,0	0,0
Корректировка	-	0%	0%	1%	0%	0%
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	-	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, руб.	-	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Состояние отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь помещения	19 026,0	2 800,0	4 418,0	10 200,0	48 100,0	47 145,5
Корректировка	-	-20%	-16%	-7%	12%	11%
Класс здания	В	В	В	В	А	В
Корректировка	-	0%	0%	0%	-20%	0%
Класс КС	Сэндвич панели, кирпич (КС-1;КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Кирпич (КС-1)	Сэндвич-панели (КС-6)	Сэндвич-панели (КС-6)	Панели, кирпич (КС-3, КС-1)
Корректировка на материал стен	-	4%	-13%	4%	4%	-14%
Корректировка на функциональное назначение объекта	Производственно-складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс	Складской комплекс
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Грузоподъемное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка	-	0%	0%	-11%	-11%	0%
Наличие коммуникаций:						
Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Водоснабжение и канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Суммарная корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция	-	22%	-14%	4%	14%	34%
Выводы:	-					
Общая чистая коррекция	-	22%	-14%	4%	14%	34%
Скорректированная цена	-	36 077	31 065	38 805	31 642	31 759
Общая валовая коррекция	-	62%	71%	63%	76%	63%
Коэффициенты весомости	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Коэффициент вариации	10,07%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб./кв.м. с учетом округления	33 911					
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб./кв.м. с учетом округления	645 188 993					
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, руб./кв.м. с учетом стоимости земельного участка	697 822 871					

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне до 20% (средняя изменчивость вариационного ряда).

Обоснование вносимых корректировок, вводимых для объектов-аналогов для земельных участков

Оценщику необходимо определить стоимость земельного участка под объектами аналогами. Базой для корректировок стала стоимость земельного участка производственно-складского назначения, рассчитанная в пункте 9.2.1 данного Отчета, без учета корректировки на особую экономическую зону, так как объекты-аналоги не находятся в особой экономической зоне. Стоимость составила 2 212 руб. за кв. м. 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

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Объект оценки и объекты-аналоги №1-4 находятся в пользовании на праве собственности, для них корректировка не требуется. Объект-аналог №5 находится в пользовании на правах долгосрочной аренды, требуется корректировка.

В настоящем Отчете значение корректировки на передаваемые права, для объекта оценки, Оценщик использовал данные «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 72, табл. 12.

Табл. 9.26

Корректировка на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

Источник информации: Справочник оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 72, табл. 12.

Оценщик счел возможным применить среднюю корректировку представленного диапазона корректировки. Таким образом, корректировка на передаваемые права для объекта-аналога №5 составит $-16\% = 0,84/1-1$.

Корректировка на статус населенного пункта

Расчет корректировки на местоположение был проведен на основании статуса населенного пункта, в котором располагается объект. Объект оценки располагается в городе Зеленоград, который принимается за населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, объекты аналоги располагаются в населенных пунктах с меньшей численностью населения и худшей по сравнению с объектом оценки инфраструктурой, поэтому объекты аналоги принимаются за райцентры с развитой промышленностью.

Корректировка на местоположение вводилась на основании данных «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14. Выдержка представлена ниже.

Табл. 9.27

Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник информации: Справочник оценщика земельные участки - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 9.28

Расчет корректировки на статус населенного пункта

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г.о. Солнечногорск, пос. Лунёво	Московская область, г.о. Химки, пос. аэропорта Шереметьево	Московская обл., г. Лобня, ул. Лейтента Бойко, д. 104	г. Москва, г. Зеленоград, пр. № 5500	г. Москва, г. Зеленоград, Панфиловский пр-т, д. 4с1
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на статус населенного пункта	-	13%	13%	0%	0%	0%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение учитывала удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных компанией ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование».

Табл. 9.29

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	32 900	26 700	21 400	16 800
Северо-восток	41 800	27 200	21 100	-
Восток	41 800	24 900	13 900	9 600
Юго-восток	40 700	28 900	11 300	11 100
Юг	42 100	34 800	19 300	10 200
Юго-запад	49 100	39 200	21 800	12 300
Запад	51 600	29 800	21 400	14 000
Северо-запад	44 900	38 200	18 200	-

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Объекты аналоги №1, №4-5 имеют сопоставимые с объектом оценки удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводится для объектов-аналогов №2 и №3.

Объект аналог №2 расположен в удалении 15-20 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе. Объект аналог №3 расположен в удалении 25-30 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе.

Корректировка составляет соответственно: $-15\% = 38200/44900 - 1$ для объекта аналога №2; $43\% = 38200/26700 - 1$ для объекта аналога №3.

Общая площадь земельного участка

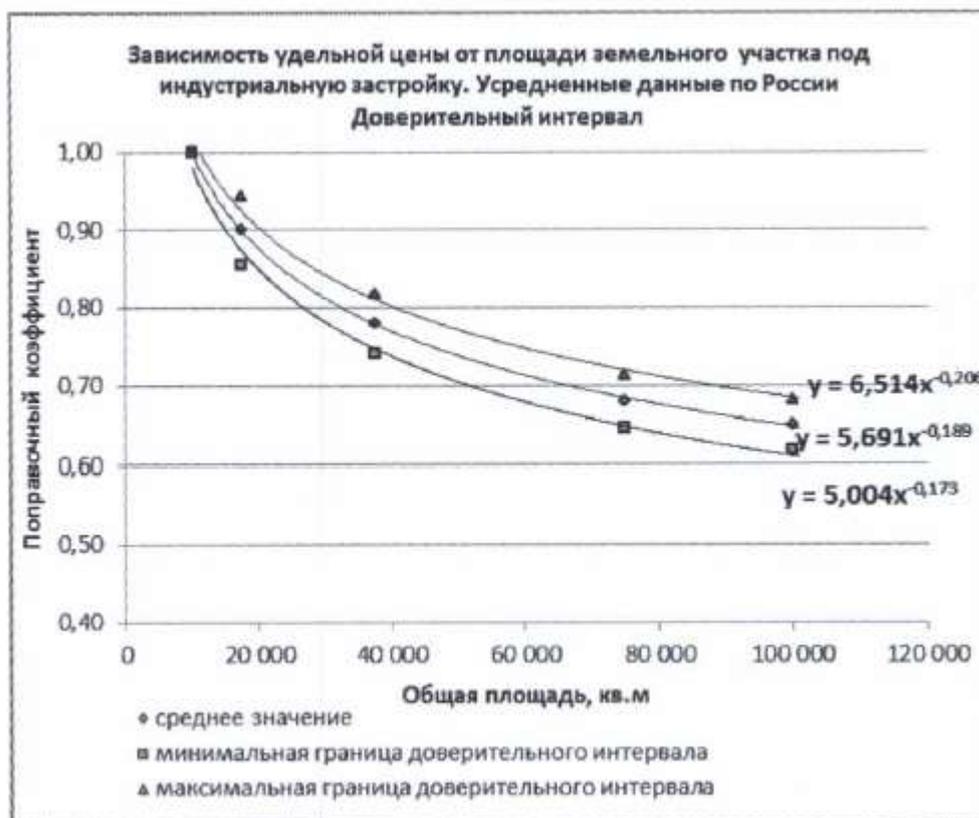
Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м.), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании данных «Справочника

оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 110, рис. 17.

Далее представлены данные для расчета корректировки.

Рис. 9.30

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018 г., рис. 17, стр. 110

Табл. 9.31

Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, кв. м.	18 057,00	5 500,00	5 728,00	24 000,00	120 000,00	73 324,00
Расчетный коэффициент	0,89	1,12	1,11	0,85	0,62	0,68
Корректировка		25%	24%	-5%	-30%	-23%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Обоснование вносимых корректировок, вводимых для объектов-аналогов недвижимого имущества

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. Корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости, производственно – складская недвижимость - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 271, табл. 163.

Табл. 9.32

Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%

Источник информации: Справочник оценщика - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 271, табл. 163

Таким образом, для расчета оценщик принял усредненные корректировки в размере -11,5% для производственно-складской недвижимости.

Обременения

В данном случае у всех объектов обременения не зарегистрированы. Корректировка равна 0%.

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 рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на количество офисных площадей в составе объекта

Важной характеристикой для объекта является наличие офисных и производственных площадей в составе оцениваемого объекта.

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, табл. 152.

Табл. 9.33

Корректировка на офисные площади

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, табл. 152

Табл. 9.34

Расчет корректировки на наличие офисных площадей

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м.	19 026,00	2 800,00	4 418,00	10 200,00	48 100,00	47 145,50
Площадь административно-офисных помещений, кв. м.	1 437,20	0,00	955,00	1 970,00	3 388,00	0,00

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь производственно-складских помещений, кв. м.	17 588,80	2 800,00	3 463,00	8 230,00	44 712,00	47 145,50
Доля административных помещений в общей площади комплекса	0,0755	0,0000	0,2162	0,1931	0,0704	0,0000
Доля производственно-складских помещений в общей площади комплекса	0,9245	1,0000	0,7838	0,8069	0,9296	1,0000
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса						1,50
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены производственно-складской части производственно-складского комплекса к удельной цене административно-офисной части комплекса						0,67
Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент	0,7296	0,6667	0,8468	0,8276	0,7254	0,6667
Корректировка, %	-	9,44%	-13,84%	-11,84%	0,59%	9,44%

Источник информации: расчет оценщика

Корректировка на наличие отапливаемых площадей

Не менее важной характеристикой для объекта производственно-складского назначения является наличие отопления.

В составе оцениваемого объекта производственно-складского назначения нет неотапливаемых помещений. Подобрать объекты-аналоги с сопоставимым соотношением неотапливаемых помещений является весьма затруднительным. Необходимо введение корректировки.

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород.

Табл. 9.35

Корректировка на наличие отапливаемых помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород

Табл. 9.36

Расчет корректировки на наличие отапливаемых площадей

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м.	19 026,00	2 800,00	4 418,00	10 200,00	48 100,00	47 145,50
Площадь производственно-складских помещений, кв. м.	17 588,80	2 800,00	3 463,00	8 230,00	44 712,00	47 145,50

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м.	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00
Доля неотапливаемых помещений в общей площади комплекса	0,0000	0,0000	0,0000	0,0490	0,0000	0,0000
Доля отапливаемых помещений в общей площади комплекса	1,0000	1,0000	1,0000	0,9510	1,0000	1,0000
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены неотапливаемого объекта к цене такого же отапливаемого объекта						0,76
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены отапливаемого объекта к цене такого же отапливаемого объекта						1,00
Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	0,9882	1,0000	1,0000
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	1,19%	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет оценщика

Общая площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь оцениваемых объектов.

Табл. 9.37

Зависимость стоимости помещений от площади объекта производственно-складского назначения

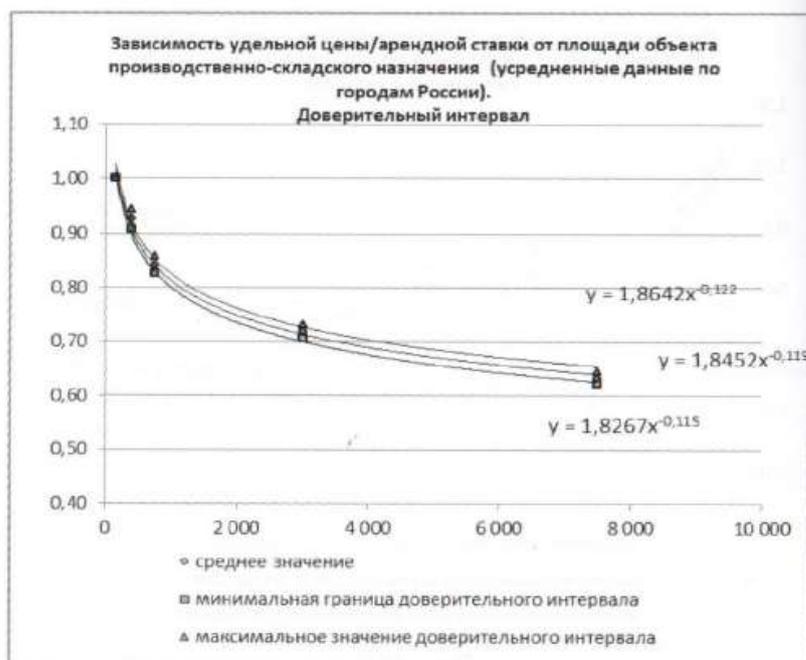


Рис. 59¹⁹

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород

Корректировки рассчитывались согласно уравнению:

$$y = 1,8452 X^{-0,119}$$

где:

y – корректирующий коэффициент;

x – отношение площадей, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Табл. 9.38

Расчет корректировки на площадь для комплекса зданий

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта, кв. м	19 026,00	2 800,00	4 418,00	10 200,00	48 100,00	47 145,50
Расчетное значение	0,571216961	0,717516083	0,679612857	0,615205239	0,511526552	0,512748096
Корректировка, %	-	-20,00%	-16,00%	-7,00%	12,00%	11,00%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на класс качества

Класс качества является важным фактором при формировании стоимости объекта недвижимости. Чем выше класс качества, тем дороже объект производственно-складской недвижимости. Объект оценки имеет класс качества В.

Объекты аналоги №1-3, №5 имеют класс качества «В». Объект аналог №4 имеет класс качества «А». Необходимо введение корректировки. Корректировка будет вводиться на основании данных сайта «Стат Риэлт».

Табл. 9.39

Корректировка на класс качества складских и производственных зданий и помещений

Класс качества	Среднее значение	Доверительный интервал	
Класс А,А+	1,77	1,50	2,09
Класс В	1,42	1,26	1,61
Класс С	1,00	-	-
Класс D	0,60	0,71	0,60

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2066-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Корректировка для объекта аналога №4 составит $-20\% = 1,42/1,77-1$

Корректировка на класс конструктивной системы

Класс конструктивной системы объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректировка вводилась на основании данных сайта «Стат Риэлт»

Табл. 9.40

Корректировка на класс конструктивной системы

Характеристика конструктивной системы	Среднее значение	Доверительный интервал	
Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков (КС-1)	1,00	-	-

Характеристика конструктивной системы	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные (КС-3)	1,02	0,99	1,06
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены – легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные (КС-4)	1,08	1,03	1,14
Быстровозводимые здания. Фундамент – ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели (КС-6)	0,84	0,71	0,99
Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные (КС-7)	0,54	0,41	0,70

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2065-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Расчет корректировки на класс конструктивной системы представлен ниже:

Табл. 9.41

Расчет корректировки на класс конструктивной системы

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь зданий с КС-1, кв. м	4041	0,0	4 418,0	0,0	0,0	438,1
Площадь зданий с КС-3, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	46 707,4
Площадь зданий с КС-4, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий с КС-6, кв. м	14985	2 800,0	0,0	10 200,0	48 100,0	0,0
Площадь зданий с КС-7, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь зданий приведенная к КС-1	16 628,4	2 352,0	4 418,0	8 568,0	40 404,0	48 079,6
Доля приведенных зданий с КС-1 к общей площади	0,87	0,84	1,00	0,84	0,84	1,02
Корректировка на КС зданий, (%)		4,0%	-12,6%	4,0%	4,0%	-14,3%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на наличие грузоподъемного оборудования

Наличие грузоподъемных механизмов увеличивает стоимость производственно-складской недвижимости. В состав объектов аналогов входят объекты, имеющие грузоподъемные механизмы. Необходимо введение корректировки.

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, стр. 215.

Табл. 9.42

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Параметр	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр.215

Корректировка требуется для объектов-аналогов №3,4 и составит: $-11\% = 0,89/1-$

1

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка может вводиться на основании данных СтатРиелта.

Табл. 9.43

Корректировка на коммуникации

Наименование коэффициента	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	
Неотапливаемые/отапливаемые здания и помещения	0,71	0,60	0,84
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,86	0,92
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,90	0,96
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,94	0,98
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	0,97	0,99

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2074-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

В данном случае объект оценки и объекты аналоги обеспечены коммуникациями. Корректировка не требуется.

Корректировка на особую экономическую зону

Объект оценки находится в особой экономической зоне технико-внедренческого типа «Технополис «Москва».

Корректировка на особую экономическую зону вводилась на основании анализа ставок аренды за производственно – складские помещения в месте расположения объекта оценки без учета экономической зоны и индикативных усредненных ставок аренды для производственно – складских помещений в площадке Алабушево, Технополис «Москва» на основании данных представленных на сайте ОЭЗ Технополис «Москва»: <https://technomoscow.ru/infrastructure>

Расчет корректировки представлен в разделе 9.2.1 Отчета. Корректировка для всех объектов-аналогов составила 24%

Корректировка на наличие чистых производственных помещений

В состав оцениваемых объектов входят помещения, представляющие собой «чистые производственные помещения». Чистые помещения создаются и используются в медицине, фармакологии, на предприятиях электронной промышленности, а также для научных исследований. Чистое производственное помещение (ЧПП) — это специальная техническая зона, в которой концентрация частиц загрязняющих веществ поддерживается в определенных пределах согласно требованиям стандартов производства, тех или иных продуктов или изделий.

Чистые производственные помещения проектируются, строятся и эксплуатируются таким образом, чтобы свести к минимуму поступление, генерацию и накопление

аэрозольных частиц внутри помещения. В чистых помещениях контролируется счетная концентрация частиц, а также другие параметры, такие как температура, влажность и давление.

По сути, чистые производственные помещения представляют собой складские помещения класса А с использованием дополнительного оборудования, для поддержания в этих помещениях стандартов чистоты.

Отобранные аналоги не отвечают требованиям, предъявляемым к чистым помещениям, поэтому необходимо внесение корректировки функциональное назначение объекта.

Корректировка на функциональное назначение вводилась, используя аналитические данные, приведенные на портале «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>).

Табл. 9.44

Значение корректирующих коэффициентов

Показатель	Значение
Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м., на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,50
Капитальные отопливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей	1,00
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены чистых производственных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене универсальных производственно-складских помещений комплекса	1,50
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены универсальных производственно-складских помещений производственно-складского комплекса к удельной цене чистых производственных помещений комплекса	0,67

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2066-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Расчет корректировки на наличие чистых производственных помещений представлен ниже:

Табл. 9.45

Расчет корректировки на наличие чистых производственных помещений

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	19 026,00	2 800,00	4 418,00	10 200,00	48 100,00	47 145,50
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь универсальных производственно-складских помещений, кв. м.	18 807,82	2 800,00	4 418,00	10 200,00	48 100,00	47 145,50
Доля чистых производственных помещений в общей площади комплекса, кв. м.	0,0115	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Доля универсальных производственно-складских помещений в общей площади комплекса, кв. м.	0,9885	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены чистых производственных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене универсальных производственно-складских помещений комплекса						1,50
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены универсальных производственно-складских помещений производственно-складского комплекса к удельной цене чистых производственных помещений комплекса						0,67
Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент	0,6950	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667
Корректировка, %	-	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%

Источник информации: Расчеты оценщика

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения рыночной стоимости оцениваемого объекта, 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:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц}_i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц}_i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.коррект}_i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц}_i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.коррект}_i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 11 февраля 2020 г., с учетом НДС (20%) составляет:

697 822 871 (Шестьсот девяносто семь миллионов восемьсот двадцать две тысячи восемьсот семьдесят один) рубль с учетом НДС и земельного участка

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки 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:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой 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:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение величины чистого операционного дохода для объекта оценки

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:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- 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:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – Рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемым, были получены данные об объектах в феврале 2020 года, описание которых представлено в таблице ниже.

9.3.1 Определение рыночной стоимости производственно – складского комплекса в рамках доходного подхода

Табл. 9.46

Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки

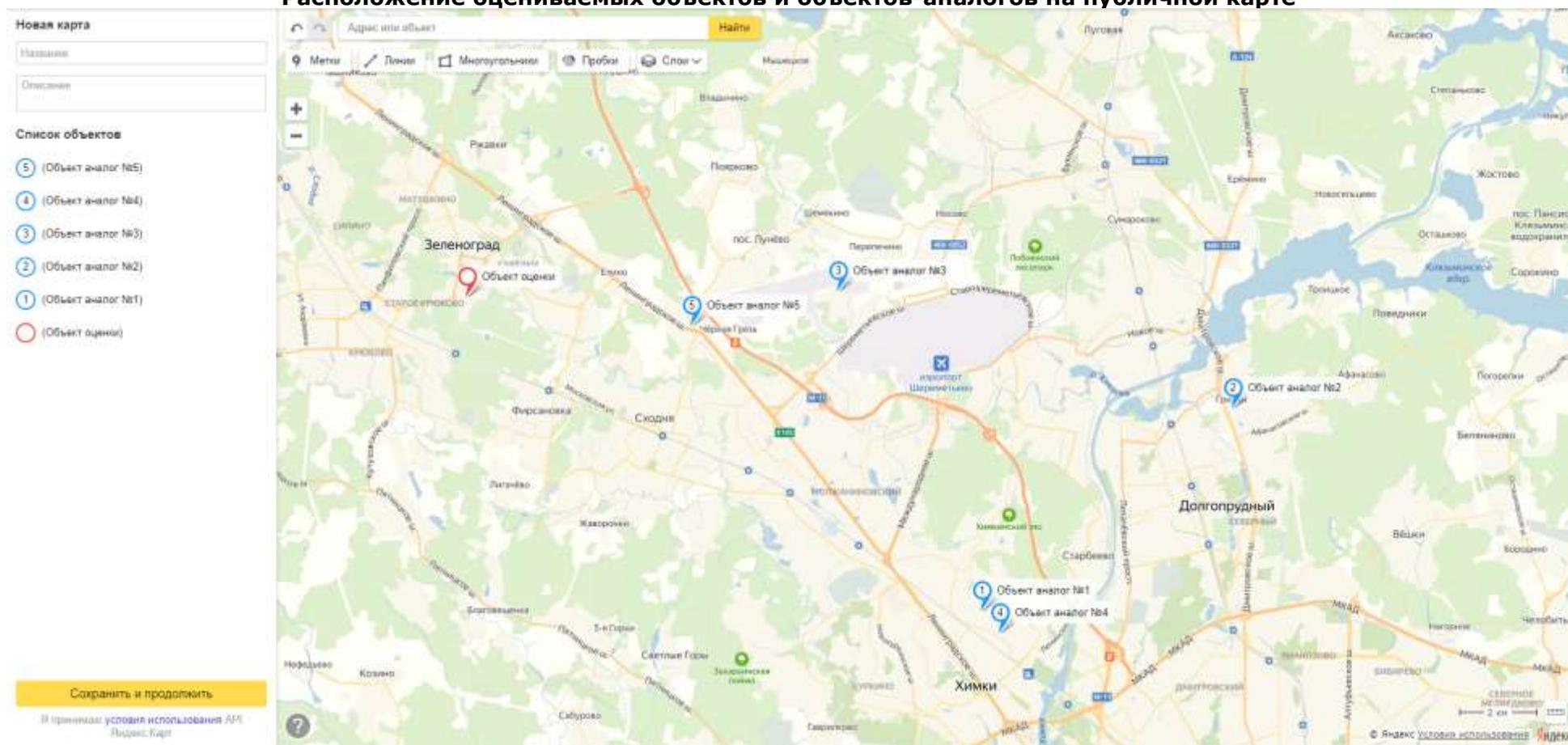
Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип недвижимости	Производственно-складской комплекс	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения	Производственно – складские помещения
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, д. 2 стр. 5,6	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, с. 95	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. с учетом НДС	-	604	500	630	630	475
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. без учета НДС		503	417	525	525	395
Площадь объекта недвижимости, кв. м	19 026,0	960,0	1 080,0	1 200,0	10 000,0	400,0
Площадь административно - офисных помещений, кв .м.	1 437,2	0,0	0,0	0,0	200,0	0,0
Площадь производственно - складских помещений, кв. м.	17 588,8	960,0	1 080,0	1 200,0	10 000,0	400,0
Площадь не отапливаемых помещений, кв. м.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата анализа	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Состояние отделки административных помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Удаленность от МКАД	20-25	5-10	20-25	20-25	5-10	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Дмитровское шоссе (Северо-Восток)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Класс КС	Сэндвич панели, кирпич (КС-1; КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие ГПМ	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие коммуникаций:	-	-	-	-	-	-
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Ж/д ветка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Источник информации	-	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_himki_ul._zavodskaya_9_1797265843	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_do_1600_m2_g.o._mytischid._gribki_klassa_v_1829783520#/#/	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/1200_m2_skladskoy_kompleks_sheremetev_o_1600_b_1844976208	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_himki_rabochaya_1885043785	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m2_skladskoy_kompleks_radischev_b_1845776409
Контактная информация	-	8 (495) 125 83 01 АН Basic Estate	8 (495) 125 83 01 АН Basic Estate	8 (495) 138 72 73 АН Риэлти Гайд	8 (499) 286 70 43 АН Миэль	8 (495) 138 72 73 АН Риэлти Гайд

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.47

Расположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов на публичной карте



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Табл. 9.48

Расчет ставки арендной платы для комплекса объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Стоимость предложения, рублей за 1 кв.м. без учета НДС	-	503	417	525	525	395
Обременения	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Качество прав на здание	-	собственник передает покупателю право аренды				
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
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	за счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Особые условия	-	особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Изменение цен во времени	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Отличие стоимости предложения от цены сделки	-	уторговывание предусмотрено				
Корректировка	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Общая чистая коррекция	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.	-	457	378	476	476	359
Количество административных площадей	1 437,2	0,0	0,0	0,0	200,0	0,0
Корректировка	-	9,7%	9,7%	9,7%	4,9%	9,7%
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка на наличие чистых производственных помещений	-	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Класс КС	Сэндвич панели, кирпич (КС-1; КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)	Сэндвич панели (КС-6)
Корректировка на материал стен	-	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Наличие ГПМ	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие Ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Особая экономическая зона	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	24%	24%	24%	24%	24%
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, ул. Шокина, д. 2 стр. 5,6	Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А, с. 95	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Черная Грязь
Удаленность от МКАД	20-25	5-10	20-25	20-25	5-10	20-25
Направление	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Дмитровское шоссе (Северо-Восток)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)	Ленинградское шоссе (Северо-Запад)
Корректировка	-	-1,96%	2%	0%	-1,96%	0%
Статус населённого пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка	-	0%	12%	12%	0%	12%
Наличие коммуникаций:						
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Водоснабжение и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая чистая коррекция	-	40,0%	56,2%	54,1%	35,2%	54,1%
Выводы:	-	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость руб./1 кв.м.	-	640	590	734	644	553
Общая валовая коррекция	-	44%	56%	54%	39%	54%
Коэффициенты весомости	-	0,206	0,194	0,195	0,210	0,195
Коэффициент вариации		10,79%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%			
Рыночная стоимость ставки аренды, руб./кв.м. без учета НДС и коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в месяц				632		
Рыночная стоимость ставки аренды, руб./кв.м. без учета НДС и коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в год				7 583		

Источник информации: расчеты Оценщика

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

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находятся в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированной ставки аренды объектов-аналогов.

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 рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

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.

Для оцениваемого комплекса объектов, скидка на торг в среднем составляет - 9,3%, для активного рынка, по данным «Справочника оценщика недвижимости, производственно-складская недвижимость - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 303, табл. 188.

Табл. 9.49

Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Источник информации: Справочник оценщика - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 272, табл. 163

Таким образом, Оценщик принимает усредненную корректировку на торг для активного рынка в размере -9,3%.

Корректировка на наличие отапливаемых площадей

Объект оценки и объекты-аналоги являются полностью отапливаемыми помещениями. Корректировка не требуется.

Корректировка на количество офисных площадей в составе объекта

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, стр. 259, табл. 152.

Табл. 9.50

Корректировка на офисные помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, стр. 259, табл. 152

Табл. 9.51

Расчет корректировки на наличие офисных площадей

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	19 026,00	960,00	1 080,00	1 200,00	10 000,00	400,00
Площадь административно-офисных помещений, кв. м.	1 437,20	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00
Площадь производственно-складских помещений, кв. м.	17 588,80	960,00	1 080,00	1 200,00	10 000,00	400,00
Доля административных помещений в общей площади комплекса, кв. м.	0,0755	0,0000	0,0000	0,0000	0,0200	0,0000
Доля производственно-складских помещений в общей площади комплекса	0,9245	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса						1,51
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены производственно-складской части производственно-складского комплекса к удельной цене административно-офисной части комплекса						0,66
Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент	0,7263	0,6623	0,6623	0,6623	0,6925	0,6623
Корректировка, %	-	9,67%	9,67%	9,67%	4,89%	9,67%

Источник информации: расчет оценщика

Корректировка на класс конструктивной системы

Класс конструктивной системы объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректировка вводилась на основании данных сайта «Стат Риэлт»

Табл. 9.52

Корректировка на класс конструктивной системы

Характеристика конструктивной системы	Среднее значение	Доверительный интервал	
Бескаркасные здания. Фундамент – сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков (КС-1)	1,00	-	-
Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные (КС-3)	1,02	0,99	1,06

Характеристика конструктивной системы	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены – легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные (КС-4)	1,08	1,03	1,14
Быстровозводимые здания. Фундамент – ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели (КС-6)	0,84	0,71	0,99
Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные (КС-7)	0,54	0,41	0,70

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2065-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Расчет корректировки на класс конструктивной системы представлен ниже:

Табл. 9.53

Расчет корректировки на класс конструктивной системы

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь зданий с КС-1, кв. м	4041	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий с КС-3, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий с КС-4, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий с КС-6, кв. м	14985	960,0	1 080,0	1 200,0	10 000,0	400,0
Площадь зданий с КС-7, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь зданий приведенная к КС-1	16 628,4	806,4	907,2	1 008,0	8 400,0	336,0
Доля приведенных зданий с КС-1 к общей площади	0,87	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка на КС зданий, (%)		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый объект обладает всеми инженерными коммуникациями так же, как и объекты аналоги. Корректировка не требуется.

Корректировка на статус населенного пункта

Расчет корректировки на местоположение был проведен на основании статуса населенного пункта, в котором располагается объект. Объект оценки располагается в городе Зеленоград, который принимается за населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра, объекты аналоги располагаются в населенных пунктах с меньшей численностью населения и худшей по сравнению с объектом оценки инфраструктурой, поэтому объекты аналоги принимаются за райцентры с развитой промышленностью.

Корректировка на местоположение вводилась на основании данных «Справочника оценщика земельных участков - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский

центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, стр. 81, табл. 14. Выдержка представлена ниже.

Табл. 9.54

Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, стр. 82, табл. 9

Расчет корректировки представлен ниже:

Табл. 9.55

Расчет корректировки на статус населенного пункта

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона	Московская область, г. Химки, Заводская улица, д. 9	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	Московская область, Солнечногорский р-н, д. Дубровки	Московская область, г. Химки, Рабочая улица, д. 2А с. 95	Московская область, Солнечногорский район, д. Черная Грязь
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта	-	0%	12%	12%	0%	12%

Источник информации: Расчеты оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение учитывала удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводилась на основании статистических данных, представленных компанией ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование».

Табл. 9.56

Сводные данные по аренде 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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 300	4 100	2 700	2 300
Северо-восток	4 900	3 900	2 800	-
Восток	4 700	3 200	2 100	1 400
Юго-восток	4 800	3 200	2 300	2 300
Юг	5 100	3 900	2 200	2 100
Юго-запад	5 400	4 200	3 100	2 600
Запад	5 500	4 000	2 800	2 000
Северо-запад	5 100	5 000	2 700	-

Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

Объекты аналоги №3, №5 имеют сопоставимые с объектом оценки удаленность от МКАД и направление. Корректировка вводится для объектов-аналогов №1, №2 и №4 и составляет соответственно: для объектов-аналогов №1, №4 $-1,96\% = 5000/5100-1$; для

объекта-аналога №2 2% = 5000/4900-1.

Корректировка на особую экономическую зону

Объект оценки находится в особой экономической зоне технико-внедренческого типа «Технополис «Москва».

Корректировка на особую экономическую зону вводилась на основании анализа ставок аренды за производственно – складские помещения в месте расположения объекта оценки без учета экономической зоны и индикативных усредненных ставок аренды для производственно – складских помещений в площадке Алабушево, Технополис «Москва» на основании данных представленных на сайте ОЭЗ Технополис «Москва»: <https://technomoscow.ru/infrastructure>

Расчет корректировки представлен в разделе 9.2.1 Отчета. Корректировка для всех объектов-аналогов составит 24%

Корректировка на наличие чистых производственных помещений

В состав оцениваемых объектов входят помещения, представляющие собой «чистые производственные помещения». Чистые помещения создаются и используются в медицине, фармакологии, на предприятиях электронной промышленности, а также для научных исследований. Чистое производственное помещение (ЧПП) — это специальная техническая зона, в которой концентрация частиц загрязняющих веществ поддерживается в определенных пределах согласно требованиям стандартов производства тех или иных продуктов или изделий.

Чистые производственные помещения проектируются, строятся и эксплуатируются таким образом, чтобы свести к минимуму поступление, генерацию и накопление аэрозольных частиц внутри помещения. В чистых помещениях контролируется счетная концентрация частиц, а также другие параметры, такие как температура, влажность и давление.

По сути, чистые производственные помещения представляют собой складские помещения класса А с использованием дополнительного оборудования, для поддержания в этих помещениях стандартов чистоты.

Отобранные аналоги не отвечают требованиям, предъявляемым к чистым помещениям, поэтому необходимо внесение корректировки функциональное назначение объекта.

Корректировка на функциональное назначение вводилась, используя аналитические данные, приведенные на портале «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>).

Табл. 9.57

Значение корректирующих коэффициентов

Показатель	Значение
Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м., на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений	1,50

Показатель	Значение
при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	
Капитальные отопливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей	1,00
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены чистых производственных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене универсальных производственно-складских помещений комплекса	1,50
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены универсальных производственно-складских помещений производственно-складского комплекса к удельной цене чистых производственных помещений комплекса	0,67

Источник информации: <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2066-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Расчет корректировки на наличие чистых производственных помещений представлен ниже:

Табл. 9.58

Расчет корректировки на наличие чистых производственных помещений

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	19 026,00	960,00	1 080,00	1 200,00	10 000,00	400,00
Площадь чистых производственных помещений, кв. м.	646,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь универсальных производственно-складских помещений, кв. м.	18 807,82	960,00	1 080,00	1 200,00	10 000,00	400,00
Площадь чистых производственных помещений в общей площади комплекса, кв. м.	0,0115	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Площадь универсальных производственно-складских помещений в общей площади комплекса, кв. м.	0,9885	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены чистых производственных помещений производственно-складского комплекса к удельной цене универсальных производственно-складских помещений комплекса						1,50
Мультипликатор, показывающий отношение удельной цены универсальных производственно-складских помещений производственно-складского комплекса к удельной цене чистых производственных помещений комплекса						0,67
Взвешенный по структуре назначения площадей коэффициент	0,6950	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667	0,6667
Корректировка, %	-	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%

Источник информации: Расчеты оценщика

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения рыночной стоимости оцениваемого объекта, 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:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц}_i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц}_i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки}_i}};$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц}_i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки}_i}$ – показатель совокупной корректировки i -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость ставки аренды без учета НДС и коммунальных расходов, с учетом операционных расходов в месяц составляет:

632 (Шестьсот тридцать два) рубля

Потенциальный валовой доход от оцениваемых объектов определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 9.59

Расчет величины потенциального валового дохода от оцениваемых объектов

Параметры	Комплекс объектов
Общая площадь объекта оценки, кв. м	19 026
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м.	7 583
Потенциальный валовой доход, руб.	116 861 760

Источник: расчеты Оценщика

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.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Значение арендопригодной площади было получено с сайта «СтатРиелт» ассоциация развития рынка недвижимости.

Табл. 9.60

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений

Объекты	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	
Производственные помещения и здания	0,81	0,66	0,92

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2063-effektivnost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2020-goda>

Коэффициент арендопригодной площади равен 0,81.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

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.

Коэффициент недоиспользования был принят по данным «Справочника оценщика недвижимости, производственно-складская недвижимость - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 16.

Табл. 9.61

Коэффициент недоиспользования

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018

Таким образом, коэффициент недоиспользования был принят в размере усредненного значения 21,5% для производственно-складской недвижимости.

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.

Операционные расходы были приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости, производственно-складская недвижимость - 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018, табл. 30.

Табл. 9.62

Процент расходов на содержания объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2018

Таким образом, операционные расходы были приняты в размере усредненного значения 15,3% для производственно-складской недвижимости.

Расчет общего коэффициента капитализации

В данном отчете Оценщик счел возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{оп} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_r + Y_p$$

где:

$Y_{оп}$	норма дохода на капитал;
Y_{rf}	безрисковая ставка;
Y_m	премия за риск рынка недвижимости;
Y_r	премия за риск управления недвижимостью;
Y_p	премия за риск ликвидности.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял ставку бескупонной доходности государственных облигаций, равную на дату оценки 5,83%. (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Премия за риск рынка недвижимости

Премия за риск рынка недвижимости – учитывает вероятность неполучения прибыли и не возмещения первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости.

Табл. 9.63

Параметры рисков

Вид и наименование риска	Категория риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
		0,25	0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1		
Несистематический риск										
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный					1				
Ускоренный износ здания	статичный							1		
Неполучение арендных платежей	динамичный					1				
Неэффективный менеджмент	динамичный							1		
Криминогенные факторы	динамичный					1				
Финансовые проверки	динамичный							1		
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1						
Количество наблюдений		0	0	1	0	3	0	6	0	0
Взвешенный итог		0	0	1,5	0	7,5	0	21	0	0
Сумма		30								
Количество факторов		10								

Вид и наименование риска	Категория риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
		0,25	0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5
Средневзвешенное значение балла		3,0								
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,0%								

Источник информации: расчеты Оценщика

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята на уровне 3,0%.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q},$$

где:

P – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 5,83%.

Типичный срок реализации производственно складских помещений составляет от 11 месяцев.

Риск ликвидности равен соответственно: $5,34 = 5,83 \times 11 / 12$.

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Табл. 9.64

Параметры рисков

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.	Среднее значение (3%)

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

Источник информации: Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка управления недвижимостью на дату проведения оценки принята 2% как «значение ниже среднего» для производственно-складских объектов.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1},$$

где:

$R_{\text{возвр}}$ – фактор фонда возмещения;

R – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок прогнозирования, 5 лет.

В данных условиях фактор фонда возмещения составляет 14,49%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} - \Delta * R_{\text{фактор фонда возмещения}}$$

где:

Δ – Изменение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через 5 лет с учетом инфляции, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

Табл. 9.65

Прогноз инфляции в РФ по годам

Год	Инфляция, %
2019	-
2020	4,00
2021	4,00
2022	3,80
2023	3,40
2024	3,50

Источник информации: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

Таким образом, изменение стоимости недвижимости за 5 лет составит 20,15%.

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице ниже:

Табл. 9.66

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение коэффициента капитализации
Безрисковая ставка	5,83%
Премия за риск рынка недвижимости	3,00%
Премия за риск управления недвижимостью	2,00%
Премия за риск ликвидности	5,34%
Ставка дохода на капитал	16,17%
Фактор фонда возмещения	14,49%
Δ	20,15%
Норма возврата капитала	2,92%
Итого	13,25%

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта недвижимости (V), с учетом НДС, $V = \text{ЧОД} / \text{Ro} * 1,20$.

Табл. 9.67

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Параметры	Производственно – складской комплекс
Общая площадь оцениваемых объектов, кв. м	19 026,0
Коэффициент арендопригодной площади	0,81
Годовая ставка арендной платы (без учета НДС), руб. / кв. м.	7 583
Коэффициент недоиспользования	21,50%
Потенциальный валовой доход, руб.	116 861 760
Потери от недоиспользования, руб.	25 125 278
Действительный валовой доход, руб.	91 736 482
Итого операционные расходы, руб.	17 879 849
Чистый операционный доход, руб.	73 856 633
Коэффициент капитализации	0,1325
Итого без учета НДС, руб.	557 232 120
Итого с учетом НДС, руб.	668 678 544

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 11 февраля 2020 г., с учетом НДС (20%) составляет:

668 678 544 (Шестьсот шестьдесят восемь миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот сорок четыре) рубля с учетом НДС

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 данной работе, 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 недвижимого имущества, составила 0,5.

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 недвижимого имущества, составила 0,5.

Табл. 10.1

Согласование полученных результатов производственно – складского комплекса

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.	Коэффициент весомости результата
Затратный	Не применялся. Обоснован отказ	-
Сравнительный	697 822 871	0,5
Доходный	668 678 544	0,5
Согласованная рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	683 250 708	

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно заданию на оценку, оценщику требуется провести расчеты рыночной стоимости производственно – складского комплекса без учета стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами.

Распределение итоговой рыночной стоимости объекта оценки производилось пропорционально первоначальной балансовой стоимости, предоставленной заказчиком оценки.

Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на 11 февраля 2020 г., с учетом НДС (20%) составляет:

683 250 708 (Шестьсот восемьдесят три миллиона двести пятьдесят тысяч семьсот восемь) рублей с учетом НДС с учетом земельного участка под оцениваемыми объектами

Табл. 10.2

Распределение итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Доля, %	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 14 985 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1381	60 000 000,0	0,8536	538 298 898
2	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 4 041 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1001	10 289 963,3	0,1464	92 317 931
3	Право аренды земельного участка сроком на 38 лет, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, общая площадь 18057 кв. м., адрес объекта: г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:57	-	-	52 633 879
Итого:		70 289 963,3	1,00	683 250 708

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельного участка в дальнейшем выделяется из стоимости производственного комплекса. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов в данном отчете представлена без учета стоимости земельного участка под ними.

Табл. 10.3

Итоговая величина рыночной стоимости производственно – складского комплекса

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Производственно-складской комплекс		630 616 829	525 514 024
В том числе:			
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 4 041 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 5. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1001	92 317 931	76 931 609
2	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 14 985 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, стр. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:10:0002008:1381	538 298 898	448 582 415

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

- 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.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- 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.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- 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.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ;

- Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов «саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков»;

- системой нормативных документов саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков»;

- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- 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 непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Оценщик:

(Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003618-1),
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Номер по реестру 0003 от 09.07.2007 г.

Д.И. Маслов



.....

25 февраля 2020 г.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

Справочная литература

6. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
7. Интернет-ресурсы.

Методическая литература

8. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред.кв.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
9. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред.кв.Н. Зарубина,кв.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
12. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости - дата, по состоянию на которую определяется стоимость оцениваемых объектов (п. 8 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемых объектов (п. 13 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения оцениваемых объектов с учетом износа и устареваний (п. 15 ФСО №1).

Затраты на воспроизводство оцениваемых объектов - затраты, необходимые для создания точной копии оцениваемых объектов с использованием применявшихся при создании оцениваемых объектов материалов и технологий (п. 15 ФСО №1).

Инвестиционная стоимость оцениваемых объектов - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования оцениваемых объектов (п. 8 ФСО №2).

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов - величина стоимости оцениваемых объектов, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Кадастровая стоимость оцениваемых объектов - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (п. 10 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость оцениваемых объектов - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции оцениваемых объектов, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 9 ФСО №2).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость оцениваемых объектов в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Затраты на замещение оцениваемых объектов - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Объект-аналог оцениваемых объектов - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости оцениваемых объектов (п. 3 ФСО №3).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 6 ФСО №2).

Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости оцениваемых объектов, основанных на сравнении оцениваемых объектов с объектами-аналогами оцениваемых объектов, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО №1).

Срок экспозиции оцениваемых объектов - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) оцениваемых объектов до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

**14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Маслов Дмитрий Игоревич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6104 № 031134, выдан 05.11.2003г.
Советским РОВД города Рязани
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«17» декабря 2019г., регистрационный № 010453

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «17» декабря 2019 года.

Президент  С.А. Табакова



0026987 *:

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90228/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		12 декабря 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, 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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Маслов Дмитрий Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 623102971133	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 31 000 000.00 руб. (Тридцать один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000.00 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 марта 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru ; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru ; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Малова Юлия Юрьевна, тел. +7(495)787-98-24 эл. почта: jurist@cgip.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Маслов Дмитрий Игоревич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. <small>Договор (Первый/Проложенный) - 0981R/71695082/16</small>

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90124/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																					
г. Москва		4 июля 2019 г.																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, 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.</p>																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Инвест Проект" 142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, оф.2 ИНН: 5031064998																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 июля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 25 июля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 010 000 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) 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)																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 540 000.00 руб. (Пятьсот сорок тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ью взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="518 1232 1348 1467"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th></th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 октября 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>67 500,00</td> <td>Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек</td> <td>26 апреля 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Внос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:	1	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2019 г.	2	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2019 г.	3	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2020 г.	4	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2020 г.	5	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2020 г.	6	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2020 г.	7	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2021 г.	8	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2021 г.
Внос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:																																				
1	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2019 г.																																				
2	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2019 г.																																				
3	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2020 г.																																				
4	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2020 г.																																				
5	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 июля 2020 г.																																				
6	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 октября 2020 г.																																				
7	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 января 2021 г.																																				
8	67 500,00	Шестьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек	26 апреля 2021 г.																																				
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																																						

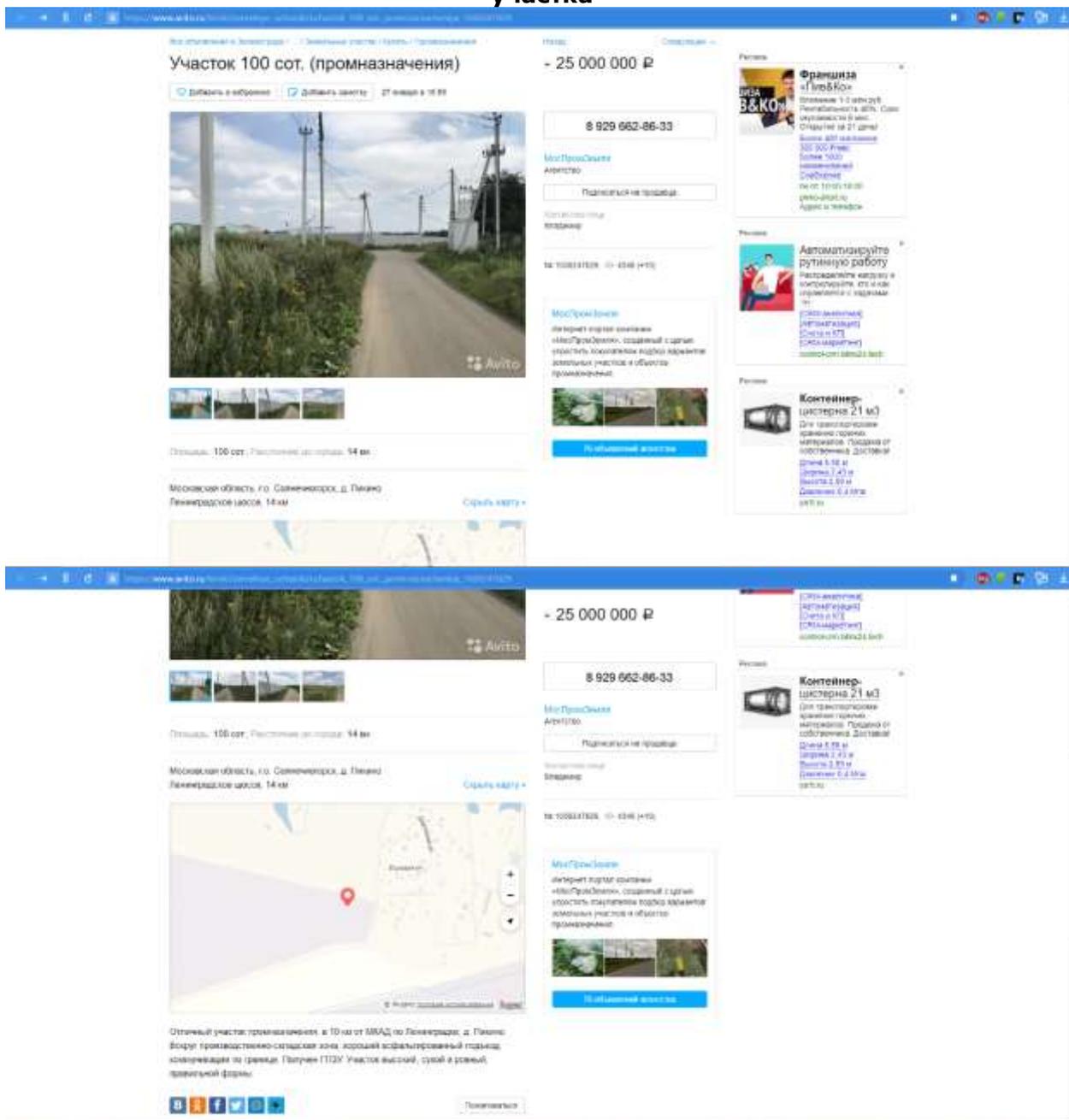
	<p>имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных 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.</p>		
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. 		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>		
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>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.</p>		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7, Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="566 1724 1394 1774"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> </table>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)		

	<p>До 40 000 000</p> <p>От 40 000 001 до 200 000 000</p> <p>Свыше 200 000 000</p>	<p>5 (Пять)</p> <p>10 (Десять)</p> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</p>
	<p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.</p> <p>Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Малова Юлия Юрьевна, эл. почта: jurist@cgip.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015 г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Инвест Проект"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава	в лице заместителя генерального директора, Директора по корпоративному страхованию Алпатовой Ирины Анатольевны, действующего на основании доверенности № 0766/16 от «19» января 2016 г.	

Договор "Переный" (полный) - Переный
Иск. Пискарев Т.С. +749578809991580

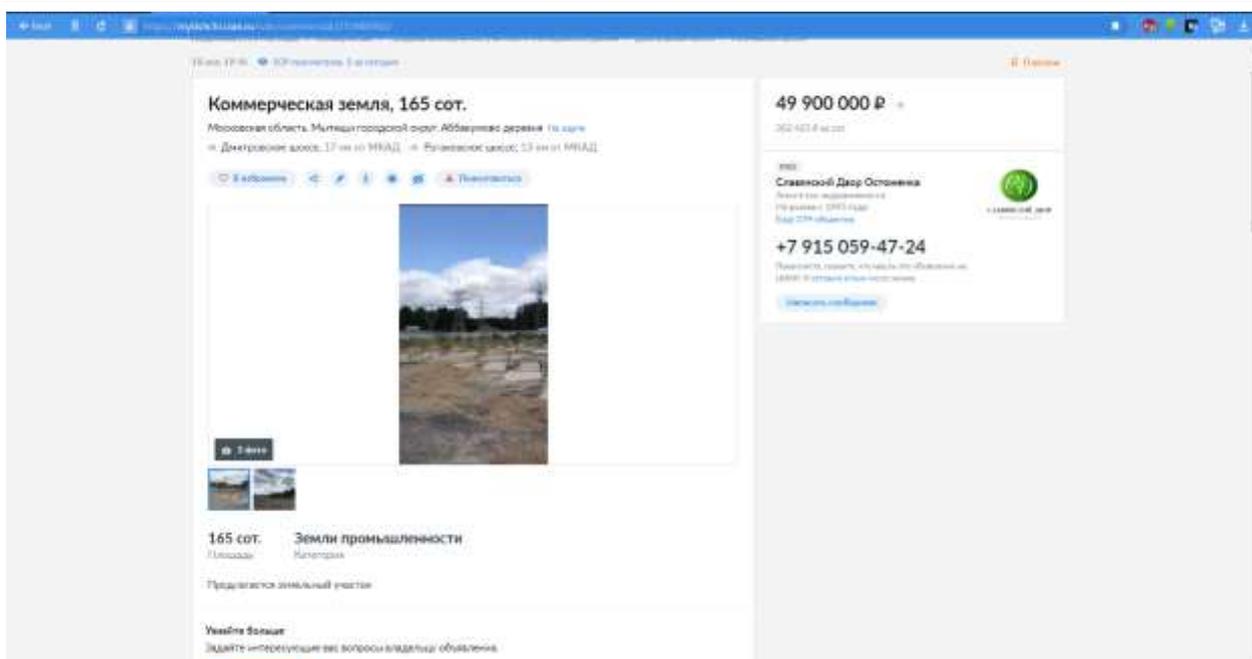
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельного участка

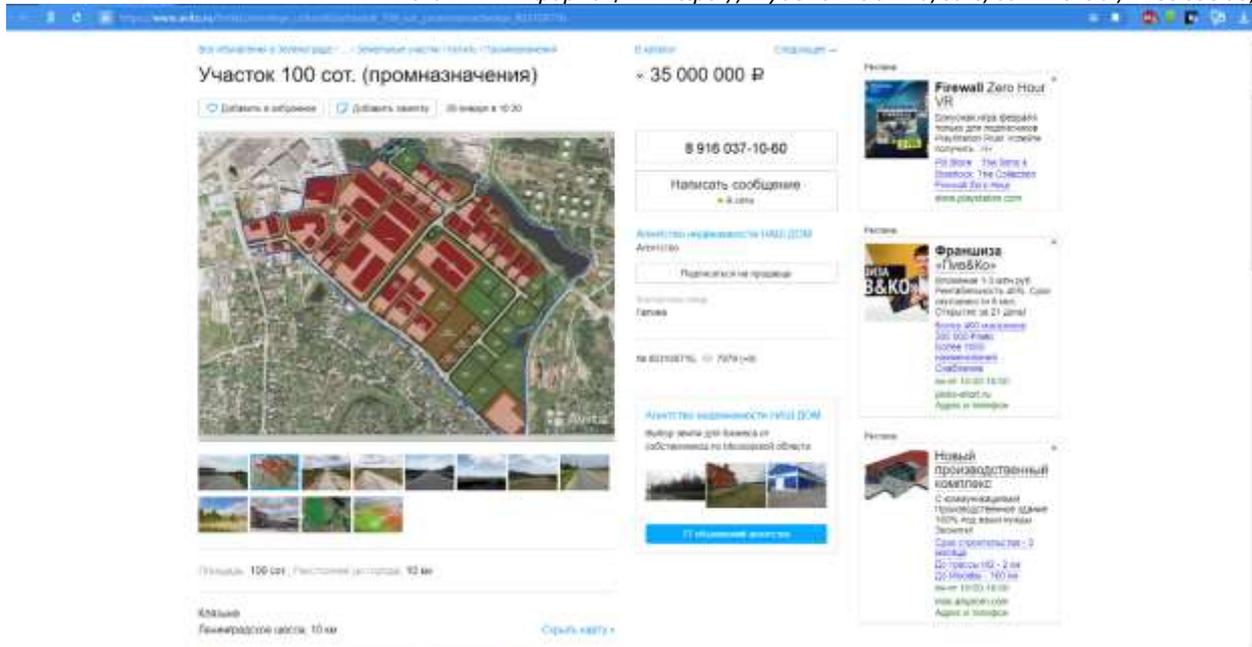


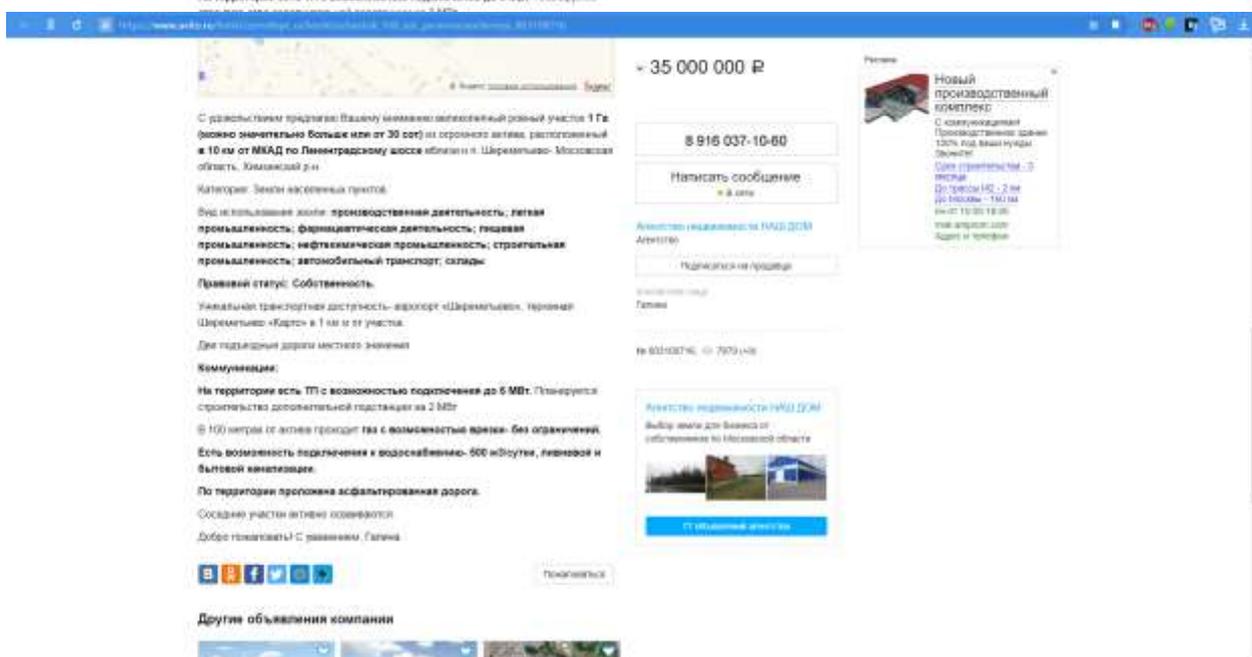
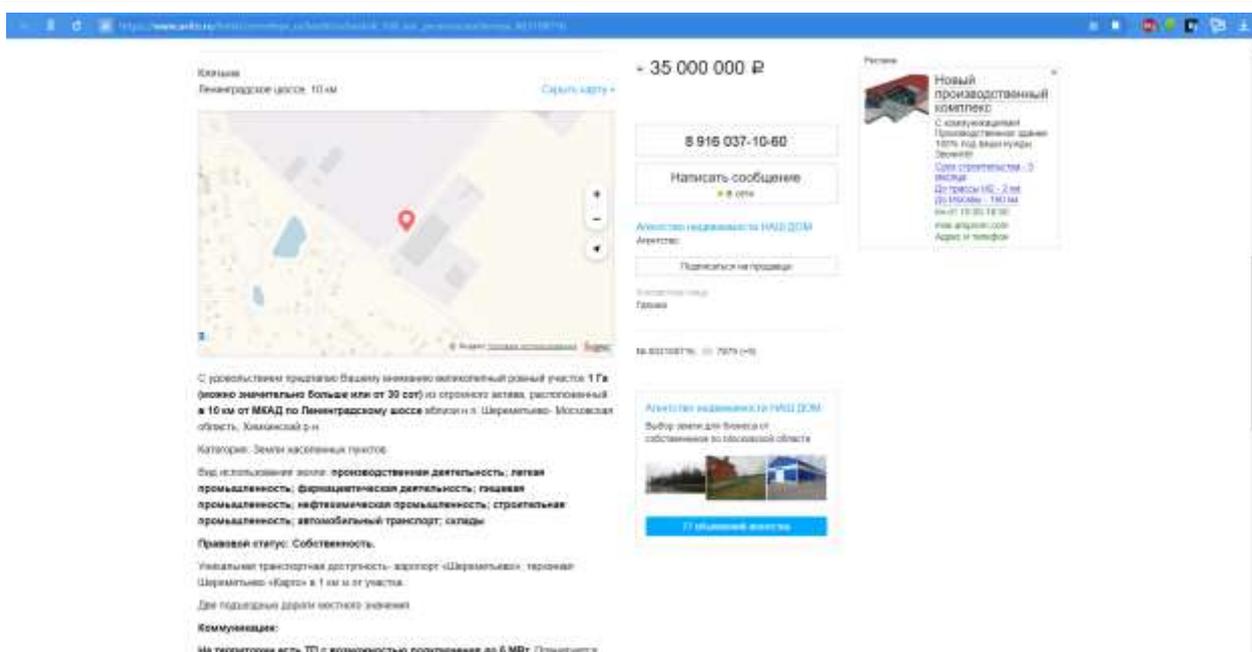
Источник информации:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1058247829



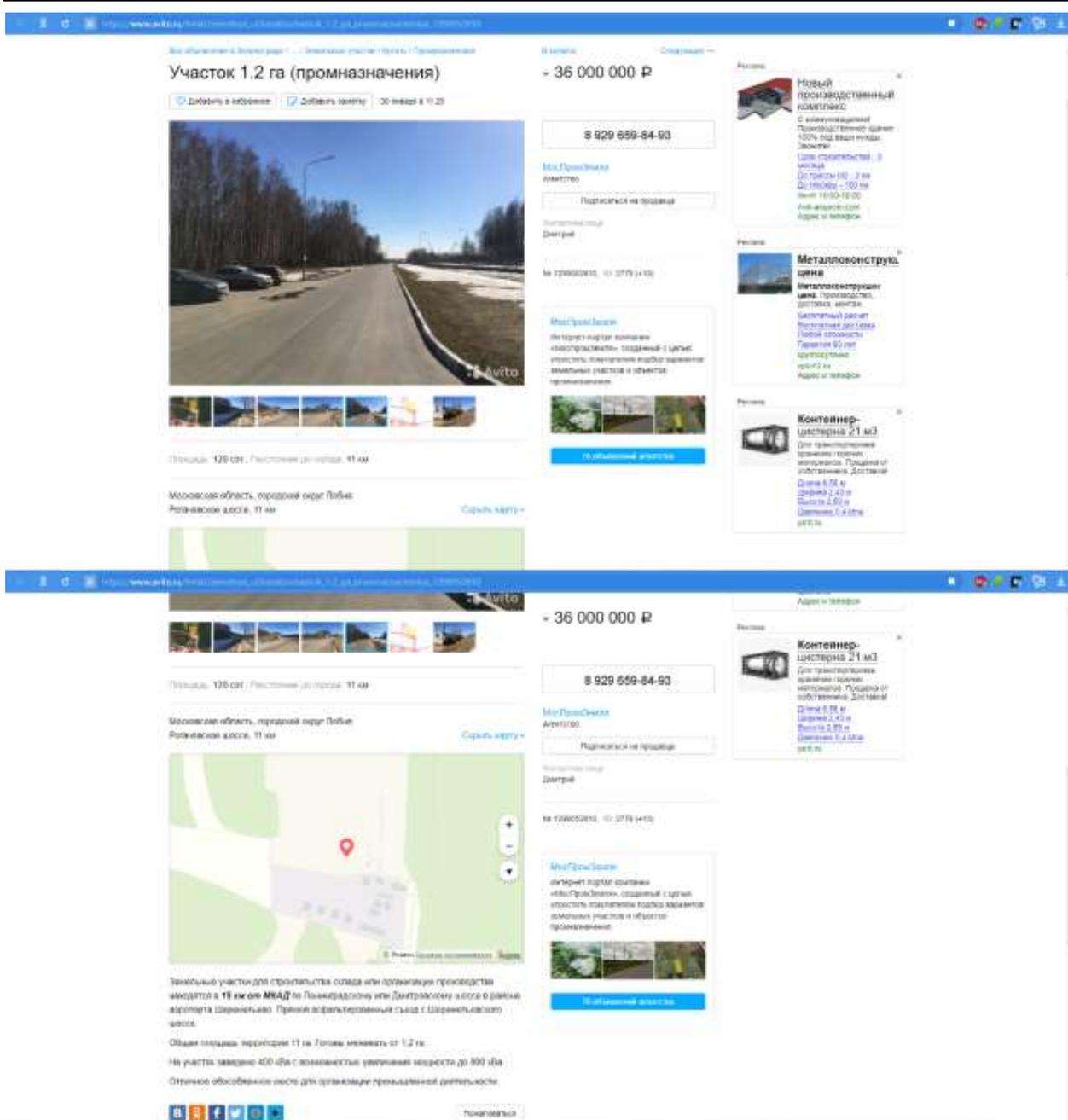
Источник информации: <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/215989905/>





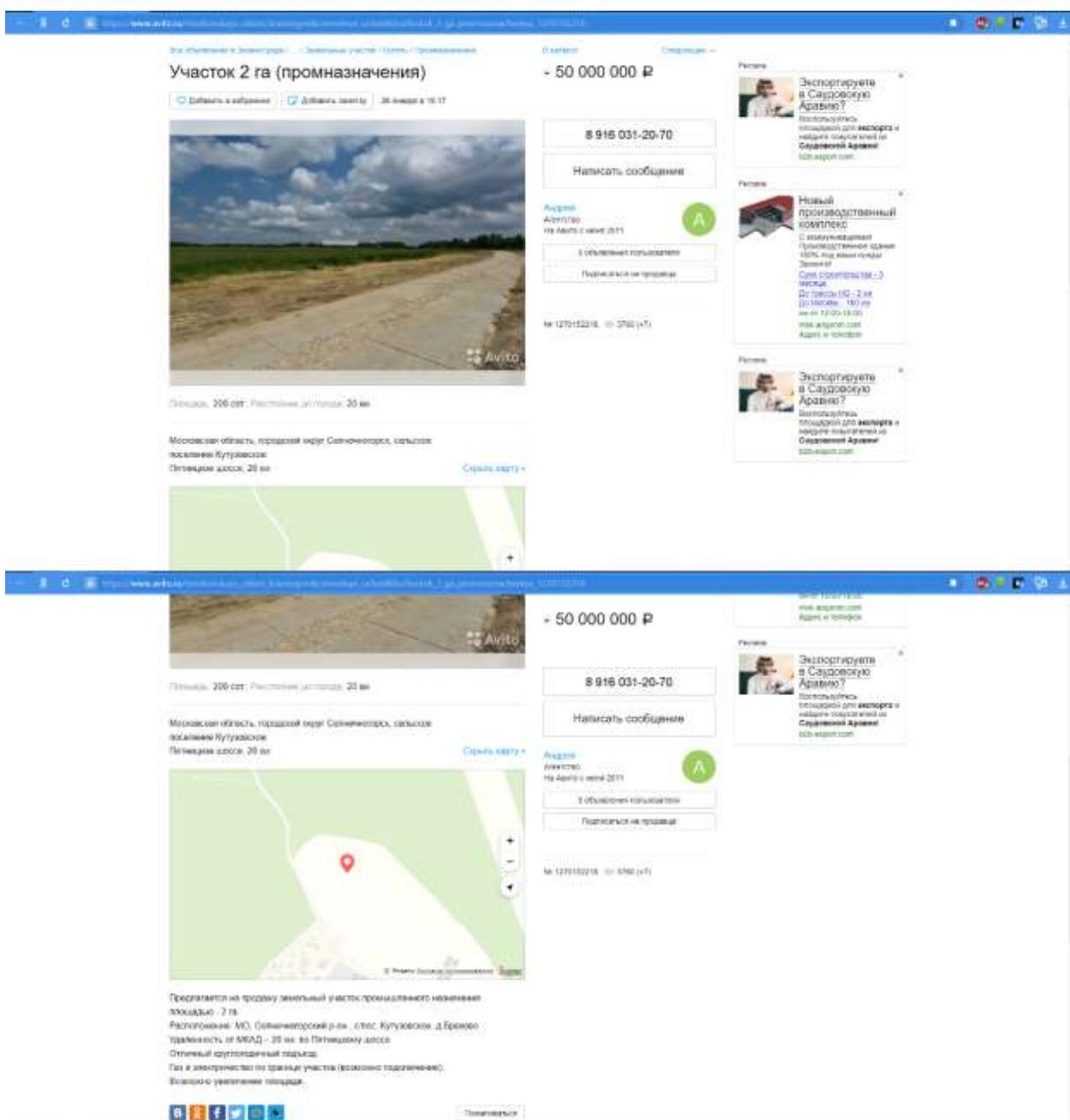
Источник информации:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_803108716



Источник информации:

https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1299052810



Источник информации:

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1270152218

Складской комплекс

110 000 000 Р

8 495 125-83-01

Описание:
 Складской комплекс расположен в поселке Лучино Солнечногорского района МО.
 Расстояние от МКАД около 18 км. Асфальтированный подъезд, непосредственно до ворот участка.
 Реконструкция в собственности.
 На участке построены 2 здания по технологии РСТК, производство Финская компания (Paim), общая площадь 2600 квадратных метров.
 Рабочая высота 8 метров, полы – абразивный бетон.
 В каждом здании по 2 вала. Дверь опущена относительно уровня пола склада на 1,2 метра, перед каждым воротом залат старый надув.
 Склады полностью оборудованы теплыми котельными.
 Светодиодное освещение.
 Электронность 40 кВт.
 В каждом здании установлена система пожаротушения на основе пожарных гидрантов, осуществляется тушение водой под давлением в колодези.
 На территории АТП.
 Здание выдано в эксплуатацию.
Цена: 110 000 000 рублей (ТОРГ)

Другие объявления компании

Источник информации:
https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoe_pomeschenie_2800_m_1723557
 752

Складской комплекс, 4418 м²

Шереметьево

195 000 000 Р

8 495 801-67-75

Написать сообщение

Агентство недвижимости «АВРОРА»
 Агентство

Подписаться на новости

Связаться с агентством
 АИРС

№ 117090757, 01 4752 (+7)

Агентство недвижимости «АВРОРА»
 Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье. Опыт работы более 20 лет!

Площадь: 4418 м², Комнат: 0

Московская область, г. Химки, поселок аэропорта (Шереметьево)

Площадь: 4418 м². Класс: здание 0

Местонахождение: г. Химки, шоссе аэропорта (Шереметьево) [Скачать карту](#)

Лот 26643 - 1750 Продажа офисно - складского комплекса рядом с аэропортом Шереметьево, Ленинградское шоссе, 10 м от МКАД

Современный офисно-складской комплекс класса «В»:

- площадь по техническому паспорту: 4418 кв. м., в том числе:
- офисная площадь: 955 кв. м.
- площадь склада: 3044 кв.м.
- Площадь земельного участка: 5728 кв. м. (Собственность)

Офисно-складской комплекс расположен рядом с аэропортом «Шереметьево-1», оборудован системой охранно-пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения.

Имеется источник бесперебойного питания для обеспечения работы в случае отключения основного электроснабжения (генератор SDMC).

Помещение и вентиляция размещены на различных этажах и включают:

- Офисные помещения оборудованы всем необходимым оборудованием (линейный интернет, кондиционирование, благоустроенные санузлы, есть столовая/буфет)
- Специализированные складские помещения с высотой потолка от 8 до 12 м.

Комплекс располагает двумя стоянками: внешней (открытой) и внутренней - предназначенной для транспорта арендаторов. Внутренняя охраняемая.

Эт. мощности есть – свои ТП, все коммуникации центральные: отопление, вода, канализация.

Цена продажи 195 млн рублей

Без комиссии

8 495 801-67-75

Написать сообщение

Агентство недвижимости «АВТОУС»

Агентство

Подписаться на новости

История цен

АВТОУС

№ 1110497, от 478 (+1)

Агентство недвижимости «АВТОУС»

Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье. Сеть работы более 20 лет.

Получить консультацию

Источник информации:
https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetevno_1110497
875

Производство, 10 200 м²
 в производственно-складском комплексе на ул. Лейтенанта Байка, 104-
 Московская область, Лобня ул. Лейтенанта Байка, 104 на карте
 Шереметьевское шоссе, 27 км от МКАД — Рязанское шоссе, 27 км от МКАД

500 000 000 Р
 48 020 Р/кв.м

Артём
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Сдел 257 объектов

+7 926 898-86-82
 Получить номер и стоимость обслуживания
 0800-7-00-000 (звонок бесплатный)

10 200 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Планировка

20 км от МКАД, Дмитровское шоссе, производственно-складской комплекс 10200 кв.м, состоящий из четырех строений. Здание 7445 кв.м, в том числе производственно-складская часть 6800 кв.м, ширина склада 42 м два пролета по 18 м и 24 м, длина склада 164 м, 4 крана балки 3-6 тн, высота до фермы 9 м, 6 ворот типа еврофуры, к складу примыкает гараж 550 кв.м и административно-бытовая часть 650 кв.м, 2 этажа, высота потолка 3 м, выделены сантехнический, электрощитовая, котельная помещения. Здание 1700 кв.м, высота потолка в складской части 8 м, основная часть 670 кв.м. Здание 380 кв.м (высота 6 м) под склад/охран и административно-бытовое объединение, площадь 650 кв.м, двухэтажное. Собственная парковка вмещает 40 автом. электричество 400 кВт, централизованное отопление, водоснабжение, канализация, лоточное асфальтированное покрытие, земельный участок 2,4 га в собственности, бытовая парковка, выделено охранное, охрана, круглосуточный режим работы. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского шоссе.

Узнайте Больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Условия сделки

Цена	500 000 000 Р
Ставка	48 020 Р/кв.м
Ипотека	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Источник информации: <https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/223154148/>

https://www.avito.ru/moscow/складские_помещения_на_аренду/складское_помещение_48100_m2/119420110

Всё объявления в Москве

Складское помещение, 48100 м²

Добавить в избранное Добавить закладки 21 января в 14:10



8 926 426-94-14

Написать сообщение

Телефон

Частное лицо
На Avito с июля 2016

12 отзывов пользователей

Подписаться на продавца

№ 119420110, 119420110

Помещ.: 48100 м², Новое здание, в

Москва, Зеленоград, гр. № 5500

Скрыть карту

https://www.avito.ru/moscow/складские_помещения_на_аренду/складское_помещение_48100_m2/119420110

Помещ.: 48100 м², Новое здание, в

Москва, Зеленоград, гр. № 5500

Скрыть карту

8 926 426-94-14

Написать сообщение

Телефон

Частное лицо
На Avito с июля 2016

12 отзывов пользователей

Подписаться на продавца

№ 119420110, 119420110

Всем! Предлагаю арендовать офис - складской комплекс класса А, 12 ТЛ. Общая площадь готового бизнеса 48100 кв.м. Комплекс состоит из шести складских блоков общей площадью 48176 кв. м. Каждый складской блок площадью 7,5 - 7,8 тыс кв. м. Второй этаж в полуразрушенном - разгрузочной зоне используется для хранения складского инвентаря, либо в качестве отдельной площадки (по усмотрению). Три автостоянки КПТ 300 кв.м. Площадки под ремонтные мастерские - 450 кв. м. Батутное пространство - 200 кв. м. Оборудование и другое имущество охраняемая территория. Электроснабжение - газодизельные генераторы 3 шт. по 750 кВт, резервные дизельные генераторы 200 + 350 кВт, трансформатор на 400 кВт. Теплоснабжение - 8 Кал/час котельная БУУ - 6000, ГРПБ - 10 2В-3К-0710. Производительность 2125 куб. м (квс). Водоснабжение - канализация: 40 куб. м/сутки (квс)ные сооружения, канализационные стоки - 2 шт. 1. Текущие наложения по складской арендоплате: арендная площадь - 48241 кв. м. - 140 руб./кв.м. - коммунальные услуги - 41206 кв. м. - 1 руб./кв.м. - 4700 кв. м. - офисные

Вашему вниманию предлагается офисно - складской комплекс класса А, 12 Га. Объект площадью готового бизнеса 48100 кв. м. Комплекс состоит из шести складских блоков общей площадью 48176 кв. м. Каждый складской блок площадью 7,5 - 7,9 тысяч кв. м. Вторые этажи в полуэтажном - разгрузочной зоне имеют доступ для возможности складирования грузов и хранения офисных помещений (по усмотрению). Три независимых КТП 320 кв. м. Площадки под размещение мастерских - 450 кв. м. Битумная кровля - 300 кв. м. Огороженные и благоустроенные отдельные территории. Электрооснащение - дизельные генераторы 2 шт. по 750 кВт, дизельные дизельные генераторы 700 + 350 кВт, трансформатор на 400 кВт. Теплооснащение 6 КМЛ на котельная БУФ - 0000, ГРПБ - 12.2В.3К-070С. Производительность 3125 куб. м. в час. Благоустройство - ландшафтный дизайн, 40 куб. м. газона, дренажные сооружения, канализационный станок - 2 шт. 1. Территория на выезде площадью арендаторами арендованная площадь - 45241 кв. м., из которой: складская площадь 41095 кв. м., магазин 1756 кв. м., офисная площадь 3390 кв. м. Крупный арендатор на оборотный день, который занимает 28000 кв. м., арендует складские помещения по производству одежды Zoro, отдельная территория. Дополнительно владение: сварочный цех, покрасочная камера, отдельная стоянка ветротранспорта, удобный подъезд для большого грузового автотранспорта, сварочные станки, оборудование грузоподъемности 500 кг, бетонные полы с армированными покрытиями, склад освещен светодиодными подвесными осветительными приборами, наличие лифта. На территории комплекса есть свободный участок 2 Га, есть проект планировки и разрешено на его строительство. Комплекс расположен на Ленинградском шоссе, на расстоянии 20 км от МКАД и 14 км от трассы А-107. Сдан на крупнейшем грузовом рынке России по Ленинградскому шоссе, что дает большое преимущество местоположения комплекса. ОБЪЕКТ ПОДЛЕЖИТ РАССЧЕТУ ОБСУЖДАЕТСЯ ПРИ ВСТРЕЧЕ, ЕСТЬ НЕКОТОРЫЕ ВАРИАНТЫ ЗВОНИТЕ

35 000 Р за м²

8 926 426-94-14

Написать сообщение

Телефон: 8 926 426-94-14

На Avito с июля 2016

12 отзывов покупателей

Подписаться на обновления

№ 174430102, ID 1880 (K2N)

Источник информации:
https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_48100_m_1784380152

Вашему вниманию в Зеленоград предлагается Производственная площадка

Производство 47145.5 м²

1 400 000 000 Р

8 495 134-95-11

Написать сообщение

ЗАО "Славянская АСТ"

Аналитик

Подписаться на обновления

Состояние: Новый

Дизайн

№ 108470605, ID 11640 (K2N)

ЗАО "Славянская АСТ"

Последние новости на Avito России

12 отзывов покупателей

Площадь: 47145,5 м²

1 400 000 000 Р

8 495 134-95-11

Написать сообщение

Подпишитесь на продавца

Продавец: Дмитрий

№ 1385769855 (1385769855)

SAU "Сбербанк-АСТ" Продажа недвижимости по всей России

347 объявлений о продаже

SAU "Сбербанк-АСТ" предлагает в продаже Производственный комплекс ЗАО «НПК «НЭИДАР»

В составе комплекса входят 3 капитальных здания и земельный участок:

- строение 1 кадастровый № 77 10 0003009 1023, нежилое, одностороннее, кирпичное, 1994 года, площадь 43 567,1 кв.м, собственность №77-77009-77009-0802015-5220 от 21.07.2015
- строение 3 кадастровый № 77 10 0003009 1024, нежилое, одностороннее, кирпичное, 1994 года, площадь 3 150,3 кв.м, собственность №77-77009-77009-0802015-5242 от 21.07.2015

1 400 000 000 Р

8 495 134-95-11

Написать сообщение

Подпишитесь на продавца

Продавец: Дмитрий

№ 1385769855 (1385769855)

SAU "Сбербанк-АСТ" Продажа недвижимости по всей России

347 объявлений о продаже

SAU "Сбербанк-АСТ" предлагает в продаже Производственный комплекс ЗАО «НПК «НЭИДАР»

В составе комплекса входят 3 капитальных здания и земельный участок:

- строение 1 кадастровый № 77 10 0003009 1023, нежилое, одностороннее, кирпичное, 1994 года, площадь 43 567,1 кв.м, собственность №77-77009-77009-0802015-5220 от 21.07.2015
- строение 3 кадастровый № 77 10 0003009 1024, нежилое, одностороннее, кирпичное, 1994 года, площадь 3 150,3 кв.м, собственность №77-77009-77009-0802015-5242 от 21.07.2015
- строение 4 кадастровый № 77 10 0003009 1025 нежилое, одностороннее, кирпичное, 1974 года, площадь 438,1 кв.м, собственность №77-77009-77009-0802015-5232 от 21.07.2015
- земельный участок:

Категория земель - земля населенных пунктов

Предназначение использования - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживания их объектов;

по документам - эксплуатация structures административно-производственных зданий и сооружений

Общая площадь: 73 324 кв. м

Без права - аренда, что подтверждается выпиской из ЕГРН № 77:100:027:2017-1850 от 13.11.2017

Датум записи от 25.04.1996 № М.10-005161 до 25.03.2045

Благоустройство - участок ровный, без существенных уклонов

ВЗДУТ РАССМОТРЕНЫ ЛЮБЫЕ ВАШИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По всем вопросам, просьба обращаться по телефону в будни с 09:00 до 18:00 по Московскому времени

Источник информации:
https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_47145.5_m_1385769855

**Объекты аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости
производственно-складского комплекса в рамках доходного подхода**

Складское помещение, 960 м² Химки, ул. Заводская 9

= 580 000 ₽ в месяц
ценой 500 000 ₽ без комиссии

8 495 125-83-01

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Виктор Соловьев
Агентство
На Avito с октября 2011

Подписаться на продажи

Контакты по номеру
Фактум

№ 1797265843, ID: 1912 (H2)

Виктор Соловьев
Полный спектр оказания услуг по недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

40 объявлений в области

Площадь: 960 м²

Московская область, Химки, Заводская улица, 9

Скрыть карту

№ 1797265843, ID: 1912 (H2)

Виктор Соловьев
Агентство
На Avito с октября 2011

Подписаться на продажи

Контакты по номеру
Фактум

№ 1797265843, ID: 1912 (H2)

Виктор Соловьев
Полный спектр оказания услуг по недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

40 объявлений в области

Смотрите с другими предложениями Вы можете перейти в меню сайта нажав на одну из ссылок, либо выберите меню по указанию в объявлении меню.

- Объявления база объявлений недвижимости
- Подборка для Вас объект БЕСПЛАТНО
- Опыт работы в коммерческой недвижимости-12 лет
- Гарантированный результат в короткие сроки

Расположение: Московская область, г. Химки

Техническая информация:

- Площадь 960 м²
- Полы из бетона
- Пол из армированного бетона
- Отделочные работы

Складские помещения на охраняемой, охраняемой территории в непосредственной близости от Пятигорского шоссе. Есть арочные помещения, удобное расположение. Большой террасы для маневрирования (вур. 2 ворот под автобусами Т-арки №). Крутой доступ. Отопление, электроэнергия, вода, канализация. Мощность не ограничена.

☆☆☆ Архитектурная стоимость: 580000 рублей (включительно) ☆☆☆

Источник информации:

https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_960_m_himki_ul_zavodskaya_9_1797265843

www.avito.ru/...
Склад до 1600 м2 г.о. Мытищи д. Грибки
Класса В+

Добавить в избранное | Добавить фото | 9 февраля в 12:27



8 495 125-83-01

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Базис Estate
Агентство
на Avito с октября 2018

Написать на продажу

Компьютерная техника
Бюджетный

№ 182578562 | 1214 (+4)

Базис Estate
Полный спектр оказания консалтинговых услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой.



Площадь: 1000 м². Класс: класс В

www.avito.ru/...
Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки



8 495 125-83-01

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Базис Estate
Агентство
на Avito с октября 2018

Написать на продажу

Компьютерная техника
Бюджетный

№ 182578562 | 1214 (+4)

Базис Estate
Полный спектр оказания консалтинговых услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

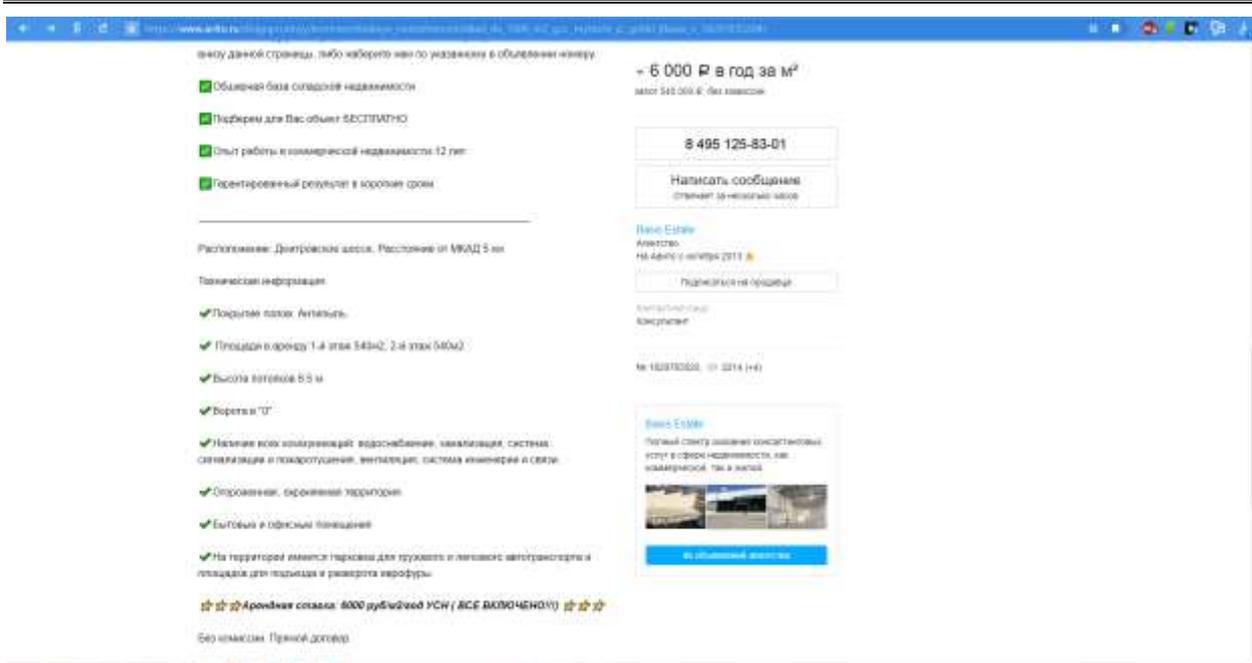
Юридически чистый объект

Без комиссии - прямой представитель собственника

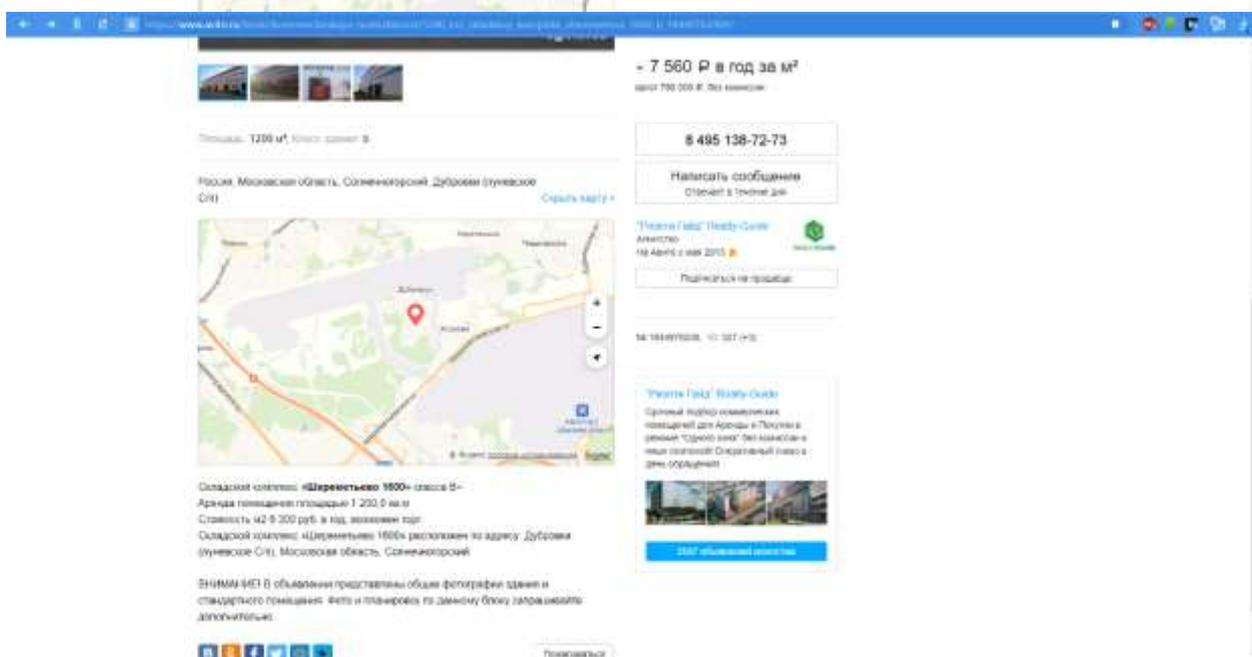
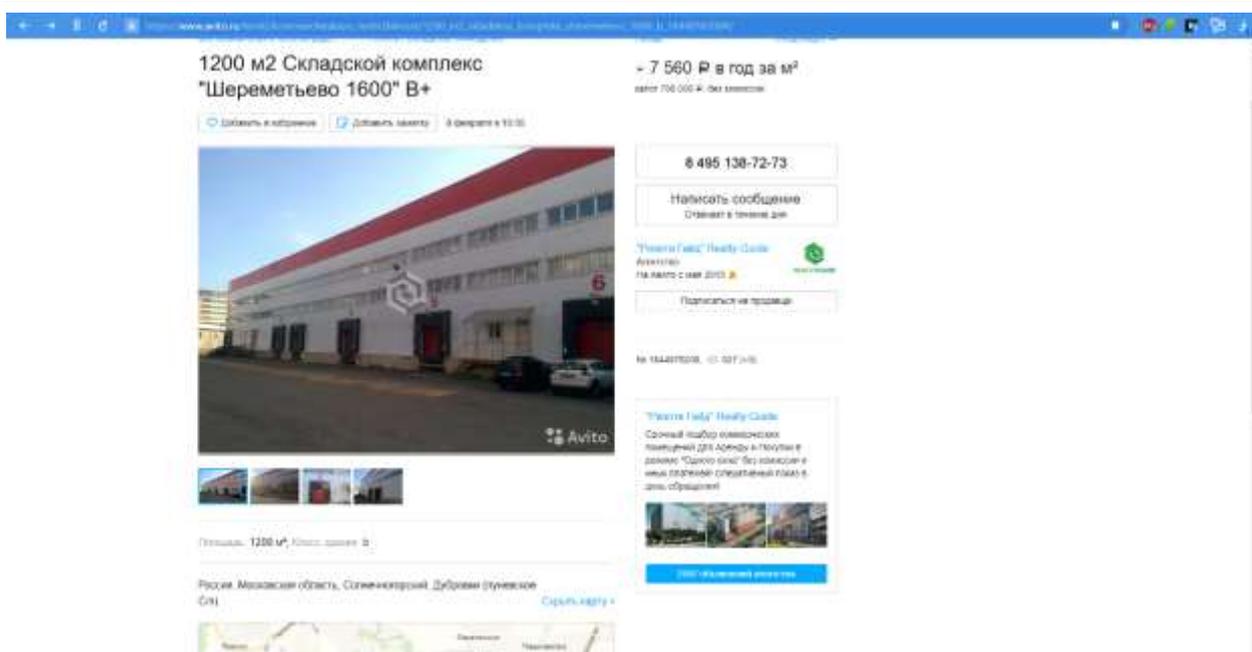
БЕЗ КОМИССИИ! Склад класса "В+" от 450 м² до 1600 м².

Познакомьтесь с другими предложениями (вы можете перейти в них, нажав на значок ветки данных страницы, либо обратитесь нам по телефону в любое удобное время)

- Обширный базис сделок в недвижимости
- Подбор для Вас объекта БЕЗ КОМИССИИ
- Опыт работы в коммерческой недвижимости 12 лет
- Гарантированный результат в короткие сроки



Источник информации:
https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_do_1600_m2_g.o._mytisch_d._gribki_klassa_v_1829783520#/



Источник информации:
https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/1200_m2_skladskoy_kompleks_sheremetevo_1600_b_1844976208#/

Сдается коммерческое помещение, г. Химки, Рабочая

6 300 000 Р в месяц
залог 3 200 000 Р, без комиссии

8 499 266-70-43

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

МТС: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Avito с октября 2014

Подписаться на новости

Задать вопрос
MTCB

№ 1885043785 · 07 н/у



Московская область, Химки, Рабочая улица, 2А03

6 300 000 Р в месяц
залог 3 200 000 Р, без комиссии

8 499 266-70-43

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

МТС: Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Avito с октября 2014

Подписаться на новости

Задать вопрос
MTCB

№ 1885043785 · 07 н/у



Арт. 2607752 СДАЕТСЯ В АРЕНДУ СКЛАД 10 000 кв. м. СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ СО СТЕПАНКАМИ, АВТОЛОГ РУЗ-ФИКАМИ ШТАБЕ ПЕРМАНЕНТ и современном офисе-складом комплект: Здание оборудовано: Отопление вода-электричество, контролируемые режимы температуры и влажности, сплитовая система повароушения, вод. бетонный ангарный, 11 грузовых дверей, оснащены оборудованием погрузоч. выравнивающие системы, входы, тепловые завесы, автоматические командные полы с нагрузкой до 5 т/м2, 6-ти уровневый мостовый крановый с узел. и гидроприводным звеном электрические выкатные доборники и тележки тракторы Yale, док-звенья погрузчик Yale и Kobelco. Высота потолка в крыше 18 метров по бокам 13 метров. Стеллажи высотой 11 метров. Парува-регулируемая вилочка с лобовым щитом трактора. Удобство подъема грузовых фур и большой грузовой палаты, современная территория, видеонаблюдение по всей территории, контроль и пропускной пункт. Доступ к складу круглосуточный. На территории имеется столовая для сотрудников и посетителей. От ст.Химки курсирует корпоративный транспорт. Удобное транспортное сообщение, близость от МКАД, выезд с Ленинградского ш. в 2 км от шоссе. Оперативный поиск арендаторов!

Источник информации:
https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_himki_ra_bochaya_1885043785

400 м2 Складской комплекс "Радищев" В

5 694 Р в год за м²
всего 100 000 Р. без НДС

8 495 138-72-73

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Телефон: 400 м², 1 этаж, здание В

Россия, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Горы, 0

Складской комплекс «Радищев» класса В
Аренда помещений площадью от 200 до 400 кв. м.
Ставка от 4 145 руб. в год, включая НДС.
Складской комплекс «Радищев» расположен по адресу: деревня Черная Горы, П, Московская область, Солнечногорский район.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены образы фотографии здания и складского помещения. Фото и планировку по ссылке можно скачать бесплатно.

8 495 138-72-73

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Телефон: 400 м², 1 этаж, здание В

Россия, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Горы, 0

Складской комплекс «Радищев» класса В
Аренда помещений площадью от 200 до 400 кв. м.
Ставка от 4 145 руб. в год, включая НДС.
Складской комплекс «Радищев» расположен по адресу: деревня Черная Горы, П, Московская область, Солнечногорский район.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены образы фотографии здания и складского помещения. Фото и планировку по ссылке можно скачать бесплатно.

8 495 138-72-73

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Телефон: 400 м², 1 этаж, здание В

Россия, Московская область, Солнечногорский район, деревня Черная Горы, 0

Складской комплекс «Радищев» класса В
Аренда помещений площадью от 200 до 400 кв. м.
Ставка от 4 145 руб. в год, включая НДС.
Складской комплекс «Радищев» расположен по адресу: деревня Черная Горы, П, Московская область, Солнечногорский район.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены образы фотографии здания и складского помещения. Фото и планировку по ссылке можно скачать бесплатно.

Источник информации:
https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/400_m2_skladskoy_kompleks_radischev_b_18457764_09#/

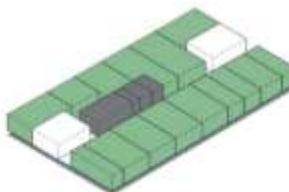
9 ОЗЗ «ТЕХНОПОЛИС «МОСКВА»

ПЛОЩАДКА «АЛАБУШЕВО». БРАУНФИЛД ИНЖЕНЕРНО-ЛАБОРАТОРНЫЕ КОРПУСА

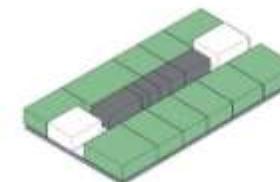
Инженерно-лабораторные корпуса представляют собой комплекс из 3 зданий общей площадью 29 033 м². Высота каждого здания составляет 6 этажей. Площадь помещений, предлагаемых в аренду резидентам

ОЗЗ, составляет 23 452 м².
Размер предлагаемых помещений — от 45 м² до 9 000 м².
Стоимость аренды — от 7 000 руб./м² до 11 000 руб./м² в год.
Срок сдачи объектов в эксплуатацию — 3 кв. 2020 г.

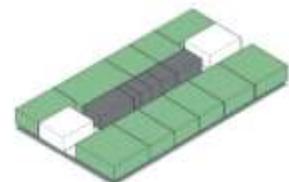
3 этаж



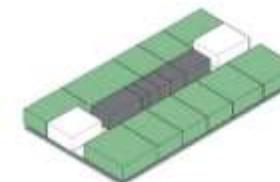
6 этаж



2 этаж



5 этаж



1 этаж

4 этаж

Источник информации: <https://technomoscow.ru/f/article/52/3c/3c6dd861c2bd189425947e4d4777.pdf>

Рис. 15.1

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий на 01.01.2020 г.

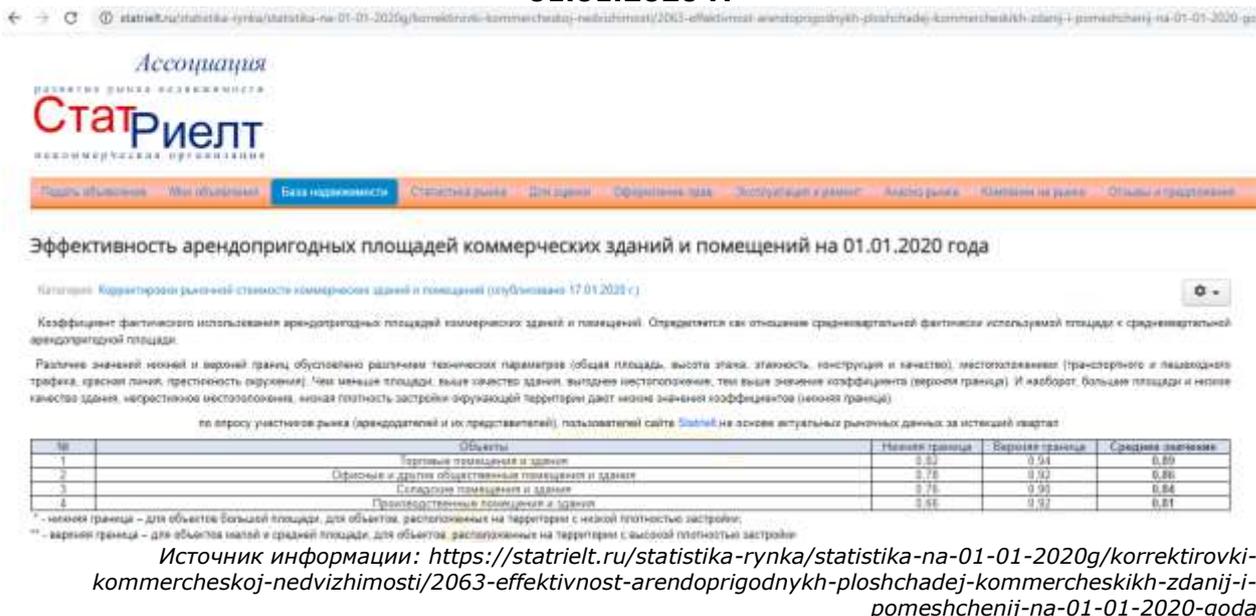


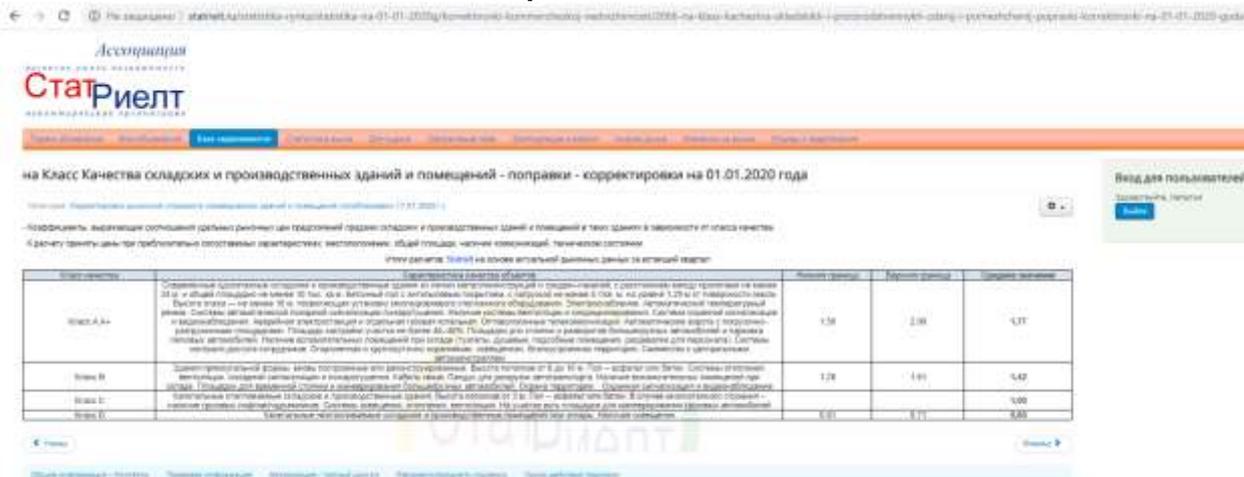
Рис. 15.2

Срок ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 г.



Рис. 15.3

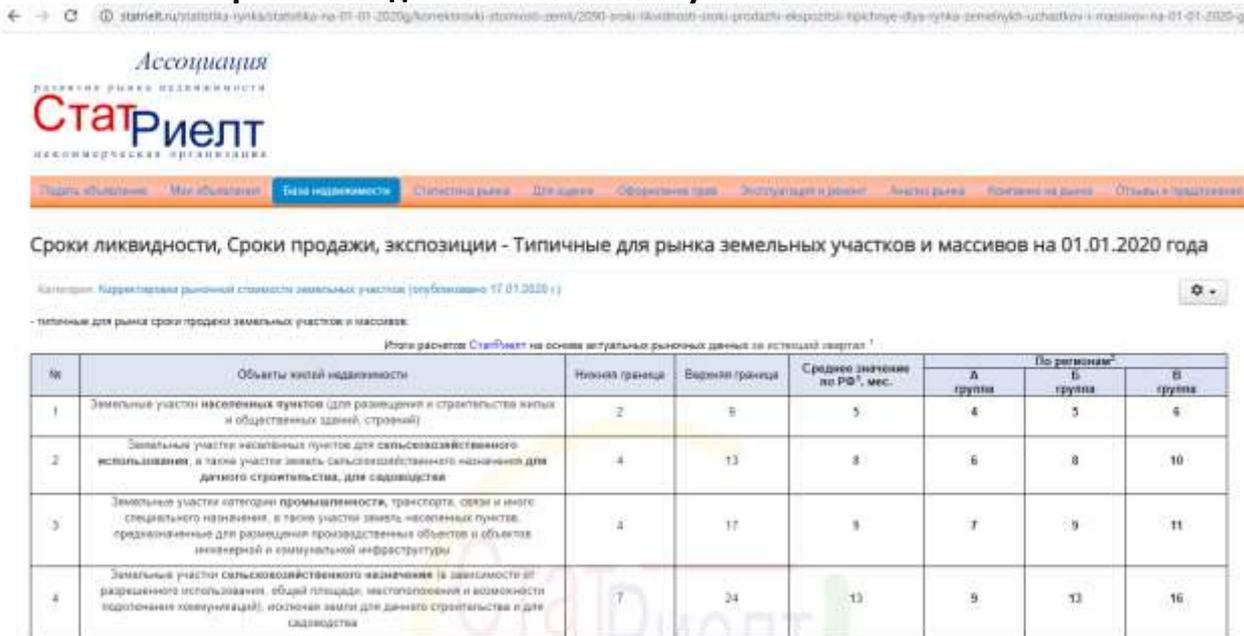
Корректировка на класс качества складских и производственных зданий и помещений 01.01.2020 г.



Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2066-na-klass-kachestva-skladskih-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Рис. 15.4

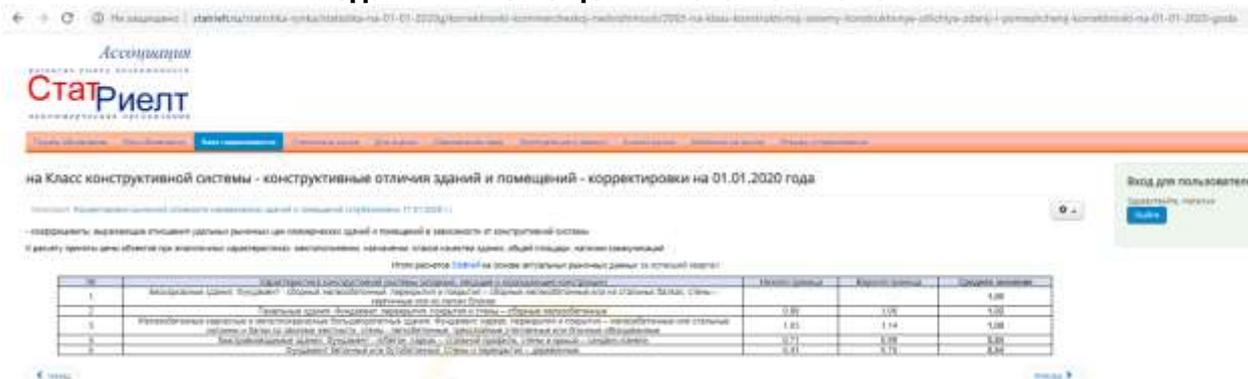
Срок ликвидности земельных участков 01.01.2020 г.



Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Рис. 15.5

Корректировка на класс конструктивной системы – конструктивные отличия зданий и помещений на 01.01.2020 г.



Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2065-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-01-2020-goda>

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего листов выписки: ____
04.02.2020 № 99/2020/311175092			
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	

Номер кадастрового квартала:	77:10:0002008
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, г Зеленоград, Южная Промзона
Площадь:	18057 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	176997603.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:10:0002008:1001
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	77:10:0002008:1613, 77:10:0002008:1615, 77:10:0002008:1616, 77:10:0002008:1614, 77:10:0002008:1516
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
		04.02.2020 № 99/2020/311175092		
Кадастровый номер:			77:10:0002008:57	
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
Сведения о кадастровом инженере:	Шеромова Анна Владимировна №77-11-553, ООО "Гильдия Инженеров"			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипорной зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись			инициала, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.02.2020 № 99/2020/311175092			
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
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. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	КАЗАНЦЕВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
04.02.2020 № 99/2020/311175092			
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда, г.Москва, Зеленоград Южная Пром зона, кад.№ 77:10:0002008:57, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, площадь 18 057 кв. м
		дата государственной регистрации:	15.10.2019
		номер государственной регистрации:	77:10:0002008:57-77/009/2019-8
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 21.12.2054 года
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Ангстрем-Т", ИНН: 7735128151
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа в г. Москве и находящегося в государственной собственности от 25.09.2019 №ТВЗ-1-25.09.2019
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
04.02.2020 № 99/2020/311175092			
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
		04.02.2020 № 99/2020/311175092	
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	34971.58	-17785.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	34976.76	-17807.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	34967.97	-17804.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	34937.67	-17793.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	34906.68	-17785.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	34875.17	-17779.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	34853.46	-17776.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	34853.84	-17771.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	34853.68	-17769.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	34857.53	-17768.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	34865.63	-17766.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	34864.87	-17763.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	34864.25	-17761.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	34840.45	-17667.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	34918.85	-17647.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
04.02.2020 № 99/2020/311175092			
Кадастровый номер:		77:10:0002008:57	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	34921.56	-17656.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	34976.11	-17643.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	34977.67	-17651.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	34972.35	-17652.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	34993.51	-17741.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	34988.81	-17742.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	34990.26	-17749.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	34988.97	-17749.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	34996.05	-17779.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Договор № ТВЗ-1-25.09.2019
аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны
технико-внедренческого типа в г. Москве
и находящегося в государственной собственности

г. Москва

«25» сентября 2019 г.

На основании Соглашения от 07.09.2016 № С-604-АЦ/Д14 об управлении особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории г. Москвы, Дополнительного соглашения от 12.09.2016 № С-673-АЦ/Д14 к Соглашению от 07.09.2016 № С-604-АЦ/Д14 об управлении особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории г. Москвы, Акционерное общество «Особая экономическая зона «Зеленоград» (АО «ОЭЗ «Зеленоград»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Исполняющего обязанности генерального директора Ищенко Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Ангстрем-Т» (АО «Ангстрем-Т»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Соколова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:10:0002008:57, площадью 18 057 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград (далее – Участок), для использования на основании Соглашения об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы от 15 июня 2017 года (далее – Соглашение) на срок, установленный пунктом 8.1 настоящего Договора.

1.2. На Участке расположены следующие объекты недвижимости, принадлежащие Арендатору на праве собственности:

- Нежилое здание площадью 14 985 кв. м, кадастровый номер 77:10:0002008:1381;
- Нежилое здание площадью 4 041 кв. м, кадастровый номер 77:10:0002008:1001.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Арендная плата за Участки составляет:

Арендная плата в период с 07.04.2016 г. по 31.12.2016 г.:

Арендная плата за Участок в год:

$АП1 = 1,5\% \times 66\,467\,817,00 = 997\,071,26$ (девятьсот девяносто семь тысяч семьдесят один рубль 26 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 249 254,32 (двести сорок девять тысяч двести пятьдесят четыре рубля 32 коп.)

Арендная плата в период с 01.01.2017 г. по 14.06.2017 г.:

Арендная плата за Участок в год:

$АП1 = 1,5\% \times 115\,702\,213,77 = 1\,735\,533,21$ (один миллион семьсот тридцать пять тысяч пятьсот тридцать три рубля 21 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 433 883,30 (четыреста тридцать три тысячи восемьсот семьдесят три рубля 30 коп.)

Арендная плата в течение первого года действия Соглашения, начиная с 15.06.2017, составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АП1 = 2\% \times 115\,702\,213,77 \times 0,4 = 925\,617,71$ руб. (девятьсот двадцать пять тысяч шестьсот семнадцать рублей 71 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 231 404,43 руб. (двести тридцать одна тысяча четыреста четыре рубля 43 коп.)

Арендная плата в течение второго года действия Соглашения составляет:

В период с 15.06.2018 г. по 31.12.2018 г.

Арендная плата за Участок в год:

$АПГ = 2\% \times 115\,702\,213,77 \times 0,5 = 1\,157\,022,14$ руб. (один миллион сто пятьдесят семь тысяч двадцать два рубля 14 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 289 255,54 руб. (двести восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят пять рублей 54 коп.)

в период с 01.01.2019 г.

Арендная плата за Участок в год:

$АПГ = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,5 = 1\,768\,988,31$ руб. (один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 31 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 442 247,08 руб. (четырееста сорок две тысячи двести сорок семь рублей 08 коп.)

Арендная плата в течение третьего года действия Соглашения составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АПГ = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,6 = 2\,122\,785,98$ руб. (два миллиона сто двадцать две тысячи семьсот восемьдесят пять рублей 98 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 530 696,50 руб. (пятьсот тридцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 50 коп.)

Арендная плата в течение четвертого года и по восьмой год действия Соглашения составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АПГ = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,7 = 2\,476\,583,64$ руб. (два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч пятьсот восемьдесят три рубля 64 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 619 145,91 руб. (шестьсот девятнадцать тысяч сто сорок пять рублей 91 коп.)

Арендная плата, начиная с девятого года действия Договора, составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АПГ = 2\% \times 176\,898\,831,33 = 3\,537\,976,63$ руб. (три миллиона пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот семьдесят шесть рублей 63 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 884 494,16 руб. (восемьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста девяносто четыре рубля 16 коп.)

НДС не взимается в соответствии с пп. 17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.2. Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и вносится Арендатором ежеквартально предоплатой за следующий квартал не позднее 20 числа последнего месяца предыдущего квартала путем перечисления на счет № 40101810045250010041 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000; получатель: Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы), ИНН 7705031674, КПП 770301001; КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45324000.

2.3. Арендная плата начисляется с даты фактического пользования Участком Арендатором – 07.04.2016 г.

2.4. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае:

- а) использования земельного участка не по целевому назначению;
- б) невнесения арендной платы более чем за 2 (два) квартала подряд;
- в) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Доступа на территорию Участка с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора, по предварительному согласованию с Арендатором.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами в установленном порядке.

3.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номера счета для перечисления арендной платы, указанного в п. 2.2 Договора.

3.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении арендной платы с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

3.3.2. Выкупа Участка в пределах территории особой экономической зоны под объектом недвижимости, созданным Арендатором и принадлежащим ему на праве собственности, в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

3.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных пунктами 2.1 и 2.2 Договора.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного контроля (надзора) доступ на Участок по их требованию, при условии уведомления Арендатора.

3.4.5. После подписания Договора либо внесения изменений и дополнений в него, в течение одного месяца зарегистрировать Договор в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о намерении досрочного расторжения Договора, а также о намерении не продлевать договор в связи с окончанием срока его действия.

3.4.7. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнения, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

3.4.9. В случае прекращения настоящего Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии на основании Акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора.

3.5. Ежеквартально не позднее 5 (пяти) дней с даты внесения арендной платы за квартал информировать Арендодателя об уплате арендных платежей: предоставлять платежное

поручение с отметкой банка Арендатора об его исполнении.

3.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от размера квартальной-арендной платы за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

4.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором п. 3.4.9 Договора Арендатор возмещает все убытки, понесенные Арендодателем, а также выплачивает неустойку в размере 0,1% от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5. Изменение и прекращение Договора

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора.

5.3. Действие Договора прекращается в случае прекращения действия Соглашения.

В случае утраты резидентом статуса резидента особой экономической зоны он вправе распорядиться принадлежащим ему на праве собственности движимым и недвижимым имуществом, находящимся на территории особой экономической зоны, по своему усмотрению в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при соблюдении условий, установленных статьей 37 Федерального закона от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

5.4. При прекращении Договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в том состоянии, в котором он их получил.

5.5. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде города Москвы.

7. Особые условия Договора

7.1. Арендатор Участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, не вправе сдавать земельный участок в субаренду, в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также предоставлять его в безвозмездное пользование.

7.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.3. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган по государственной регистрации по месту нахождения Участка в пределах соответствующего регистрационного округа.

7.4. Передача земельного участка оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния), который составляется и подписывается сторонами в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган по государственной регистрации по месту нахождения Участка в пределах соответствующего регистрационного округа. Акт приема-передачи приобщается к договору и является его неотъемлемой частью.

8. Срок Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком до 21 декабря 2054 года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с 07.04.2016 г.

Приложение к Договору:

1. Приложение № 1 – Расчет арендной платы за земельный участок.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Акционерное общество
«Особая экономическая зона «Зеленоград»

Адрес: 124482, г. Москва,
город Зеленоград, ул. Юности, 8

ОГРН 1157746364060
ИНН/КПП 7735143008/773501001
р/с 40702810800000000347
в КБ «МИА» (АО) г. Москва
к/с 30101810545250000231
БИК 044525231

Реквизиты для перечисления платежей:

р/с 40101810045250010041
в ГУ Банка России по ЦФО,
БИК 044525000;
получатель: Управление Федерального
казначейства по г. Москве (Департамент
городского имущества города Москвы)
ИНН/КПП 7705031674/770301001
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45324000

АРЕНДАТОР

Акционерное общество
«Ангстрем-Т»

Адрес: 124498, г. Москва, г. Зеленоград,
Георгиевский проспект, д. 7

ОГРН 1057735022377
ИНН/КПП 7735128151/773501001
р/с 40702810200000001939
в ПАО АКБ «Связь-Банк» г. Москва
к/с 30101810900000000848
БИК 044525848

10. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Акционерное общество
«Особая экономическая зона «Зеленоград»
Исполняющий обязанности
генерального директора


И.В. Ищенко
М.П. «Особая экономическая зона «Зеленоград»

АРЕНДАТОР

Акционерное общество
«Ангстрем-Т»

Генеральный директор

/ А.А. Соколов
М.П. «Ангстрем-Т»

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка,
расположенного на территории особой экономической
зоны технико-внедренческого типа в г. Москве
и находящегося в государственной собственности,
№ ТВ3-1-25.09.2019 от «25» сентября 2019 г.

Расчет арендной платы

Расчет арендной платы за Участок да даты подписания Соглашения об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы, с Арендатором произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП «О совершении порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

Размер ежегодной арендной платы составляет 1,5 процента кадастровой стоимости Участка в год.

Арендная плата в период с 07.04.2016¹ г. по 31.12.2016 г.:

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб. ²	Общая площадь земельного участка, кв.м	Площадь арендуемой части земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость арендуемой части, руб.
77:10:0002008:57	434 579 000,00	118 060	18 057	66 467 817,00
Итого:				66 467 817,00

Арендная плата за Участок в год:

АП1 = 1,5% x 66 467 817,00 = 997 071,26 руб. (девятьсот девяносто семь тысяч семьдесят один рубль 26 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 249 254,32 руб. (двести сорок девять тысяч двести пятьдесят четыре рубля 32 коп.)

Арендная плата в период с 01.01.2017 г. по 14.06.2017 г.:

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб. ³	Общая площадь земельного участка, кв.м	Площадь арендуемой части земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость арендуемой части, руб.
77:10:0002008:57	756 482 436,60	118 060	18 057	115 702 213,77
Итого:				115 702 213,77

Арендная плата за Участок в год:

АП1 = 1,5% x 115 702 213,77 = 1 735 533,21 руб. (один миллион семьсот тридцать пять тысяч пятьсот тридцать три рубля 21 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 433 883,30 руб. (четырееста тридцать три тысячи восемьсот восемьдесят три рубля 30 коп.)

С даты подписания Соглашения об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы, от 15.06.2017 г. (далее – Соглашение) Арендатор получает право заключить договор аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа в г. Москве и находящегося в государственной собственности, на условиях, установленных приказам Минэкономразвития России от 14.07.2006 № 190 «Об

¹ Дата начала фактического пользования АО «Ангстрем-Т» Участком

² В соответствии с решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основе приказа Росреестра от 26.10.2012 № П/481 при территориальном органе в городе Москве, от 13.10.2015 г. № 51-4842/2015 (кадастровая стоимость определена для земельного участка площадью 118 060 кв.м без учета проведения межевых работ от 07.04.2016 г.

³ В соответствии с постановлением Правительства от 29.11.2016 г. № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.»

утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон» (далее – Приказ). Ввиду фактического пользования Арендатором Участка на дату подписания Соглашения, расчет арендной платы по Приказу производится с даты подписания Соглашения и рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$АП1 = P_{\max} \times K_{it}, \text{ где}$$

АП1 – величина арендной платы по договору аренды;

P_{\max} – максимальный размер арендной платы за земельные участки, составляющий 2 процента их кадастровой стоимости в год;

K_{it} – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, а именно:

- в течение первого года действия договора аренды, заключенного после подписания соглашения о ведении технико-внедренческой деятельности, равен 0,4;
- в течение второго года действия договора аренды равен 0,5;
- в течение третьего года действия договора аренды равен 0,6;
- начиная с четвертого года действия договора аренды равен 0,7 - данный коэффициент не изменяется в течение 5 (пяти) лет с даты начала его применения при расчете арендной платы по договору аренды.

Начиная с девятого года действия договора аренды коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента, осуществляющего технико-внедренческую деятельность, не применяется.

Арендная плата в течение первого года действия Соглашения с 15.06.2017⁴ г. по 14.06.2018 г. составляет:

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м	Площадь арендуемой части земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость арендуемой части, руб.
77:10:0002008:57	756 482 436,60	118 060	18 057	115 702 213,77
Итого:				115 702 213,77

Арендная плата за Участок в год:

$АП1 = 2\% \times 115\,702\,213,77 \times 0,4 = 925\,617,71$ руб. (девятьсот двадцать пять тысяч шестьсот семнадцать рублей 71 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 231 404,43 руб. (двести тридцать одна тысяча четыреста четыре рубля 43 коп.)

Арендная плата в течение второго года действия Соглашения с 15.06.2018 г. по 14.06.2019 г. составляет:

В период с 15.06.2018 г. по 31.12.2018 г.

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м	Площадь арендуемой части земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость арендуемой части, руб.
77:10:0002008:57	756 482 436,60	118 060	18 057	115 702 213,77
Итого:				115 702 213,77

Арендная плата за Участок в год:

$АП1 = 2\% \times 115\,702\,213,77 \times 0,5 = 1\,157\,022,14$ руб. (один миллион сто пятьдесят семь тысяч

⁴ Соглашение об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особой экономической зоне технико-внедренческого типа, созданной на территории города Москвы от 15 июня 2017 года

двадцать два рубля 14 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 289 255,54 руб. (двести восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят пять рублей 54 коп.)

в период с 01.01.2019 г.

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб. ⁵	Общая площадь земельного участка, кв.м	Площадь арендуемой части земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость арендуемой части, руб.
77:10:0002008:57	180 778 320,57	18 453	18 057	176 898 831,33
Итого:				176 898 831,33

Арендная плата за Участок в год:

$АП = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,5 = 1\,768\,988,31$ руб. (один миллион семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 31 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 442 247,08 руб. (четыреста сорок две тысячи двести сорок семь рублей 08 коп.)

Арендная плата в течение третьего года действия Соглашения с 15.06.2019 г. по 14.06.2020 г. составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АП = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,6 = 2\,122\,785,98$ руб. (два миллиона сто двадцать две тысячи семьсот восемьдесят пять рублей 98 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 530 696,50 руб. (пятьсот тридцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 50 коп.)

Арендная плата в течение четвертого года и по восьмой год действия Соглашения составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АП = 2\% \times 176\,898\,831,33 \times 0,7 = 2\,476\,583,64$ руб. (два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч пятьсот восемьдесят три рубля 64 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 619 145,91 руб. (шестьсот девятнадцать тысяч сто сорок пять рублей 91 коп.)

Арендная плата, начиная с девятого года действия Договора, составляет:

Арендная плата за Участок в год:

$АП = 2\% \times 176\,898\,831,33 = 3\,537\,976,63$ руб. (три миллиона пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот семьдесят шесть рублей 63 коп.)

Арендная плата за Участок в квартал: 884 494,16 руб. (восемьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста девяносто четыре рубля 16 коп.)

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Акционерное общество
«Особая экономическая зона «Зеленоград»

Исполняющий обязанности
генерального директора


И.В. Ищенко



АРЕНДАТОР
Акционерное общество
«Ангстрем-Т»

Генеральный директор


/ А.А. Соколов



⁵ В соответствии с Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 г. № 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 01 января 2018 г.»

**Акт приема-передачи
к договору № ТВ3-1-25.09.2019
аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны
технико-внедренческого типа в г. Москве и находящегося в государственной
собственности, от «25» сентября 2019 г.**

г. Москва

«25» сентября 2019 г.

На основании Соглашения от 07.09.2016 № С-604-АЦ/Д14 об управлении особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории г. Москвы, Дополнительного соглашения от 12.09.2016 № С-673-АЦ/Д14 к Соглашению от 07.09.2016 № С-604-АЦ/Д14 об управлении особой экономической зоной технико-внедренческого типа, созданной на территории г. Москвы, Акционерное общество «Особая экономическая зона «Зеленоград» (АО «ОЭЗ «Зеленоград»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Исполняющего обязанности генерального директора Ищенко Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Ангстрем-Т» (АО «Ангстрем-Т»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Соколова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1.1. В соответствии с договором № ТВ3-1-25.09.2019 аренды земельного участка, расположенного на территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа в г. Москве и находящегося в государственной собственности, от «25» сентября 2019 г. (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:10:0002008:57.

1.2. Арендатор осуществлял фактическое пользование Участком площадью 18 057 кв. м с 07 апреля 2016 г.⁶

На Участке расположены следующие объекты недвижимости, принадлежащие Арендатору на праве собственности:

- Нежилое здание площадью 14 985 кв.м, кадастровый номер 77:10:0002008:1381;
- Нежилое здание площадью 4 041 кв.м, кадастровый номер 77:10:0002008:1001.

1.2. Участки находятся в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в п. 1.1. Договора.

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

3. Настоящий акт составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган по государственной регистрации по месту нахождения Участка в пределах соответствующего регистрационного округа.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Акционерное общество
«Особая экономическая зона «Зеленоград»

АРЕНДАТОР
Акционерное общество
«Ангстрем-Т»

Исполняющий обязанности
генерального директора

 И.В. Ищенко
м.п.



Генеральный директор

 / А.А. Соколов



⁶ Дата выделения земельного участка

Учредитель, осуществляющий регистрацию, государственная регистрация
Присвоение государственного регистрационного номера
Дата регистрации: 15.08.2015
Почтовый адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 34-84/009/1019-7
Федеральный регистрационный номер: _____
Инициалы и фамилия: **ПАРКАСЕВИЧ Е. В.**
ИНН: _____



Исполняющий обязанности
генерального директора
АО «ОЗЗ «Зеленоград»

Прошито, скреплено 10 листов

Генеральный директор
АО «Ангстрем-Т»

М.П. _____

И.В. Ищенко /

М.П. _____

А.А. Соколов /

«Ангстрем-Т»



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел Л
04.02.2020	№ 99/2020/311175269
Кадастровый номер: 77:10:0002008:1381	
Номер кадастрового квартала:	77:10:0002008
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 39063, Инвентарный номер: 4332, Кадастровый номер: 77:10:0002008:1005
Адрес:	г. Москва, г. Зеленоград, пл. Швыни, 2, стр. 6
Площадь, м²:	14985
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	444812192.55
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
04.02.2020 № 99/2020/311175269		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:10:0002008:1381
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:10:0002008:1149, 77:10:0002008:1151, 77:10:0002008:1152, 77:10:0002008:1150, 77:10:0002008:1154, 77:10:0002008:1155, 77:10:0002008:1153, 77:10:0002008:1157, 77:10:0002008:1156	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	КАЗАНЦЕВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2
04.02.2020 № 99/2020/311175269	
Всего листов раздела 2 :	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1381
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Ангстрем-Т", ИНН: 7735128151
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-10/004/2007-893 от 20.12.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	<p>Аренда, г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, ПРОЕЗД № 4806, дом 4, стр.6, усл. № 39063, часть объекта:</p> <p>1) антресоль 1, помещение II - комната 2; назначение: нежилое, площадь 7, 2 кв.м</p> <p>2) этаж 2, помещение I - комната 42; назначение: нежилое, площадь 29, 9 кв.м</p> <p>3) антресоль 1, помещение III - комната 1; назначение: нежилое, площадь 15, 7 кв.м</p> <p>4) антресоль 1, помещение III - комната 2; назначение: нежилое, площадь 15, 6 кв.м</p> <p>5) этаж 1, помещение I - комната 5; назначение: нежилое, площадь 18, 6 кв.м</p> <p>6) этаж 1, помещение I - комната 12; назначение: нежилое, площадь 10, 9 кв.м</p> <p>7) этаж 1, помещение I - комната 13; назначение: нежилое, площадь 19, 2 кв.м</p> <p>8) этаж 1, помещение I - комната 14; назначение: нежилое, площадь 35, 7 кв.м</p> <p>9) этаж 1, помещение I - комната 16; назначение: нежилое, площадь 22, 8 кв.м</p> <p>10) этаж 1, помещение I - комната 17; назначение: нежилое, площадь 15 кв.м</p> <p>11) этаж 1, помещение I - комната 19; назначение: нежилое, площадь 7, 4 кв.м</p> <p>12) этаж 1, помещение I - комната 20; назначение: нежилое, площадь 413, 9 кв.м</p> <p>13) этаж 1, помещение I - комната 20а; назначение: нежилое, площадь 1, 5 кв.м</p> <p>14) этаж 1, помещение I - комната 22; назначение: нежилое, площадь 443, 4 кв.м</p> <p>15) этаж 1, помещение I - комната 23; назначение: нежилое, площадь 57, 4 кв.м</p> <p>16) этаж 1, помещение I - комната 24; назначение: нежилое, площадь 113, 3 кв.м</p> <p>17) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: нежилое, площадь 35, 3 кв.м</p> <p>18) этаж 1, помещение I - комната 26; назначение: нежилое, площадь 23, 5 кв.м</p> <p>19) этаж 1, помещение I - комната 27; назначение: нежилое, площадь 9, 5 кв.м</p> <p>20) этаж 1, помещение I - комната 28; назначение: нежилое, площадь 12, 5 кв.м</p>
вид	

3.1.1.		<p>21) этаж 1, помещение I - комната 29; назначение: нежилое, площадь 13 кв.м</p> <p>22) этаж 1, помещение I - комната 30; назначение: нежилое, площадь 2, 5 кв.м</p> <p>23) этаж 1, помещение I - комната 31; назначение: нежилое, площадь 9, 9 кв.м</p> <p>24) этаж 1, помещение I - комната 31а; назначение: нежилое, площадь 1, 4 кв.м</p> <p>25) этаж 1, помещение I - комната 31б; назначение: нежилое, площадь 1, 4 кв.м</p> <p>26) этаж 1, помещение I - комната 34; назначение: нежилое, площадь 40, 1 кв.м</p> <p>27) этаж 1, помещение I - комната 35; назначение: нежилое, площадь 37, 3 кв.м</p> <p>28) этаж 1, помещение I - комната 36; назначение: нежилое, площадь 131, 1 кв.м</p> <p>29) этаж 1, помещение I - комната 39; назначение: нежилое, площадь 69, 1 кв.м</p> <p>30) этаж 1, помещение I - комната 40; назначение: нежилое, площадь 18, 3 кв.м</p> <p>31) этаж 1, помещение I - комната 41; назначение: нежилое, площадь 17, 4 кв.м</p> <p>32) этаж 1, помещение I - комната 50; назначение: нежилое, площадь 348, 3 кв.м</p> <p>33) этаж 1, помещение I - комната 51; назначение: нежилое, площадь 36, 1 кв.м</p> <p>34) этаж 1, помещение I - комната 57; назначение: нежилое, площадь 149, 5 кв.м</p> <p>35) этаж 1, помещение I - комната 78; назначение: нежилое, площадь 11, 8 кв.м</p> <p>36) этаж 2, помещение I - комната 39; назначение: нежилое, площадь 42, 7 кв.м</p> <p>37) этаж 2, помещение I - комната 40; назначение: нежилое, площадь 5 кв.м</p> <p>38) этаж 2, помещение I - комната 41; назначение: нежилое, площадь 3, 5 кв.м</p> <p>39) антресоль 1, помещение II - комната 3; назначение: нежилое, площадь 31, 9 кв.м</p>
	дата государственной регистрации:	26.07.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-09/036/2012-375
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.01.2012 по 31.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПЕРВЫЙ ПЕЧАТНЫЙ ДВОР", ИНН: 7712040969
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.01.2012 №АП/46-6, дата регистрации 26.07.2012, №77-77-09/036/2012-375
вид		<p>Аренда, часть объекта:</p> <p>1) этаж 2, помещение I - комната 68; назначение: нежилое, площадь 100, 4 кв.м</p> <p>2) этаж 2, помещение I - комната 69; назначение: нежилое, площадь 147, 7 кв.м</p> <p>3) этаж 2, помещение I - комната 57; назначение: нежилое, площадь 27, 5 кв.м</p> <p>4) этаж 2, помещение I - комната 71; назначение: нежилое, площадь 131, 8 кв.м</p>

3.1.2.	5) этаж 2, помещение I - комната 59; назначение: нежилое, площадь 30, 8 кв.м 6) этаж 2, помещение I - комната 70; назначение: нежилое, площадь 51, 6 кв.м 7) этаж 2, помещение I - комната 58; назначение: нежилое, площадь 28, 2 кв.м
--------	--

		кв.м
	дата государственной регистрации:	18.07.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-09/015/2014-105
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3 (три) года с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Электронный архив", ИНН: 7743028263
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 30.05.2014 №1463, дата регистрации 18.07.2014, №77-77-09/015/2014-105
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФИО ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
04.02.2020 № 99/2020/311175269		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:10:0002008:1381
3.1.3.	вид	Аренда, г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, ПРОЕЗД № 4806, дом 4, стр.6 часть объекта площадью: 1304, 4 кв.м Антр.1 пом.П, комн.1, 4, этаж 2 пом.П, комн.14, 18, 18а, 18б, 19-22, 22а, 22б, 22в, 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 25в, 26-29, 32, 32а, 32б, 32в, 33, 34, 34а, 35, 35а, 35б, 107, этаж 1 пом.П, комн.88
	дата государственной регистрации:	23.05.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-09/050/2012-164
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.01.2012 по 31.12.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Первый печатный двор. Голографические технологии", ИНН: 5047056167
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений от 01.01.2012 №АП/47-6
3.1.4.	вид	Аренда, часть объекта площадью 269, 9 кв.м Номера на поэтажном плане: 2 этаж, помещение I- комнаты 57, 58, 59, 70, 71
	дата государственной регистрации:	19.01.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-10/046/2009-353
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет с момента государственной регистрации договора аренды
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Электронный архив", ИНН: 7743028263
основание государственной регистрации:		ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ от 20.11.2009 №АП/19-6, дата регистрации 19.01.2010, №77-77-10/046/2009-353
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
04.02.2020 № 99/2020/311175269				Кадастровый номер: 77:10:0002008:1381		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:10:0002008:1149	Антресоль № 1	3700442/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72.3
2	77:10:0002008:1151	Этаж № 2	3700442/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6911.6
3	77:10:0002008:1152	Антресоль № 2	3700442/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.5
4	77:10:0002008:1150	Антресоль № 1	3700442/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	48.2
5	77:10:0002008:1154	Антресоль № 2	3700442/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	30.6
6	77:10:0002008:1155	Антресоль № 2	3700442/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.1
7	77:10:0002008:1153	Антресоль № 2	3700442/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.7
8	77:10:0002008:1157	Антресоль № 1	3700442/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	948.7
9	77:10:0002008:1156	Этаж № 1	3700442/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6879.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов: 1

"04" марта 2015 г. № 77/501/15-203037	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1381
Номер кадастрового квартала:	77:10:0002008
Предыдущие номера:	39063, 4332, 77:10:0002008:1005
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.01.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, 2, стр. 6		
2	Основная характеристика:	площадь	14985.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	—		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	313577608.50		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
13	Особые отметки:	—		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
15	14.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер 2 категории		Ю. С. Витвицкая
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственное на _____
(назначение здания) (вместимость)
по _____ площадь Шокина дом № 2 кор. ств. в _____
Зеленоградский АО г. Москвы

Кварт. №	4332
Инвент. №	01
Шифр фонда	ГОС
Шифр проекта	индив

1. Общие сведения

Владелец ОАО "Ангстрем-Т" Число этажей 2
 Год постройки 1967 переоборудовано в _____ г. Год поспл. част. Рем-та _____ г.
 Кроме того, имеется: тех/подвал., цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуты)
 Материал крыши мягкая рулонная площадь крыши 7973 кв. м.
 Фасад _____ площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц 5 шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв. м.
 Объем 86856 куб. м.
 Общая площадь по зданию 14985,0 кв. м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 из них:
 а. 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

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	общ. площ. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квар-тир	общ. площ. 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									

I. Нежилые помещения: общая площадь 14985,0 кв. м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная		
						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	Товарная													
3	Производственная	13934,2		10115,5										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
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	1050,8		973,9										
Итого:		14985,0		11089,4										

В том числе: 1 Площадь подвалов общая _____ 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	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин, и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливо						
ИТОГО:							

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Печное	Печное-газовое	Центральное				Калориферное	Ванны		горячее водоснаб	газоснаб-жение												
	Водопровод	Местная			Центральное	от АГВ	от ТЭЦ	От собственной котельной		От групп. или кварт. котельной	с горячим водоснабжением/душ							С газовыми колонками							
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
11.09.2007г.	14985,0/ 11089,4		14985,0/ 11089,4			14985,0/ 11089,4												14985,0/ 11089,4							

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
1	основное	1	$98,56 \cdot 73,46 - 2,8 \cdot 3,26 - 3,26 \cdot 2,71 + ((0,72 \cdot 0,9 + 0,5 \cdot 0,72 + 0,93 \cdot 0,72) - (1,06 + 1,08) \cdot 0,15) \cdot 4 =$	7227,7	6,00	43366
		2	$88,56 \cdot 73,46 + ((0,72 + 0,5 + 0,93) \cdot 0,72 - (1,06 + 1,08) \cdot 0,15) \cdot 6 =$	7248,4	6,00	43490
						86856

Площадь застройки: 7227,7 кв. м
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа калит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 7
 вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений - Таблица № 11

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов		Удельный вес конструктивных элементов с поправкой		Процент износа элементов делённый на 100
				С	С _п	С	С _п	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	фундаменты	сборные железобетонные	мелкие трещины в швах цоколя	8	1	8	15	1,2
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	алюминиевые панели типа "Сэндвич"		24	1	24	15	3,6
		гипсолитовые плиты						
3	Перекрытия:	чердачные	сборные железобетонные	14	1	14	15	2,1
		междупаутные	сборные железобетонные					
		подвальные						
4	крыша	мягкая рулонная	одиночные мелкие повреждения	13	1	13	20	2,6
5	Полы	бетонные, линолеум, мраморная плитка	выбоины площадью менее 0,5 кв.м; отстав. и вздутие линолеума	11	1	11	20	2,2
6	Проемы:	оконные	алюминиевые переплеты	4	1	4	15	0,6
		дверные	деревянные, металлические ворота					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	отслоение краски, вздутие	5	1	5	20	1,0
		Внутрен. отделка	окраска, облицовка керамической плиткой					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	стальные трубы оцинкованные	18	1	18	20	3,6
		Печное отопление						
		Водопровод	стальные оцинкованные трубы					
		Канализация	трубы чугунные					
		Радио						
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванны	с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водосн.					
		Горячее водоснаб.	от гор. сети					
		Вентиляция	кондиционирование воздуха					
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты	грузовые							
Электроосвещение	220 V, 380 V							
9	Разные работы	откосы	мелкие трещины	3	1	3	20	0,6
Итого				100		100		17,5
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр.9) x100		17,5*100		18%
				удельный вес (гр.7)		100		

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки:

Группа капит. вид внутренней отделки повышенной Средняя жилая площадь квартиры Средняя внутренняя высота помещений Сборник № Таблица №

№№ п/п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	с1	с2	7	8	9
1	2	3	4	с1	с2	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:							
	чердачные							
	междэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы:							
	оконные							
	дверные							
7	Отдел. работ:							
	а. Наружная отделка архитектур. оформл.							
	б. Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы (Ванные)	а. Центр. отопление						
		б. Печное отопление						
		в. Водопровод						
		г. Канализация						
		д. Радио						
		е. Телефон						
		ж. Телевидение						
		з. с газовой колон.						
		и. с дровян. колон.						
		к. с горяч. водосн.						
		л. Горячев водоснаб.						
		м. Вентиляция						
		н. Газоснабжение						
		о. Мусоропровод						
п. Лифты								
р. Электроосвещение								
9	Разные работы							
			Итого					
			процент износа (гр.9) x100	*100				
			удельный вес (гр.7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

Лигер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки, объекта в %	Износ в %			
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проемы:		отделочные работы	внутр. санитарно- и электротехнич. устр-ва	прочие работы							
								оконные	дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	№ обьезда	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Стоим. од. кв. после примен. поправ. коэф.	Объем кин. площади	Восстано. вительная стоимость в руб.	% износа	Фактич. стоимость в руб.	
						на высоту помещен.	на неравномерное оседание опорных конструкций	на этаж	на состояние отделочных материалов	на объем строения	на объем						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Основное	7	11	8,4	1,0			0,95				0,95	7,98	88858	693111	18	568351
Всего																	

Работу выполнил _____

11 09 2007 г.

Проверил бригадир _____

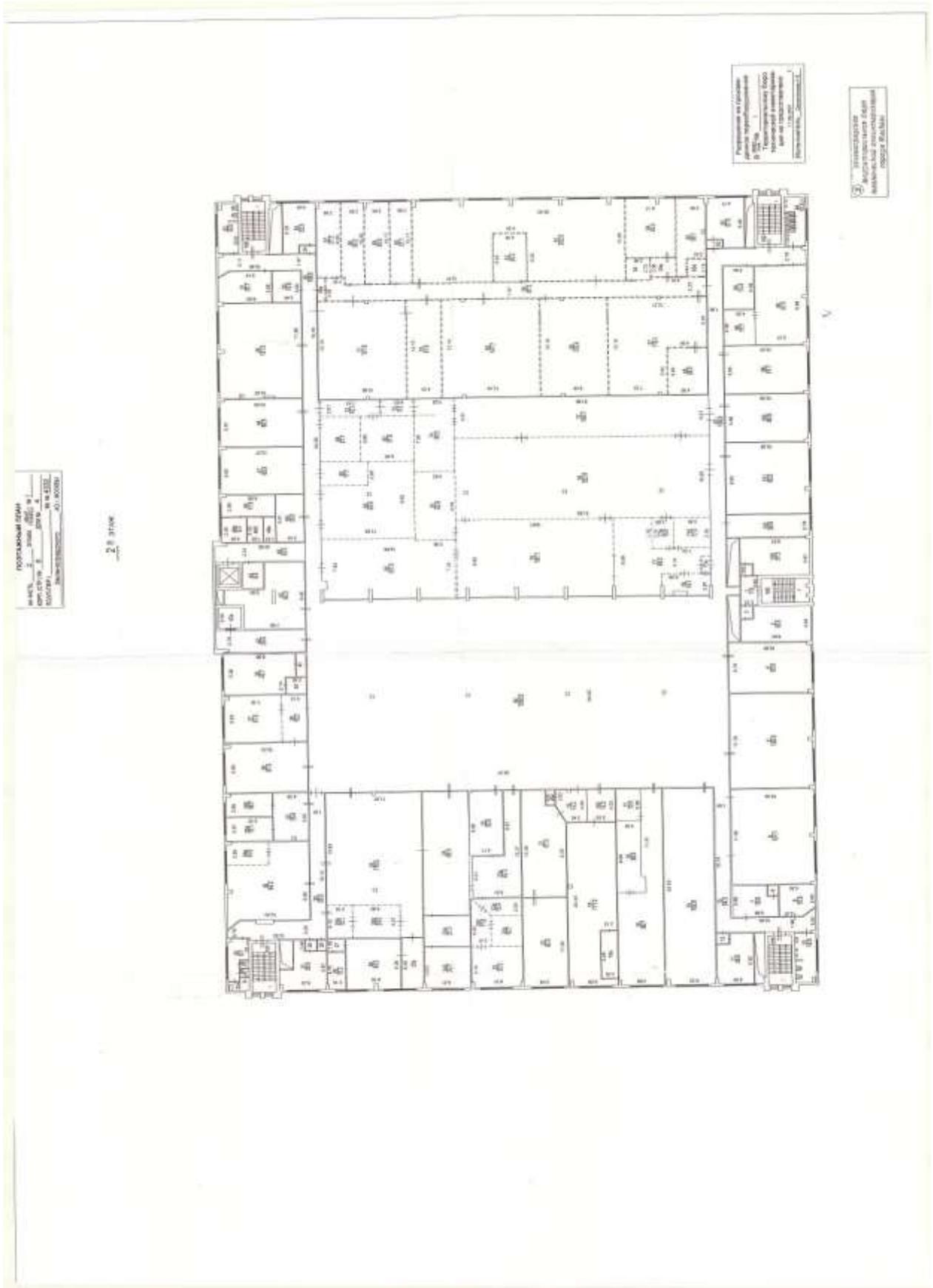
Начальник Бюро _____

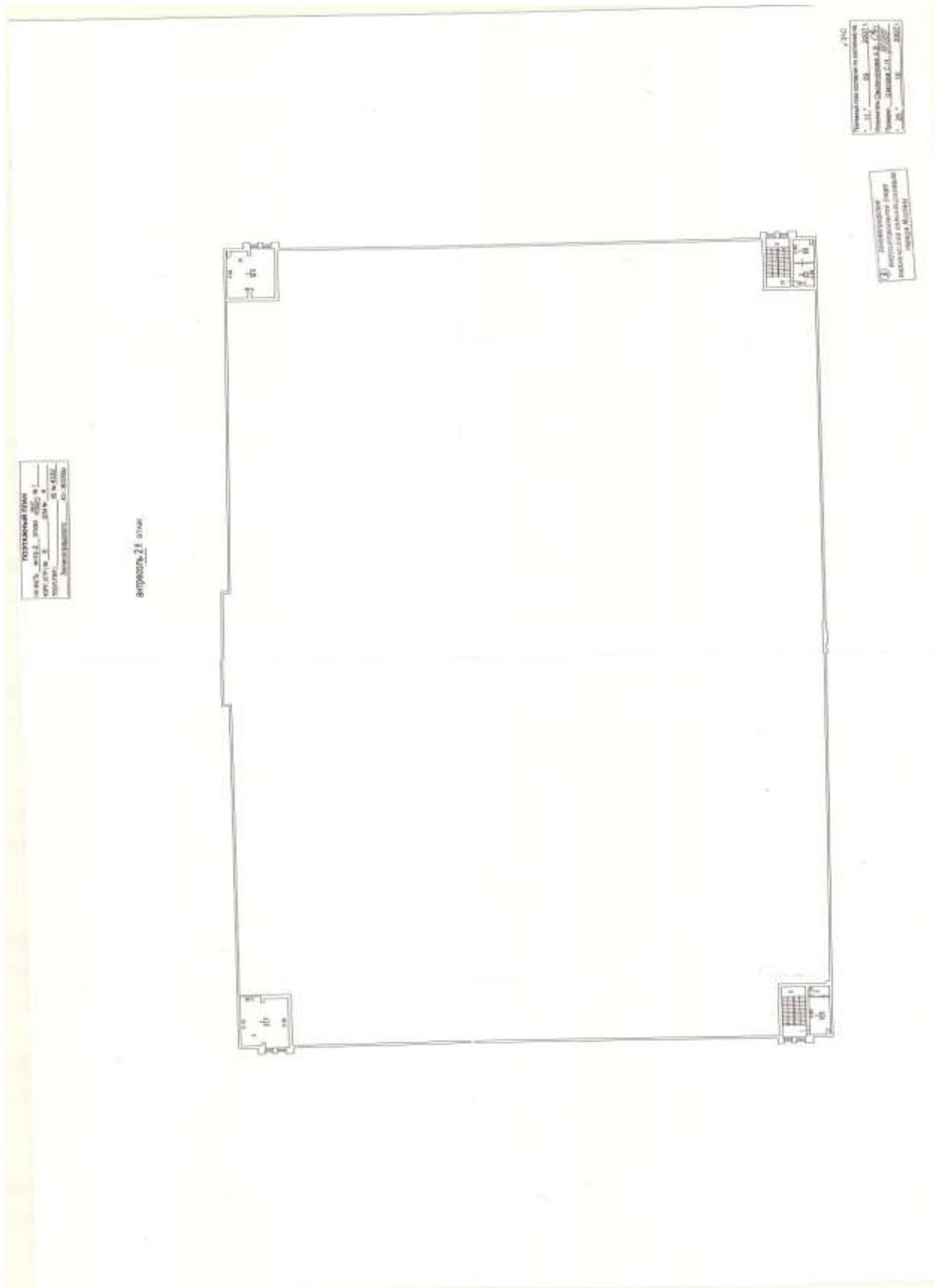
III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капитальном ремонте				Сумма в руб.	Выполнено				
					в том числе	цена за единицу	20 г.	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		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11		Крыша	обрешетка	кв. м										
12			кровля	кв. м										
13			водосточные трубы	кв. м										
14			внутренний водосток	кв. м										
15		Полы	дощатые											
16			паркетные											
17			линолеум или синт.											
18			плиточные											
19		прочие												

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 колориферное	кв.м											
27			печи на твердом или газов.топл.	шт.											
28		водопровод	АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. Трубы	п/м											
32			канализ.	унитазы	шт.										
33				сmyвные бачки	шт.										
34	канализац. трубы	п/м													
35	каналы	трубы горяч. водосн.	п/м												
36		ванны	шт.												
37		души	шт.												
38		колонки газ. или тверд. топл.	кв	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	п/м											
50	трубы														
50	мусоропр. стволы		п/м												
51	балконы / лоджии		шт.												
52	эркеры		шт.												
53	Прочие работы	лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв.м.											
55		ограждения		п/м											
56		мусоросб. камеры		шт.											
57		бойлерные		шт.											
58	тепловые узлы		шт.												
59	водоподкчки		шт.												

Потребность в капремонте по строению _____ руб.
 _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____
 (должность, Ф.И.О., подпись)





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.02.2020 № 99/2020/311175388	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001
Номер кадастрового квартала:	77:10:0002008
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3700277
Адрес:	124460 Москва, г Зеленоград, пл Шкина, д 2, строен 5
Площадь, м²:	4041
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Каркасно-панельные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1975
Год завершения строительства:	1975
Кадастровая стоимость, руб.:	113634738.45
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.02.2020 № 99/2020/311175388	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:10:0002008:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:10:0002008:1039, 77:10:0002008:1040, 77:10:0002008:1042, 77:10:0002008:1041, 77:10:0002008:1043, 77:10:0002008:1045, 77:10:0002008:1044, 77:10:0002008:1046, 77:10:0002008:1048, 77:10:0002008:1047, 77:10:0002008:1049, 77:10:0002008:1051, 77:10:0002008:1050, 77:10:0002008:1052
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	КАЗАНЦЕВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
Государственный регистратор	ФТИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

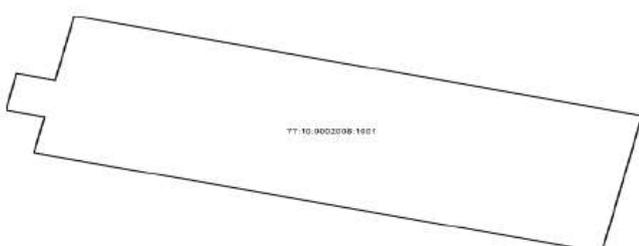
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
04.02.2020 № 99/2020/311175388		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:10:0002008:1001	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Анстрем-Т", ИНН: 7735128151
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-10/004/2007-892 от 20.12.2007
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФТИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
04.02.2020 № 99/2020/311175388		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:10:0002008:1001	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
04.02.2020 № 99/2020/311175388						
Кадастровый номер:				77:10:0002008:1001		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	34971.01	-17753.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	34964.66	-17755.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	34947.08	-17677.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	34971.23	-17672.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	34988.81	-17749.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	34977.41	-17752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	34978.61	-17757.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	34972.21	-17759.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	34971.01	-17753.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
04.02.2020	№ 99/2020/311175388		
Кадастровый номер:		77:10:0002008:1001	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
04.02.2020 № 99/2020/311175388						
Кадастровый номер:				77:10:0002008:1001		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:10:0002008:1039	Этаж № 1	3700277/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.2
2	77:10:0002008:1040	Антресоль № 1	3700277/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	30
3	77:10:0002008:1042	Этаж № 2	3700277/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1748.4
4	77:10:0002008:1041	Антресоль № 1	3700277/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	57.7
5	77:10:0002008:1043	Этаж № 2	3700277/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	56.2
6	77:10:0002008:1045	Антресоль № 2	3700277/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	55.9
7	77:10:0002008:1044	Антресоль № 2	3700277/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29.1
8	77:10:0002008:1046	Надстроенный этаж № 0	3700277/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29
9	77:10:0002008:1048	Этаж № 1	3700277/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.9
10	77:10:0002008:1047	Надстроенный этаж № 0	3700277/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	29.3
11	77:10:0002008:1049	Антресоль № 1	3700277/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	56.1
12	77:10:0002008:1051	Антресоль № 2	3700277/0016	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54.2
13	77:10:0002008:1050	Этаж № 2	3700277/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	55.6
14	77:10:0002008:1052	Этаж № 1	3700277/0018	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1777.4
Государственный регистратор				ФГИС ЕИРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	4

"04" марта 2015 г. № 77/501/15-203036

Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001
Номер кадастрового квартала:	77:10:0002008
Предшлющие номера:	3700277
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, 2, строен. 5		
2	Основная характеристика:	площадь	4041.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2		
6	Материал наружных стен:	Каркасно-панельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	92132254.17		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
13	Особые отметки:	—		
Дополнительные сведения:				
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

Инженер 2 категории

(полное наименование должности)

(подпись)

Ю. С. Витвицкая

(инициалы, фамилия)

М.П.

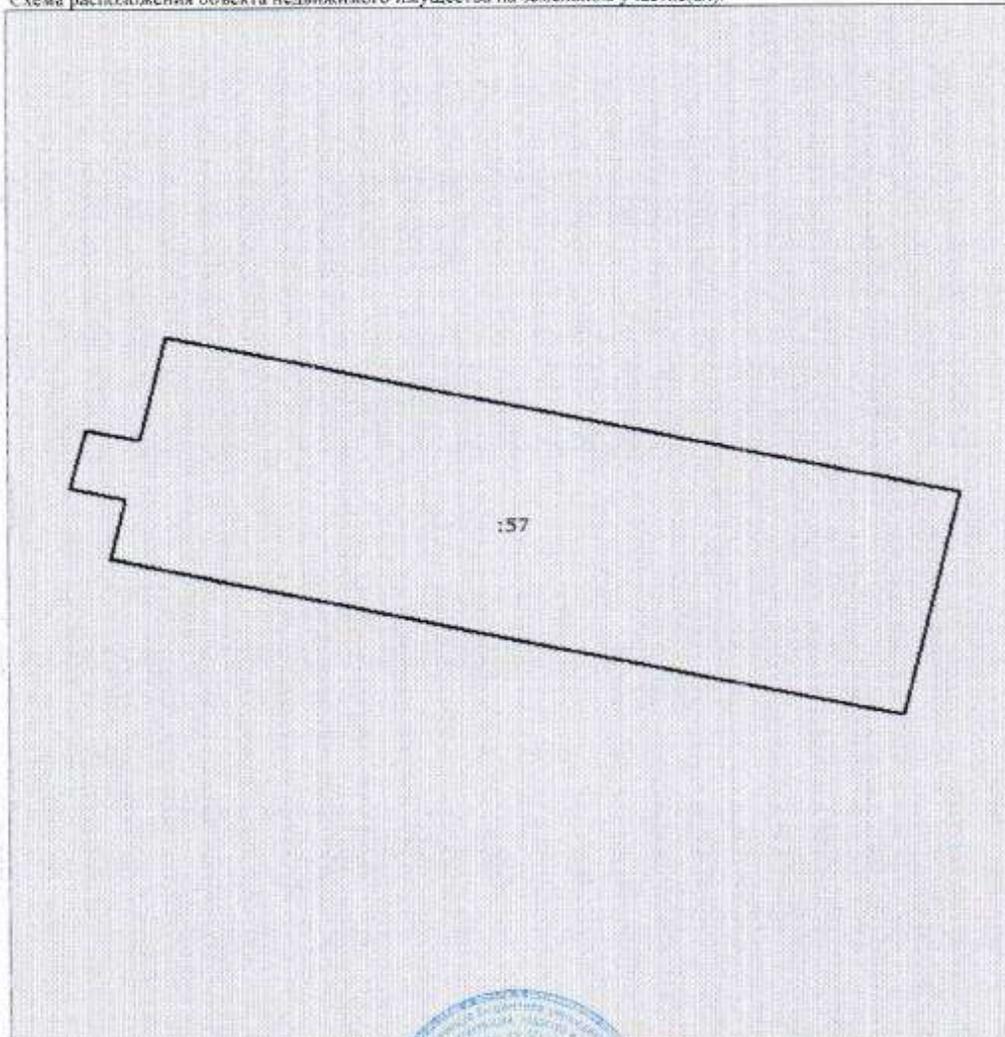
КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	4
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"04" марта 2015 г. № 77/501/15-203036			
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	Ю. С. Витвицкая (инициалы, фамилия)
--	--

М.П.

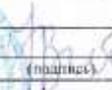
КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	4

"04" марта 2015 г. № 77/501/15-203036	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	34971.01	-17753.80	—	—
1.2	34964.66	-17755.25	—	—
1.3	34947.08	-17677.88	—	—
1.4	34971.23	-17672.39	—	—
1.5	34988.81	-17749.76	—	—
1.6	34977.41	-17752.35	—	—
1.7	34978.61	-17757.62	—	—
1.8	34972.21	-17759.07	—	—
1.1	34971.01	-17753.80	—	—

Инженер 2 категории		Ю. С. Витвицкая
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КВ.5

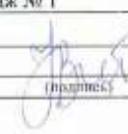
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"04" марта 2015 г. № 77/501/15-203036	
Кадастровый номер:	77:10:0002008:1001

Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м ²
1	77:10:0002008:1044	антресоль № 2	29,1
2	77:10:0002008:1045	антресоль № 2	55,9
3	77:10:0002008:1040	антресоль № 1	30,0
4	77:10:0002008:1043	Этаж № 2	56,2
5	77:10:0002008:1048	Этаж № 1	47,9
6	77:10:0002008:1050	Этаж № 2	55,6
7	77:10:0002008:1046	Надстроенный этаж № 0	29,0
8	77:10:0002008:1052	Этаж № 1	1777,4
9	77:10:0002008:1041	антресоль № 1	57,7
10	77:10:0002008:1049	антресоль № 1	56,1
11	77:10:0002008:1042	Этаж № 2	1748,4
12	77:10:0002008:1047	Надстроенный этаж № 0	29,3
13	77:10:0002008:1051	антресоль № 2	54,2
14	77:10:0002008:1039	Этаж № 1	14,2

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	 (подпись)	Ю. С. Витвицкая (инициалы, фамилия)
--	--	--



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственное на _____ (назначение здания) _____ (местимость)
по площади Шокина дом № 2 кор. стр. 5
АО г. Москвы

Кварт. №	4332
Инвент. №	01
Шифр фонда	ГОС
Шифр проекта	индив

1. Общие сведения

Владелец ОАО "Ангстрем-Т" Число этажей 2
 Год постройки 1975 переоб-вано в _____ г. Год послед. част. Рем-та _____ г.
 пристроено _____
 Кроме того, имеется: тех/подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши мягкая рулонная площадь крыши 2193 кв. м.
 Фасад _____ площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 67 кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м.
 Объем 26595 куб. м.
 Общая площадь по зданию 4041,0 кв. м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 из них:
 а. 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

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 площ-щадь	Текущие изменения					
					число квар-тир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квар-тир	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									

Ведущий специалист
Савеловского ТБТИ
Молчанова Надежда
Николаевна 11

I. Нежилые помещения: общая площадь 4041,0 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная		
						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	Товаря													
3	Производственная	3054,0		2817,7										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
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	386,4		338,5										
Итого:		4041,0		3156,2										

В том числе: 1 Площадь подвалов общая _____ 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	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливо						
ИТОГО:							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 7
 вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 6,30 Таблица № 526

№№ 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	Процент износа элемента исходя из удельного веса конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	фундаменты	железобетонные	трещины в цоколе	11	1	11	25	2,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпич, металл, стеклопакеты	трещины в кирпиче	19	1	19	25	4,8
		кирпич, металл, стеклопакеты						
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонные плиты	10	1	10	25	2,5
		междустажные	железобетонные плиты					
		подвальные	железобетонные плиты					
4	крыша	мягкая рулонная	мелкие повреждения сырые пятна	24	1	24	35	8,4
5	Полы	линолеум, плитка	линол. местами отсутс. отслоение плитки, линолеума	7	1	7	30	2,1
6	Проемы:	оконные	заводского изготовления	8	1	8	20	1,6
		дверные	заводского изготовления					
7	Отдел. работ:	Наружная отделка архитект. оформл.	волосяные трещины загрязнение окрасоч.	11	1	11	20	2,2
		а. б.	загрязнение окрасоч					
	а. б.	Внутрен. отделка	окраска стен	11	1	11	20	2,2
		а. б.						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	стальные трубы	8	1	8	25	2,0
		Печное отопление						
		Водопровод	есть					
		Канализация	есть					
		Радио	гор сеть					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.	стальные трубы							
Вентиляция	приточно-вытяжная	следы ремонта						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220 В							
9	Разные работы	отмостки	трещины	2	1	2	20	0,4
			Итого	100		100		26,1
			процент износа (гр.8) x100			26,8*100		27%
			удельный вес (гр.7)			100		

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки:

Группа капит. вид внутренней отделки: повышенная
Средняя жилая площадь квартиры: Средняя внутренняя высота помещений: Сборник № Таблица №

№/№ 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	Приведение процента износа к удельному весу конструктивных элементов делённое на 100	
									1
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проймы: оконные дверные								
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитектур. оформл. б. Внутрен. отделка								
8	Санитарные и электротехнические работы Ванна: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
		9	Разные работы						
					Итого				
Процент износа, приведённый к 100 по формуле			процент износа (гр.9) x 100	*100					
			удельный вес (гр.7)						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	оконные перепл.	кв.м											
21	двери внутрн.	шт.											
22	двери наружные	шт.											
23	Фасад- наруж. отделка	кв.м.											
24	отопление	труды центр. отоп.	п/м										
25		радиаторы	секц										
26		пакельное или колориферное	кв.м										
27		печи на твердом или газов.топл.	шт.										
28		АГВ колонки	шт.										
29		умывальники	шт.										
30		раковины	шт.										
31		водопров. Трубы	п/м										
32		унитазы	шт.										
33		сmyвные бачки	шт.										
34	канализац. трубы	п/м											
35	Трубы горяч. водсн.	п/м											
36	ванны	шт.											
37	души	шт.											
38	колонки газ. или тверд. топл.	шт.	на										
39	трубы газовые	п/м											
40	газовые 2-х конф.	шт.											
41	газовые 4-х конф.	шт.											
42	электрические плиты	шт.											
43	телевидение	шт.	общая антенна										
44	лифты	шт.											
45	световая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	п/м											
47	водные устройства	шт.											
48	электрощитов	шт.											
49	вентиляц. стволы трубы	п/м	и										
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы / лоджии	шт.											
52	архивы	шт.											
53	лестницы	ступени	шт.										
54		площадки	кв.м.										
55		ограждения	п/м										
56	мусорооб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водоподкачки	шт.											

Потребность в капитальном ремонте по строению _____ руб.
 _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____
 (должность, Ф.И.О., подпись)

ля сертификационные формы № ИИ-В-1
Утверждена постановлением Государственного
от 18.08.1998 № 88

форма по ОКУД	Код
70 ОКПО	0317001
	00566384
Вид деятельности номер	25.11
дата	137
Дата начала инвентаризации	28.10.2018
Дата окончания инвентаризации	28.10.2018
Вид операции	10.02.2020

АО "Агстрем-Т", ИНН 7735128151, 124498, город Москва, город Зеленоград, Георгиевский проспект, дом 7
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	10.02.2020

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства право аренды земельного участка
находящиеся в аренде

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение г. Москва, г. Зеленоград, Южная Промзона

Арендодатель АО "Особая экономическая зона "Зеленоград"

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, описаны, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурентный управляющий

Науменко П.П.

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактически наличная стоимость в рублях и копейках			Итого
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской (документа о регистрации)	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2 Право аренды земельного участка, кадастровый номер 77:10:0002008:57, общая площадь: 18 057 кв.м., категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, местонахождение: г Москва, г Зеленоград, Южная Промзона, срок аренды: с 07.04.2016 г. по 21.12.2054 г.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	договор ТВЗ-1-25.09.2019								1	176 997 603,12	1	180 778 320,57
								Итого	1	176 997 603,12	1	180 778 320,57

* указана стоимость согласно справочной информации на сайте Росреестра

** согласно данным бух. учета

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Один (пропись)
- б) общее количество единиц фактически Одна (пропись)
- в) на сумму фактически Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто семь тысяч шестьсот три рубля двенадцать копеек (пропись)

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Один (пропись)
- б) общее количество единиц фактически Одна (пропись)
- в) на сумму фактически Сто семьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто семь тысяч шестьсот три рубля двенадцать копеек (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Конкурсный управляющий
(должность)

Главный бухгалтер
(должность)

Заместитель генерального директора по безопасности

Науменко П.П.
(подпись)

Гальчин О.Ю.
(подпись)

Баженов А.К.
(подпись)

Ис. № ИИ-1
Утверждена постановлением Государственного
от 18.08.16916 № 88

форма л/з ОКУЛ	Код
0317/001	0317/001
по ОКПО	00566384
Вид деятельности	26.11
номер	137
Дата	28.10.2019
Дата начала инвентаризации	28.10.2019
Дата окончания инвентаризации	10.02.2020
Вид операции	

АО "Ангстрем-Т", ИНН 7735128151, 124498, город Москва, город Зеленоград, Георгиевский проспект, дом 7
(организация)
Служба главного инженера
(структурное подразделение)

Приказ

(исключая зачеркнутый)

Номер документа	Дата составления
2	10.02.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства Здания
находящиеся в собственности

Местонахождение г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шомина, д. 2, строение 5, строение 6

(е собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все раскраски и приходные документы на основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а излишки списаны в расход.

Лиц(а), ответственн(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий	(подпись)	Нумелико П.П.	(расшифровка)
	(подпись)		(расшифровка)
	(подпись)		(расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта*	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)*	Номер**			Фактическое наличие в строении формальности учета**			
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской (документа о регистрации)	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. кап.	количество, шт.	стоимость, руб. кап.
1	<p>2</p> <p>Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер: 77-10/002/2008/1001 Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание Адрес: Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, д. 2, строен 5 Площадь: 6041 кв. м Дата государственной регистрации: 20.12.2007 Номер государственной регистрации: 77-77-10/004/2007-692 Основание государственной регистрации: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ от 16.11.2007 № 120</p> <p>Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 1) ип: Арсена, г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, дом 2, строение 5, помещения: 1 этаж: - комнаты: 5 (Вентилера), 6 (Шахта вентиляция), 1 (Вентилера), 2 (Вентилера), 9 (Коридор), 10 (Производственное), 11 (Производственное), 12 (Производственное), 13 (Производственное), 14 (Производственное), 16 (Уборная), 17 (Производственное), 18 (Производственное), 19 (Производственное). Адресов 1-го этажа: - комнаты: 1 (Кладовая), 2 (Кладовая), 3 (Гамбур) Адресов 2-го этажа: - комнаты: 1 (Производственное), 2 (Гамбур), 3 (Производственное), 4 (Коридор), 5 (Кладовая) Общая площадь арендуемых помещений: 938,3 кв.м.</p>	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					20.12.2007	100002	-	-	1	.	1	10 289 963,25

	Зя страница формы № ИНВ-1												Итого
<p>2) Вид объекта недвижимости: Здание Кадастровый номер: 77-10-0082008-1381 Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание Адрес: г. Москва, г. Зеленоград, пл. Шокина, 2, стр. в Площадь: 14985 кв. м Дата государственной регистрации: 20.12.2007 Номер государственной регистрации: 77-77-08/015/2014-105-893 Основание государственной регистрации: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ от 16.11.2007 № 121 Описание прав и обременение объекта недвижимости: 1) вид: Аренда, г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, ПРОЕЗД № 4808, дом 4, стр.б часть объекта площадью: 1304, 4 кв.м Астр.1 пом. II, комн.1, 4, этаж 2 пом. I, комн.14, 18, 18б, 18в, 19-22, 22а, 22б, 22в, 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 25в, 26-29, 32, 32а, 32б, 32в, 33, 34, 34а, 35, 35а, 35б, 107, этаж 1 пом. I, комн.88 номер государственной регистрации: 77-77-09/038/2012-164 2) вид: Аренда, г. МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, ПРОЕЗД № 4806, дом 4, стр.б, усл. № 30083, часть объекта интервалы 1, помещение II - комнаты 2, 3, помещение III - комнаты 1, 2, этаж 1, помещения I - комнаты 5, с 12 по 14, 16, 17, 19, 20, 20а, с 22 по 31, 31а, 31б, с 34 по 36, с 30 по 41, 50, 51, 57, 78; этаж 2, помещения I - комнаты с 39 по 42 номер государственной регистрации: 77-77-09/038/2012-375 3) вид: Аренда, часть объекта площадью: 269, 9 кв.м Номера на поэтажном плане: 2 этаж, помещения I - комнаты 57, 58, 59, 70, 71 номер государственной регистрации: 77-77-10/046/2009-353 4) вид: Аренда, часть объекта этаж 2, помещения I - комнаты с 57 по 59, с 68 по 71 номер государственной регистрации: 77-77-08/015/2014-105</p>					1000003	20.12.2007							60 000 000,00
													70 289 693,25

* согласно данным из Выписки ЕГРН от 03.09.2019 № 00-09-4001/5183/2019-37047
и договору аренды нежилых помещений № 1783/1/2018 от 10.10.2018 г.

** согласно данным бух. учета

Итого по описи:

- а) количество парковочных номеров
б) общее количество единиц фактически
в) на сумму фактически

Дня

(примечья)

Дня

(примечья)

Семьдесят миллионов девяти тысяч двести девять тысяч девятьсот шестьдесят три рубля девять копеек
(примечья)

Все подпункты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

4я страница формы № ИНВ-1

Председатель комиссии

Члены комиссии

Конкурсный управляющий (должность)		Науменко П.П. (расшифровка)
Главный бухгалтер (должность)		Гальчук О.Ю. (расшифровка)
Заместитель генерального директора по безопасности (должность)		Бабитский А.К. (расшифровка)
Начальник судебно-договорного управления (должность)		Дильявичис Д.Г. (расшифровка)
Главный инженер (должность)		Калинский О.В. (расшифровка)
Главный техник (должность)		Фомина С.Н. (расшифровка)
Директор ПТК (должность)		Козлов В.А. (расшифровка)
Административный директор (должность)		Музулен О.Г. (расшифровка)
Директор по производству (должность)		Нагорный О.С. (расшифровка)
Руководитель проектов (должность)		Пonomарева О.А. (расшифровка)
Руководитель проектов (должность)		Малашенкова Н.В. (расшифровка)
Финансовый директор (должность)		Ерматов И.Д. (расшифровка)

Все основные средства, перечисленные в настоящей инвентаризационной описи, с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (должность)		Науменко П.П. (расшифровка)
(должность)		(расшифровка)
(должность)		(расшифровка)



Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий
(подпись)

10. февраля 2022 г.

Бюро специализированной оценки
(расшифровка)

(подпись)

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1785/1/2018г.**

г. Москва, Зеленоград

«15» октября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Апкина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Первый печатный двор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жукова Виктора Еупловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью 4 103, 87 м² в строении 6, расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6, перечисленные в таблице ниже, именуемые в дальнейшем «Помещения». Передаваемые по настоящему Договору Помещения, принадлежат Арендодателю на праве собственности, обременений не имеют и свободны от прав третьих лиц, в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию в соответствии с назначением, указанным в п. 1.3 настоящего Договора.

В аренду передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
1	1	1	4,4				
1	1	3 часть	20,4	1	1	51	36,1
1	1	4	20,4	1	1	56(часть)	319,92
1	1	5	18,6	1	1	57	149,5
1	1	6	19,1				
1	1	12	10,9	1	1	68	440,5
1	1	13	19,2	1	1	69	159,4
1	1	14	35,7	1	1	78	11,8
1	1	15	14,4	Антр.1эт.	II	2	7,2
1	1	16	22,8	Антр.1эт.	II	3	31,9
1	1	17	15,0	Антр.1эт.	III	2	15,6
1	1	18	185,9	2	1	3	36,5
1	1	19	7,4	2	1	36	61,4
1	1	20	413,9	2	1	37	41,5
1	1	20а	1,5	2	1	38	18,2
1	1	21	50,9	2	1	39	42,7
1	1	22	443,4	2	1	40	5,0
1	1	23	57,4	2	1	41	3,5
1	1	24	113,3	2	1	42	29,9
1	1	25	35,3	2	1	104	37,2
1	1	26	23,5				
1	1	27	9,5				
1	1	28	12,5				
1	1	29	13,0		офисные		113,8
1	1	30	2,5		Производст венные и складские коридоры		3 674,57
1	1	31	9,9				315,5
1	1	31а	1,4				
1	1	31б	1,4				

1	1	34	40,1				
1	1	37	264,6				
1	1	38	22,95				
1	1	39	69,1				
1	1	40	18,3				
1	1	41	17,4				
1	1	48	233,3				
1	1	49	58,4				
1	1	50	348,3				
							ИТОГО: 4 103,87

1.2. Срок аренды – с **01.11.2018 по 30.10.2019**

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения на охраняемой территории для производства полиграфической продукции. Использование Помещений в других целях возможно только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2. Обязанности и права Арендодателя

2.1. Арендодатель обязан:

- 2.1.1. Передать Арендатору Помещения по Акту приема-передачи (Приложение № 1) в течение 10 (Десяти) дней после подписания Сторонами настоящего Договора. Указанный Акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.
- 2.1.2. Устранять последствия аварий и повреждений Помещений, произошедших не по вине Арендатора.
- 2.1.3. Производить капитальный ремонт Помещений.
- 2.1.4. Арендодатель вправе осуществлять проверку целевого использования Помещений в соответствии с п. 1.3 Договора, а также проверять соблюдение правил электробезопасности, технической и пожарной безопасности, природопользования и норм санитарной гигиены в присутствии представителя Арендатора.
- 2.1.5. В случае несвоевременной оплаты за Помещения Арендатором, Арендодатель вправе прекратить доступ сотрудникам Арендатора в Помещения.
- 2.1.6. Если, по прекращению действия Договора, Арендатор оставляет какое-либо имущество в Помещениях, то Арендодатель имеет право использовать его по своему усмотрению, как оставленное за ненадобностью или уничтожить его, а Арендатор не имеет права требовать за него какую-либо компенсацию.

3. Обязанности и права Арендатора

3.1. Арендатор обязан:

- 3.1.1. Не позднее 4-го числа текущего месяца, подавать показания приборов учёта потреблённой электроэнергии в инженерную службу Арендодателя – главному энергетiku.
- 3.1.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать Арендодателю арендную плату за использование Помещений и стоимость потреблённой электроэнергии.
- 3.1.3. Нести ответственность, в соответствии с Трудовым кодексом РФ и другими нормативными актами, за охрану труда своих работников, как в Помещениях, так и на территории Арендодателя, где сотрудники Арендатора могут находиться.
- 3.1.4. Нести ответственность за электробезопасность при эксплуатации энергокоммуникаций и оборудования, находящихся в Помещениях, в соответствии с Правилами ТЭЭП, утвержденными Приказом Минэнерго № 6 от 13.01.2003, "Приказ Минтруда России от 24.07.2013 N 328н (ред. от 19.02.2016) "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" и Правилами устройства электроустановок (седьмое изд. 2002г.).
- 3.1.7. Обеспечивать в Помещениях и на территории Арендодателя соблюдение норм санитарной гигиены, правил природопользования и нести ответственность за их нарушения, в соответствии с законодательством РФ.

- 3.1.8 Обеспечивать соблюдение Правил пожарной безопасности в соответствии с «Правилами противопожарного режима в РФ», в том числе: обеспечить наличие и проведение обслуживания первичных средств пожаротушения, ежегодное обучение работников мерам пожарной безопасности, разработать инструкции о мерах пожарной безопасности, установить знаки пожарной безопасности и наглядной агитации, разработать план эвакуации при пожаре. Принимать для обязательного исполнения Предписания Государственной противопожарной службы с предлагаемыми мероприятиями, направленными на обеспечение пожарной безопасности, в том числе, адресованные Арендодателю и относящиеся к Помещениям.
- 3.1.9 Арендатор обязан выполнять требования государственных нормативных актов в области экологии.
- 3.1.10 Соблюдать требования действующих нормативных актов по безопасности, внутриобъектовому и пропускному режиму, установленные законами и подзаконными актами РФ, приказами, распоряжениями, инструкциями и указаниями Арендодателя.
- 3.1.11 Обеспечить сохранность Помещений и инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещениях.
- 3.1.12 Не производить в Помещениях без письменного разрешения Арендодателя перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, нарушающих первоначальное состояние Помещений, таковые должны быть устранены Арендатором, а Помещения приведены в прежнее состояние за его счет в срок, определяемый односторонним Предписанием Арендодателя.
- 3.1.13 Производить за свой счет необходимый текущий ремонт Помещений, внутренних энергосистем и коммуникаций, в соответствии с правилами их эксплуатации и обслуживания.
- 3.1.14 Немедленно извещать Арендодателя о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) Помещениям ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещений.
- 3.1.15 В случае возникновения аварии, которая может привести к возникновению материальных убытков, не позже одного часа сообщать о случившемся дежурному по предприятию АО «Ангстрем-Т» т. 8 (499)645- 52- 75 (42-42; 42-61) и принять экстренные меры по ликвидации аварии и минимизации ущерба. Ликвидация последствий аварии производится Арендатором за свой счет, если она произошла по его вине.
- 3.1.16 Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (Три) месяца о предстоящем освобождении арендуемых Помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.
- 3.1.17 По истечении срока аренды, а также при досрочном расторжении Договора, передать Арендодателю Помещения и все произведенные неотделимые улучшения. При этом, неотделимые улучшения Помещений производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений частично возмещается Арендатору Арендодателем только при досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, не связанном с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств, и только при условии документального подтверждения стоимости таких улучшений.
- 3.1.18 За свой счет обеспечивать надлежащее промежуточное хранение и своевременный вывоз отходов своей производственной деятельности с территории Арендодателя. Не допускать складирования отходов производства и порожней тары в коридорах, холлах, прилегающей территории и других местах общего пользования.
- 3.1.19 При прекращении действия настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю в том состоянии, в котором их получил (с учетом нормативного износа) по Акту приема-передачи Помещений. За три месяца до прекращения настоящего Договора Стороны согласовывают сроки освобождения Помещений Арендатором, либо условия заключения Договора на новый срок. Освобождение Помещений означает демонтаж, вывоз и прочие необходимые действия Арендатора в отношении оборудования и прочего имущества, не являющегося собственностью Арендодателя. Арендатор по истечении срока действия Договора, а также, при досрочном его расторжении по собственной инициативе, обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемых Помещениях улучшения, составляющие принадлежность Помещений и неотделимые без вреда для их конструкции, а также все системы связи, компьютеризации, пожарной и охранной сигнализаций с приложением схем.

3.2 Арендатор вправе, после согласования с Арендодателем, сдавать Помещения полностью или частично в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора.

4 Арендная плата. Порядок расчетов

4.1 Стоимость аренды Помещений в месяц составляет:

- офисные помещения – 600 руб./1 кв. метр x 113, 8 = 68 280 рублей
- производственные площади и складские помещения - 400руб./ 1 кв.метр x 3 674, 57 = 1 469 828 рублей

- коридоры - 100 руб./1 кв.метр x 313,5 = 31 550 рублей

Итого: до 01 января 2019 года, арендная плата составляет – 1 569 658 (Один миллион пятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят восемь) рублей, в том числе НДС 18% - 239 439, 37 рубля. С первого января 2019 года и до окончания срока действия Договора, включительно, арендная плата составляет 1 596 262 (Один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч двести шестьдесят два), 36 рубля, в том числе НДС – 20% - 266 043, 73 рубля.

4.2 В стоимость аренды включена стоимость пользования Помещениями, услуг по уборке территории, прилегающей к арендуемым Помещениям и налог на имущество.

4.3 Электроэнергия оплачивается отдельно, в соответствии с показаниями приборов учёта, по расценкам ПАО «МосЭнергоСбыт».

4.4 Оплата начисляется со дня подписания Акта приема-передачи (Приложение № 1).

4.5 Оплата за аренду помещений производится Арендатором ежемесячно, предоплатой за текущий месяц, в течение 5-ти дней с момента получения платежных документов, выставленных Арендодателем, но не позднее 15-го числа текущего месяца. Электроэнергия, потреблённая Арендатором в прошедшем месяце, оплачивается вместе с арендной платой за текущий месяц. Счет-фактура и акт сдачи-приемки услуг выставляются на последний рабочий день текущего месяца.

4.6 В случае неоплаты или несвоевременной оплаты аренды, Арендодатель вправе в письменной форме потребовать от Арендатора уплатить пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, а Арендатор обязан исполнить такое требование в указанный Арендодателем срок.

4.7 При нарушении Арендатором условий Договора по срокам оплаты арендных платежей, доступ работников Арендатора на рабочие места прекращается, Помещения опечатываются Арендодателем, а подача энергоносителей (кроме теплотенергии) прекращается. Все введенные ограничения снимаются в день погашения задолженности по оплате. При этом, стоимость аренды за время вынужденного простоя по вине Арендатора подлежит оплате в полном объеме.

4.8 Размер стоимости аренды в течение срока действия настоящего Договора изменяется в случае наступления следующих обстоятельств:

4.8.1 введение новых налогов или повышение ставки существующих налогов;

4.8.2 один раз в год на величину уровня инфляции.

5 Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок действия, пролонгация и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 ноября 2018 г. и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства, при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок.

6.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

6.3.1. когда Арендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий о назначении Помещений;

- 6.3.2. когда Арендатор, по истечении установленного п.п. 4.3, 4.4, 4.5 настоящего Договора срока платежа, не вносит или несвоевременно вносит арендную плату;
- 6.3.3. когда Арендатор грубо нарушил правила электробезопасности, техники безопасности, пожарной безопасности, промсанитарии, правила природопользования.
- 6.4. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.п. 6.3.1 и 6.3.3 Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости устранить нарушения. В случае если, в течение десяти дней с момента получения Арендатором такого предупреждения нарушения не будут устранены Арендатором, о чем Арендатор обязан письменно известить Арендодателя, Договор считается расторгнутым.
- 6.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке, если Помещения необходимы Арендодателю для ведения своей производственно-хозяйственной деятельности. В этом случае Арендодатель письменно предупреждает Арендатора об этом за три месяца и, если имеется возможность, предлагает Арендатору арендовать иные помещения Арендодателя.
- 6.6. Арендодатель имеет право потребовать освобождения части Помещений при возникновении необходимости их использования для собственных производственно-хозяйственных нужд. При этом, Арендодатель обязан письменно предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за три месяца. Изменение арендуемых площадей должно быть оформлено Дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 6.7. Настоящий Договор может быть, расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке, если Арендодатель не предоставляет Помещения в пользование Арендатору либо необоснованно создает препятствия пользованию Помещениями.
- 6.8. Арендатор, не позднее, чем за три месяца, обязан письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.

7. Заключительные положения

7.1. Стороны заверяют, что:

- обладают законными полномочиями заключить настоящий Договор;
- все действия, условия и требования, которые позволяют Сторонам законным образом подписать настоящий Договор, использовать свои права и выполнять свои обязательства по Договору были должным образом совершены и соблюдены;
- исполнение настоящего Договора не будет нарушать какой-либо действующий закон, иные правовые акты и учредительные документы Сторон;
- выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, не приведет ни к какому нарушению любого другого соглашения, участником которого являются Стороны.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров в претензионном порядке. Ответ на претензию должен быть направлен контрагенту не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней от даты ее получения. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на разрешение в Арбитражный суд города Москвы.

7.5. В процессе переговоров Стороны могли раскрыть друг другу техническую, финансовую, коммерческую или иную информацию, которую они считают конфиденциальной, подобное касается и самого Договора. Для сохранения конфиденциальности, Стороны согласились не использовать полученную информацию иначе, чем в целях исполнения настоящего Договора и не разглашать информацию третьим лицам, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны согласились принять все меры, чтобы обеспечить выполнение указанных ограничений в течение 3 (Трех) лет после прекращения договорных отношений.

7.6. Обеспечение охранных услуг (пропускной режим работников и третьих лиц, проезд автотранспорта, охрана Помещений, в том числе с применением технических средств, и др.) осуществляется по отдельным договорам между Арендатором и ООО ЧОО «Стрелец ГБ».

7.7. Проход работников Арендатора, прием посетителей и иностранных граждан через проходную АО «Ангстрем - Т» осуществляется в порядке, установленном АО «Ангстрем - Т».

7.8. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее пяти календарных дней от даты таких изменений.

7.9. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Экземпляры имеют равную юридическую силу.

7.10. Для постоянной связи и согласования текущих вопросов Стороны назначают своих ответственных представителей:

От Арендодателя: Боев Владимир Иванович, тел. (926) 001-25-46; местный тел. 41-05.

От Арендатора: Баланок Юрий Владимирович, тел. 8 916 156-12-80, местный тел. 30-35.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель АО «Ангстрем-Т»

ИНН 7735128151, КПП 773501001
Адрес: 124498, город Москва,
город Зеленоград, Георгиевский
проспект, дом 7.

Р/с 40702810200000001939
в ПАО АКБ «Связь-Банк», г. Москва,
к/с 30101810900000000848,
БИК 044525848.

ОКАТО 45272576000,
ОКПО 74654036,
ОКВЭД 7310,
ОГРН 1057735023377

Генеральный директор

В.В. Анкин



Арендатор

ООО «Первый печатный двор»

ИНН 7743091699, КПП 773501001
Адрес: 124498, г. Москва, г. Зеленоград,
Площадь Шокина, дом 2, строение 6

Р/с 40702810100120000280
в ПАО ВТБ г. Москва,
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

ОКПО 40118487,
ОКВЭД 22.22,
ОГРН 1157746199093

Генеральный директор

В.Е. Жуков



Приложение № 1
 к Договору аренды нежилых помещений
 № 1785/1/2018г. от 15.10.2018 г.

А К Т
Передачи - приема Помещений

г. Москва, Зеленоград

«01» ноября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Аникина Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Первый печатный двор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора **Жукова Виктора Еуловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилых помещений № 1785/1/2018 от 15.10.2018 г. **Арендодатель передал, а Арендатор принял** нежилые помещения общей площадью 4 103,87м² в строении 6 расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6 (далее – «Помещения»).

Передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
1	1	1	4,4				
1	1	3(часть)	20,4	1	1	48	233,3
1	1	4	20,4	1	1	49	58,4
1	1	5	18,6	1	1	50	348,3
1	1	6	19,1				
1	1	12	10,9	1	1	51	36,1
1	1	13	19,2	1	1	56(часть)	319,92
1	1	14	35,7	1	1	69	159,4
1	1	15	14,4	1	1	78	11,8
1	1	16	22,8	Антр.1эт.	II	2	7,2
1	1	17	15,0	Антр.1эт.	II	3	31,9
1	1	18	185,9	Антр.1эт.	III	2	15,6
1	1	19	7,4	2	1	3	36,5
1	1	20	413,9	2	1	36	61,4
1	1	20а	1,5	2	1	37	41,5
1	1	21	50,9	2	1	38	18,2
1	1	22	443,4	2	1	39	42,7
1	1	23	57,4	2	1	40	5,0
1	1	24	113,3	2	1	41	3,5
1	1	25	35,3	2	1	42	29,9
1	1	26	23,5	2	1	104	37,2
1	1	27	9,5				
1	1	28	12,5		офисные		113,8
1	1	29	13,0		Производственные и складские		3 674, 57
1	1	30	2,5		коридоры		315,5

1	1	31	9,9				
1	1	31a	1,4				
1	1	31б	1,4				
1	1	34	40,1				
1	1	37	264,2				
1	1	38	22,95				
1	1	39	69,1				
1	1	40	18,3				
1	1	41	17,4				
							Итого: 4 103,87

Номера комнат указаны в соответствии с экспликацией, выданной 07.05.2010 г. Зеленоградским ТБТИ г. Москвы.

2. Назначение Помещений – использование для производства полиграфической продукции.

3. Состояние Помещений:

- техническое состояние - исправно;
- помещения пригодны для дальнейшего использования;
- неотделимых улучшений нет.

4. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № 1785/1/2018 от 15.10.2018 г.

Арендодатель

Генеральный директор
АО «Ангстрем-Т»
А.В. Ашкин
«01» ноября 2018 г.



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Первый печатный двор»
В.Е. Жуков
«01» ноября 2018 г.



Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 1415/1/2017 от 01.12.2017 г.

А К Т
Сдачи-приёма Помещений

г. Москва, Зеленоград

«31» октября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Аншкина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Первый печатный двор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жукова Виктора Еуловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилых помещений № 1415/1/2017 от 01.12.2017г. Арендатор сдал, а Арендодатель принял, по окончании срока действия Договора аренды, нежилые помещения общей площадью 4 109,37 м² в строении 6 расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6 (далее – «Помещения»).

Передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
1	I	5	18,6	1	I	34	40,1
1	I	12	10,9	1	I	35	37,3
1	I	13	19,2	1	I	36	131,1
1	I	14	35,7	1	I	38	22,95
1	I	16	22,8	1	I	39	69,1
1	I	17	15,0	1	I	40	18,3
1	I	19	7,4	1	I	41	17,4
1	I	20	413,9	1	I	50	348,3
1	I	20а	1,5	1	I	51	36,1
1	I	22	443,4	1	I	56	319,92
1	I	23	57,4	1	I	57	149,5
1	I	24	113,3	1	I	78	11,8
1	I	25	35,3	Антр.1эт.	II	2	7,2
1	I	26	23,5	Антр.1эт.	II	3	31,9
1	I	27	9,5	Антр.1эт.	III	1	15,7
1	I	28	12,5	1	I	48	233,3
1	I	29	13,0	2	I	39	42,7
1	I	30	2,5	2	I	40	5,0
1	I	31	9,9	2	I	41	3,5
1	I	31а	1,4	2	I	42	29,9
1	I	31б	1,4	1	I	4	20,4
1	I	38	22,95	1	I	56	319,92
1	I	18	185,9	1	I	1	4,2
1	I	3(часть)	20,4	1	I	69	159,4
1	I	15	14,4	1	I	48 (часть)	80
2	I	62	134	2	I	3	36,5
2	I	14	152,8	2	I	104	37,2

ИТОГО: 4 109,37

2. Назначение Помещений – производственные.
3. Замечаний к состоянию Помещений Арендодатель не имеет.
4. На момент подписания Акта Арендатор задолженности по арендной плате не имеет.
5. Финансовых и материальных претензий Стороны друг к другу не имеют.
6. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № 1415/1/2017 от 01.12.2017г.

Арендодатель

Генеральный директор
АО «Ангстрем-Т»

А.В. Анпилов

«31» октября 2018 г.



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Первый печатный двор»

В.Е. Жуков

«31» октября 2018 г.



**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды
нежилых помещений № 1785/1/2018 от 15.10.2018**

г. Москва, Зеленоград

«30» октября 2019 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице конкурсного управляющего **Науменко Петра Павловича**, с одной стороны, и

ООО «Первый печатный двор», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора **Жукова Виктора Еупловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 от 30.10.2019 к договору № 1785/1/2018 от 15.10.2018 (далее – «**Дополнительное соглашение**» и «**Договор**» соответственно) о нижеследующем:

(А) Руководствуясь положениями ст. ст. 20.3, 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – **Закон о банкротстве**), настоящее Дополнительное соглашение заключено в целях обеспечения сохранности передаваемого Арендодателем недвижимого имущества, а также для поддержания недвижимого имущества в надлежащем работоспособном состоянии, сохранении его текущей стоимости и качественных характеристик.

(В) Арендатору известно о том, что на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 30.10.2019 (резолютивная часть от 28.10.2019) по делу № А40-323/2019 Арендодатель признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства на срок до 21.04.2020.

1. Учитывая вышеизложенное, Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Внести изменения в пункт 1.2 Договора и изложить его в следующей редакции:

«1.2. Срок аренды – с 01.11.2018 на неопределенный срок. В случае реализации имущества Арендодателя на торгах в порядке, предусмотренном положениями Закона о банкротстве, Договор считается прекращенным по истечению 30 (Тридцати) календарных дней с даты публикации на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве сообщения о результатах состоявшихся торгов по продаже предмета аренды по настоящему Договору.»

1.2. Дополнить Раздел № 2 Договора «Обязанности и права Арендодателя» после пункта 2.1.3 новым пунктом 2.1.3.1 следующего содержания:

«2.1.3.1. Совместно с представителем Арендатора в каждый последний день календарного месяца, либо день окончания аренды, снимать показания приборов учета электрической энергии и тепловой энергии, потребленных Арендатором в отчетном месяце с оформлением акта.»

1.3. Внести изменения в пункт 3.1.16 и изложить его в следующей редакции:

«3.1.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней, о предстоящем освобождении арендуемых Помещений в связи с окончанием срока действия Договора.»

1.4. Внести изменения в пункт 3.1.19 и изложить его в следующей редакции:

«3.1.19. При прекращении действия настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю в том состоянии, в котором их принял (с учетом нормального износа) по Акту приема-передачи Помещений. За 30 (Тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора Стороны согласовывают дату освобождения Помещений Арендатором, которая должна быть установлена в пределах указанного выше 30 (тридцати) дневного срока. Освобождение Помещений означает демонтаж, вывоз и прочие необходимые действия Арендатора в отношении оборудования и прочего имущества, не являющегося собственностью Арендодателя. Арендатор по истечении срока действия Договора, а также, при досрочном его расторжении по собственной инициативе, обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемых Помещениях улучшения, составляющие принадлежность Помещений и неотделимые без вреда для их конструкции, а также все системы связи, компьютеризации, пожарной и охранной сигнализации с приложением схем и иной исполнительной документации.»

1.5. Внести изменения в раздел № 4 Договора «Арендная плата. Порядок расчётов» и изложить его в следующей редакции:

«4.1. Стоимость аренды Помещений в месяц составляет:

- офисные помещения – $640,00 \text{ руб./1 м}^2 \times 113,8 \text{ м}^2 = 72\,832,00 \text{ рубля}$;
- производственные площади и складские помещения – $426,00 \text{ руб./1 м}^2 \times 3\,674,57 \text{ м}^2 = 1\,565\,367 \text{ рублей}$;
- коридоры – $110,00 \text{ руб./1 м}^2 \times 315,5 \text{ м}^2 = 34\,705,00 \text{ рублей}$.

Итого: ежемесячная стоимость аренды Помещений составляет – 1 672 904,00 (Один миллион шестьсот семьдесят две тысячи девятьсот четыре) рубля, в том числе НДС 20% – 278 817,33 рубля.

4.2. В стоимость аренды включена стоимость пользования Помещениями, услуг по уборке территории, прилегающей к арендуемым Помещениям и обеспечение пропускного режима.

4.3. Потребленные Арендатором в отчетном месяце электроэнергия, тепловая энергия и вода хоз. питьевая вместе с водоотведением, оплачиваются отдельно, в соответствии с показаниями приборов учёта.

4.4. Стоимость электроэнергии рассчитывается, исходя из потребленного в отчетном месяце объема, по тарифам, утвержденным ПАО «МосЭнергоСбыт» для 1-й ценовой категории, из расчёта 5 руб. 38 коп. за один квт/час.

Стоимость тепловой энергии рассчитывается исходя из потребленного в отчетном месяце объема, определяемого по приборам учета, установленным в ТП Арендодателя с коэффициентом, определяемым как отношение площади Помещений к общей площади здания (4103,87/14985), по тарифам, утвержденным Департаментом экономической политики и развития города Москвы. Вода и водоотведение оплачиваются по тарифам Мосводоканала.

Оплата начисляется со дня подписания Акта приема-передачи. В случае изменения тарифов, оплата энергоресурсов пересчитывается с даты введения новых тарифов.

4.5. Снятие показаний средств измерений, служащих для расчетов с Арендатором, и представление сведений об объемах потребленных энергоресурсов производится Представителями Сторон в период от 11:45 до 12:00 часов последнего дня расчетного периода.

Представитель Арендатора контролирует правильность снятия Представителем Арендодателя показаний средств измерений и представления сведений об объемах потребленных энергоресурсов.

Представитель Арендатора при снятии показаний средств измерений проверяет наличие и целостность пломб на средствах измерений.

В случае обнаружения неисправности средств измерений и необходимости их ремонта, а также по истечении межповерочного срока, Арендодатель, не позднее чем в 3 (Трехдневный) срок, уведомляет об этом Арендатора.

При ремонте средств измерений, допускается определение фактического потребления энергоресурсов по среднемесячному показателю потребления за последние 6 (шесть) месяцев, предшествовавших соответствующему Расчетному периоду.

4.6. Оплата за аренду Помещений производится Арендатором ежемесячно, предоплатой за текущий месяц, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения платежных документов, выставляемых Арендодателем, но не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца. Электроэнергия и тепловая энергия, потребленные Арендатором в прошедшем месяце, оплачиваются вместе с арендной платой за текущий месяц. Счет-фактура и акт сдачи-приемки услуг выставляются на последний рабочий день текущего месяца.

4.7. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты стоимости аренды и потребленных энергоресурсов, Арендодатель вправе:

4.7.1. в письменной форме потребовать от Арендатора уплатить пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, а Арендатор обязан исполнить такое требование в указанный Арендодателем срок, либо

4.7.2. потребовать расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

4.8. При нарушении Арендатором условий Договора по срокам оплаты арендных платежей, доступ работников Арендатора на рабочие места прекращается, Помещения опечатываются Арендодателем, а подача энергоносителей (кроме тепло энергии) прекращается. Все введенные ограничения снимаются в день погашения задолженности по оплате. При этом, стоимость аренды за время вынужденного простоя по вине Арендатора, подлежит оплате в полном объеме.

4.9. Размер стоимости аренды в течение срока действия настоящего Договора изменяется в случае наступления следующих обстоятельств:

4.9.1. введение новых налогов или повышение ставки существующих налогов;
4.9.2. один раз в год на величину уровня инфляции по итогам года, предшествующего дате заключения договора аренды.»

1.6. Внести изменения в пункт 6.5 Договора и изложить его в следующей редакции:
«6.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем и есудебном порядке, если Помещения необходимы Арендодателю для ведения своей производственно-хозяйственной деятельности. В этом случае Арендодатель письменно предупреждает Арендатора об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты освобождения помещений.»

1.7. Внести изменения в пункт 6.6 Договора и изложить его в следующей редакции:
«6.6. Условие пункта 6.5 является существенным условием Договора. В случае нарушения Арендатором сроков освобождения Помещений в связи с обстоятельствами, предусмотренными условиями п. 6.5, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю заранее оцененные убытки последнего в сумме 100 000,00 (Сто тысяч) рублей за каждый день просрочки.»

1.8. Внести изменения в пункт 6.7 Договора и изложить его в следующей редакции:
«6.7. Арендодатель имеет право потребовать освобождения части Помещений при возникновении необходимости их использования для собственных производственно-хозяйственных нужд. При этом, Арендодатель обязан письменно предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты освобождения. Изменение арендуемых площадей должно быть оформлено Дополнительным соглашением к настоящему Договору.»

1.9. Внести изменения в пункт 6.8 Договора и изложить его в следующей редакции:
«6.8. Арендатор, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней, обязан письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.»

2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) подлинных экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора и вступает в силу в дату его подписания.

4. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
АО «Ангстрем-Т»

ИНН 7735128151, КПП 773501001
Адрес: 124498, город Москва,
город Зеленоград, Георгиевский
проспект, дом 7.

Р/с 40702810408528031346
в ВЭБ.РФ г. Москва,
к/с 30101810500000000060,
БИК 044525848.

ОКАТО 45272576000,
ОКПО 74654036,
ОКВЭД 26.11
ОГРН 1077735022377



П.П. Науменко

Арендатор
ООО «Первый печатный двор»

ИНН 7743091699, КПП 773501001
Адрес: 124498, г. Москва, г. Зеленоград,
Площадь Шокина, дом 2, строение 6

Р/с 40702810100120000280
в ПАО ВТБ г. Москва,
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

ОКПО 40118487,
ОКВЭД 26.11,
ОГРН 1157746199093



Генеральный директор
В.Е. Жуков
М.П.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1782/1/2018**

г. Москва, Зеленоград

«12» октября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Аникина Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Оптические защитные технологии», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора **Андреева Олега Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью **977,80 м²** в строении 6, расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6, перечисленные в таблице ниже, именуемые в дальнейшем «Помещения». Передаваемые по настоящему Договору Помещения, принадлежат Арендодателю на праве собственности, обременений не имеют и свободны от прав третьих лиц, в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию в соответствии с назначением, указанным в п. 1.3 настоящего Договора.

В аренду передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
Антр.1	II	1	16,2	2	I	27	3,3
2	I	20	60,9	2	I	28	43,0
2	I	21	67,0	2	I	29	10,2
2	I	22	32,0	2	I	32	8,7
2	I	22а	14,7	2	I	32а	1,0
2	I	22б	11,9	2	I	32б	1,0
2	I	22в	10,4	2	I	32в	3,1
2	I	23	33,6	2	I	33	55,2
2	I	23а	46,3	2	I	34	84,2
2	I	24	89,9	2	I	34а	14,5
2	I	24а	21,4	2	I	35	25,8
2	I	24б	29,7	2	I	35а	17,1
2	I	25	175,0	2	I	35б	16,7
2	I	25а	17,3	2	I	107	17,0
2	I	25б	24,0	2	I	26	1,5
2	I	25в	13,1	2	I	18а	12,1
ИТОГО:							977,80

1.2. Срок аренды – с **01.11.2018 по 30.10.2019**.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения на охраняемой территории для производства полиграфической продукции. Использование Помещений в других целях возможно только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

2. Обязанности и права Арендодателя

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Помещения по Акту сдачи-приемки (Приложение № 1 к Договору) в течение 10 (Десяти) дней после подписания Сторонами настоящего Договора. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. Устранять последствия аварий и повреждений Помещений, произошедших не по вине Арендатора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Помещений.

2.2. Арендодатель вправе осуществлять проверку целевого использования Помещений в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора, а также проверять соблюдение правил электробезопасности, технической и пожарной безопасности, природопользования и норм санитарной гигиены в присутствии представителя Арендатора.

2.3. В случае несвоевременной оплаты за Помещения Арендатором Арендодатель вправе прекратить доступ сотрудникам Арендатора в Помещения.

2.4. Если по прекращению действия Договора Арендатор оставляет какое-либо имущество в Помещениях, то Арендодатель имеет право использовать его по своему усмотрению как оставленное за ненадобностью или уничтожить его, а Арендатор не имеет права требовать за это какую-либо компенсацию.

3. Обязанности и права Арендатора

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату за использование Помещений.

3.1.2. Нести ответственность в соответствии с Трудовым кодексом РФ и иными нормативными актами за охрану труда своих работников, как в Помещениях, так и на территории Арендодателя.

3.1.3. Нести ответственность за электробезопасность при эксплуатации энергокоммуникаций и оборудования, находящихся в Помещениях, в соответствии с Правилами ТЭЭП, утвержденными Приказом Минэнерго № 6 от 13.01.2003, Приказом Минтруда России от 24.07.2013 N 328н "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок" и Правилами устройства электроустановок (седьмое издание).

3.1.4. Обеспечивать в Помещениях и на территории Арендодателя соблюдение норм санитарной гигиены, правил природопользования и нести ответственность за их нарушения в соответствии с законодательством РФ.

3.1.5. Обеспечивать соблюдение Правил пожарной безопасности в соответствии с «Правилами противопожарного режима в РФ», в том числе: обеспечить наличие и проведение обслуживания первичных средств пожаротушения, ежегодное обучение работников мерам пожарной безопасности, разработать инструкции о мерах пожарной безопасности, установить знаки пожарной безопасности и наглядной агитации, разработать план эвакуации при пожаре. Принимать для обязательного исполнения Предписания Государственной противопожарной службы с предлагаемыми мероприятиями, направленными на обеспечение пожарной безопасности, в том числе адресованные Арендодателю и относящиеся к Помещениям.

3.1.6. Арендатор обязан выполнять требования государственных нормативных актов в области экологии.

3.1.7. Соблюдать требования действующих нормативных актов по безопасности, внутриобъектовому и пропускному режиму, установленные законами и подзаконными актами РФ, приказами, распоряжениями, инструкциями и указаниями Арендодателя.

3.1.8. Обеспечить сохранность Помещений и инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещениях.

3.1.9. Не производить в Помещениях без письменного разрешения Арендодателя перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, нарушающих первоначальное состояние Помещений, таковые должны быть устранены Арендатором, а Помещения приведены в прежнее состояние за его счет в срок, определяемый односторонним Предписанием Арендодателя.

3.1.10. Производить за свой счет необходимый текущий ремонт Помещений, внутренних энергосистем и коммуникаций в соответствии с правилами их эксплуатации и обслуживания.

3.1.11. Немедленно извещать Арендодателя о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) Помещениям ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещений.

3.1.12. В случае возникновения аварий, которые могут привести к возникновению материальных убытков, не позже одного часа сообщать о случившемся дежурному по предприятию АО «Ангстрем-Т» т. 8 (499) 645-52-75 (42-42; 42-61) и принять экстренные меры по ликвидации аварии и минимизации ущерба. Ликвидация последствий аварии производится Арендатором за свой счет, если она произошла по его вине.

3.1.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (Три) месяца о предстоящем освобождении арендуемых Помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.

3.1.14. По истечении срока аренды, а также при досрочном расторжении Договора, передать Арендодателю Помещения и все произведенные улучшения неотделимые без вреда от их конструкции. При этом неотделимые улучшения Помещений производятся Арендатором только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений возмещается Арендатору Арендодателем только при досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, не связанной с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств, и только при условии документального подтверждения стоимости таких улучшений.

3.1.15. За свой счет обеспечивать надлежащее промежуточное хранение и своевременный вывоз отходов своей производственной деятельности с территории Арендодателя. Не допускать складирования отходов производства и порожней тары в коридорах, холлах, прилегающей территории и других местах общего пользования.

3.1.16. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю в том состоянии, в котором его получил (с учетом нормативного износа) по Акту приема-передачи Помещений. За три месяца до прекращения действия Договора Стороны согласовывают сроки освобождения Помещений Арендатором, либо условия заключения договора на новый срок. Освобождение Помещений означает демонтаж, вывоз и прочие необходимые действия Арендатора в отношении оборудования и прочего имущества, не являющегося собственностью Арендодателя. Арендатор по истечении срока действия Договора, а так же при досрочном его расторжении по собственной инициативе обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемых Помещениях улучшения, составляющие принадлежность Помещений и неотделимые без вреда для их конструкции, а так же все системы связи, компьютеризации, пожарной и охранной сигнализаций.

3.2. Арендатор вправе после согласования с Арендодателем сдавать Помещения полностью или частично в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор не вправе, без согласования с Арендодателем, увеличивать мощность потребления электроэнергии, принадлежащим Арендатору оборудованием.

3.4. По рекомендации Арендодателя, приобрести необходимое количество приборов учёта электроэнергии с необходимыми параметрами.

4. Арендная плата. Порядок расчетов

4.1. Стоимость аренды Помещений в месяц составляет: с 01 ноября по 31 декабря 2018 года включительно, - 677 435, 29 рублей (Шестьсот семьдесят семь тысяч четыреста тридцать пять) рублей 29 копеек, в том числе НДС 18% - 103 337, 59 рубля; с 01 января 2019 года до окончания срока действия Договора - 690 984 (шестьсот девяносто тысяч девятьсот восемьдесят четыре), 00 рубля, в том числе НДС - 20 % - 115 164, 00 рубля.

4.2. В стоимость аренды включена стоимость электроэнергии, услуг по уборке территории, прилегающей к Помещениям, налог на имущество и обеспечение пропускного режима.

4.3. Оплата начисляется со дня подписания Акта приема-передачи (Приложение № 1).

4.4. Оплата производится Арендатором ежемесячно предоплатой за текущий месяц в течение 5-ти дней с момента получения платежных документов, выставляемых Арендодателем не позднее 15-го числа текущего месяца. Счет-фактура и акт сдачи-приемки услуг выставляются на последний рабочий день текущего месяца.

4.5. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты Арендодатель вправе в письменной форме потребовать от Арендатора уплатить пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, а Арендатор обязан исполнить такое требование в указанный Арендодателем срок.

4.6. При нарушении Арендатором условий Договора по срокам оплаты арендных платежей, доступ работников Арендатора на рабочие места прекращается, Помещения опечатываются Арендодателем, а подача энергоносителей (кроме теплоэнергии) прекращается. Все введенные ограничения снимаются в день погашения задолженности по оплате. При этом стоимость аренды за время вынужденного простоя по вине Арендатора подлежит оплате в полном объеме.

4.7. Размер стоимости аренды в течение срока действия настоящего Договора изменяется в случае наступления следующих обстоятельств:

4.7.1. введение новых налогов или повышение ставки существующих налогов;

- 4.7.2. один раз в год на величину уровня инфляции.
- 4.8. Арендодатель вправе, не чаще одного раза в год, изменять размер арендной платы на величину инфляции за предыдущий год.
- 4.9. По готовности Арендодателя к переходу оплаты потреблённой электроэнергии по показаниям приборов учёта, такой переход может быть осуществлён в период действия настоящего Договора аренды с оформлением письменного Соглашения.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок действия, пролонгация и расторжение Договора

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» ноября 2018г. и распространяет свое действие на отношение Сторон до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
- 6.2. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства, при прочих равных условиях имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.
- 6.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:
- 6.3.1. когда Арендатор пользуется Помещениями с существенным нарушением условий о назначении Помещений.
- 6.3.2. когда Арендатор по истечению установленного п.п. 4.3, 4.4, 4.5 настоящего Договора срока платежа не вносит или несвоевременно вносит арендную плату.
- 6.3.3. когда Арендатор грубо нарушил правила электробезопасности, техники безопасности, пожарной безопасности, промсанитарии, правила природопользования.
- Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с п.п. 6.3.1, 6.3.3 только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости устранить нарушения. В случае если в течение десяти дней с момента получения Арендатором такого предупреждения нарушения не будут устранены Арендатором, о чем Арендатор обязан письменно известить Арендодателя, Договор считается расторгнутым.
- 6.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке, если Помещения необходимы Арендодателю для ведения своей производственно-хозяйственной деятельности. В этом случае Арендодатель письменно предупреждает Арендатора об этом за три месяца и, если имеется возможность, предлагает Арендатору арендовать иные помещения Арендодателя.
- 6.5. Арендодатель имеет право потребовать освобождения части Помещений при возникновении необходимости их использования для собственных производственно-хозяйственных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за три месяца. Изменение арендуемых площадей должно быть оформлено Дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 6.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Арендатором в одностороннем внесудебном порядке, если Арендодатель не предоставляет Помещения в пользование Арендатору либо необоснованно создает препятствия пользованию Помещениями.
- 6.7. Арендатор, не позднее, чем за три месяца до окончания срока действия договора, обязан письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещений, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении.

7. Заключительные положения

- 7.1. Стороны заверяют, что:
- обладают законными полномочиями заключить настоящий Договор;
 - все действия, условия и требования, которые позволяют Сторонам законным образом подписать настоящий Договор, использовать свои права и выполнять свои обязательства по Договору были должным образом совершены и соблюдены;
 - исполнение настоящего Договора не будет нарушать какой-либо действующий закон, иные правовые акты и учредительные документы Сторон;
 - выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, не приведет ни к какому нарушению любого другого соглашения, участником которого являются Стороны.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров в претензионном порядке. Ответ на претензию должен быть направлен контрагенту не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней от даты ее получения. Споры и разногласия, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на разрешение в Арбитражный суд города Москвы.

7.5. В процессе переговоров Стороны могли раскрыть друг другу техническую, финансовую, коммерческую или иную информацию, которую они считают конфиденциальной, подобное касается и самого Договора. Для сохранения конфиденциальности Стороны согласились не использовать полученную информацию иначе, чем в целях настоящего Договора и не разглашать информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны согласились принять все меры, чтобы обеспечить выполнение указанных ограничений в течение 3 (Трех) лет после прекращения договорных отношений.

7.6. Проход работников Арендатора, прием посетителей и иностранных граждан через проходную АО «Ангстрем -Т» осуществляется в порядке, установленном АО «Ангстрем -Т».

7.7. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее пяти календарных дней от даты регистрации таких изменений.

7.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7.9. Для постоянной связи и согласования текущих вопросов Стороны назначают своих ответственных представителей:

От Арендодателя: Боев Владимир Иванович, тел. (926) 001-25-46, местный 41-05;

От Арендатора: Баланок Юрий Владимирович, тел. 8-916-156-12-80, местный тел. 30-35.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
АО «Ангстрем-Т»
ИНН 7735128151, КПП 773501001 Адрес: 124498, город Москва, город Зеленоград, Георгиевский проспект, дом 7.
Р/с 40702810200000001939 в ПАО АКБ «Связь-Банк», г. Москва, к/с 30101810900000000848, БИК 044525848.
ОКАТО 45272576000, ОКПО 74654036, ОКВЭД 7310
Генеральный директор  А.В. Анкин

Арендатор
ООО «Оптические защитные технологии»
ИНН 7735163413, КПП 773501001 Адрес: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д.2, стр.6
Р/с 40702810938000057012 ПАО «Сбербанк» к/с 3010181040000000225, БИК 044525225.
ОКПО 15933861, ОГРН 1177746563170
Генеральный директор  О.А. Андреев

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 1782/1/2018 от 12 октября 2018 г.

А К Т
Сдачи-приемки Помещений

г. Москва, Зеленоград

«01» ноября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Апкина Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Оптические защитные технологии», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора **Андреева Олега Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилых помещений № 1782/1/2018 от 12 октября 2018г., Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилые помещения общей площадью **977,80 м²** в строении 6 расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6, (далее – «Помещения»).
2. В аренду передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
Антр.1	II	1	16,2	2	I	27	3,3
2	I	20	60,9	2	I	28	43,0
2	I	21	67,0	2	I	29	10,2
2	I	22	32,0	2	I	32	8,7
2	I	22а	14,7	2	I	32а	1,0
2	I	22б	11,9	2	I	32б	1,0
2	I	22в	10,4	2	I	32в	3,1
2	I	23	33,6	2	I	33	55,2
2	I	23а	46,3	2	I	34	84,2
2	I	24	89,9	2	I	34а	14,5
2	I	24а	21,4	2	I	35	25,8
2	I	24б	29,7	2	I	35а	17,1
2	I	25	175,0	2	I	35б	16,7
2	I	25а	17,3	2	I	107	17,0
2	I	25б	24,0	2	I	26	1,5
2	I	25в	13,1	2	I	18а	12,1
ИТОГО:							977,80

3. Назначение Помещений – использование для производства полиграфической продукции.

4. Замечаний к состоянию Помещений Арендатор не имеет.

5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № 1782/1/2018 от 12 октября 2018г.

Арендодатель

Генеральный директор
АО «Ангстрем-Т»



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Оптические защитные
технологии»



Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 1413/1/2017 от 01 декабря 2017 г.

А К Т
Приёма – сдачи Помещений

г. Москва, Зеленоград

«31» октября 2018 г.

АО «Ангстрем-Т», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора **Аниквина Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Оптические защитные технологии», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Андреева Олега Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», составили и подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды нежилых помещений № 1413/1/2017 от 01 декабря 2017г. **Арендатор передал, а Арендодатель принял, по окончании срока действия Договора аренды, нежилые помещения общей площадью 977,80 м² в строении 6 расположенном по адресу: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, Площадь Шокина, д. 2, стр. 6, (далее – «Помещения»).**
2. Передаются следующие Помещения:

Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Площадь (м ²)
Антр.1	II	1	16,2	2	I	27	3,3
2	I	20	60,9	2	I	28	43,0
2	I	21	67,0	2	I	29	10,2
2	I	22	32,0	2	I	32	8,7
2	I	22а	14,7	2	I	32а	1,0
2	I	22б	11,9	2	I	32б	1,0
2	I	22в	10,4	2	I	32в	3,1
2	I	23	33,6	2	I	33	55,2
2	I	23а	46,3	2	I	34	84,2
2	I	24	89,9	2	I	34а	14,5
2	I	24а	21,4	2	I	35	25,8
2	I	24б	29,7	2	I	35а	17,1
2	I	25	175,0	2	I	35б	16,7
2	I	25а	17,3	2	I	107	17,0
2	I	25б	24,0	2	I	26	1,5
2	I	25в	13,1	2	I	18а	12,1
ИТОГО:							977,80

3. Арендатор задолженности по арендной плате не имеет. Материальных и финансовых претензий Стороны друг к другу не имеют.

4. Арендодатель замечаний к состоянию Помещений не имеет.
5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № 1413/1/2017 от 01 декабря 2017г.

Арендодатель

Генеральный директор
АО «Ангстрем-1»



Арендатор

Генеральный директор
ООО «Оптические защитные
технологии»



СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА

Кому: Конкурсному управляющему Науменко П.П.
Копия: Главному бухгалтеру Гальчич О.Ю.
От: Главного инженера Калиновского О.В.
Дата: 20.02.2020
Исх. №: 97 от 20.02.2020
На исх. №
О(б): Наличии ЧПП на ЗУ №57

Уважаемый Пётр Павлович!

На участке № 57 чистые производственные помещения расположены в здании по адресу пл. Шокина д.4 стр5. Площадь указана в таблице.

№ п/п	Площадь помещения, м2	Примечание
1	218, 18	Лаборатория Функционального контроля АО «Ангстрем-Т»
2	428, 6	Цех по производству фотошаблонов АО «Ангстрем»

Главный инженер



О.В. Калиновский