

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Городская коллегия оценщиков»

_____ /Горислов И. А./

М.П. 19 марта 2015 года

ОТЧЕТ № 7898-12-14

Об определении рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18.

Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО "МЕРТА" Тарасов Алексей Николаевич
Исполнитель:	ООО «Городская коллегия оценщиков»
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости
Дата оценки:	22 января 2015 года
Дата отчета:	19 марта 2015 года

Москва 2015

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
1.3. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	9
1.4. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ.....	9
1.5. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	10
1.6. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	11
1.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	16
2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	17
2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	24
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
ГЛАВА 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	38
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	51
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	60
ГЛАВА 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	67
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	69
Нормативные документы	69
Справочная и методическая литература.....	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №7898-12-14 от 15.12.2014 г. между ООО «Городская коллегия оценщиков» и **конкурсный управляющий ООО "МЕРТА"** Тарасов Алексей Николаевич, действующий на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 24.11.2014 г. по делу № А40-65609/2011, ООО «Городская коллегия оценщиков» произвело оценку рыночной стоимости имущественного комплекса (далее – Объекты оценки):

- здание (склад ГСМ), 1-этажное здание, общей площадью 34,9 кв. м, в том числе основная площадь 34,9 кв. м, инв. №091:029-4938, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:3704;
- здание (склад лакокрасочных материалов), 1-этажное здание, общей площадью 68,1 кв. м, инв. №4814, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:3163;
- здание (Центральный склад), 1 -этажное здание, общей площадью 512, 8 кв. м, в том числе основная площадь 352,10 кв. м, инв. №4816, лит. А, а, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:3162;
- здание (котельная на три поста), 2-этажное здание, общей площадью 1018,7 кв. м, инв. №4928, лит. А, А1, а, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50: 0020104:11336;
- здание (ПТОР на 3 поста) (незавершенное строительство), 2-этажное здание, общей площадью 870,1 кв. м, в том числе основная 746,0 кв. м, инв. №4941, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11: 0020104:2724;
- здание (ремонтно-механическая мастерская), 5-этажное здание, общей площадью 1 775,9 кв. м, в том числе основная 1521,7 кв. м, инв. №091:029-4940, лит. А, А1, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11: 0020104:1520;
- земельный участок для промышленного строительства общей площадью 8 040 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, для промышленного строительства расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:77 .
- земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 680 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, для промышленного строительства расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:88 .
- земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 350 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, для промышленного строительства расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:91 .

Заказчик проведения оценки – **конкурсный управляющий ООО "МЕРТА" Тарасов Алексей Николаевич.**

Правообладатель: **ООО «Мерта»**

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 22 января 2015 г.

Цель оценки и использование результатов оценки: **использования результатов оценки в рамках дела о банкротстве.**

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости имущественного комплекса, Оценщиком использованы затратный, доходный и сравнительный подходы:

Показатель	Значение		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Подход к оценке			
Результат оценки, (руб. с НДС)	129 381 000р.	134 992 000	115 089 000
Удельный вес используемого подхода	0,29	0,36	0,36
Рыночная стоимость объекта оценки (руб. с НДС)	126 281 000р.		
Рыночная стоимость за 1 кв. м зданий (руб. с НДС)	29 501р.		

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации с учетом ограничительных условий и сделанных допущений позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки с учетом НДС составляет (округленно):

126 281 000 руб.

(Сто двадцать шесть миллионов двести восемьдесят одна тысяча рублей)

Отчет об оценке содержит описание Объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Стандартами и правилами оценочной деятельности, утверждёнными саморегулируемой организацией: «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков», в которой состоит оценщик Исполнителя.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор №7898-12-14 от 15.12.2014 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной стоимости
Задача проведения оценки (предполагаемое использование результатов оценки) и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки будут использованы в рамках дела о банкротстве Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
Объект (ы) оценки:	<p>здание (склад ГСМ), 1-этажное здание, общей площадью 34,9 кв. м, в том числе основная 34,9 кв. м, инв. №091:029-4938, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, номер 50:11:0020104:3704;</p> <p>здание (склад лакокрасочных материалов), 1-этажное здание, общей площадью 68,1 кв. м, инв. №4814, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:3163;</p> <p>здание (Центральный склад), 1 -этажное здание, общей площадью 512, 8 кв. м, в том числе основная 352,10 кв. м, инв. №4816, лит. А, а, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:3162;</p> <p>здание (котельная на три поста), 2-этажное здание, общей площадью 1018,7 кв. м, инв. №4928, лит. А, А1, а, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:0020104:11336;</p> <p>здание (ПТОР на 3 поста) (незавершенное строительство), 2-этажное здание, общей площадью 870,1 кв. м, в том числе основная 746,0 кв. м, инв. №4941, лит. А, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:2724;</p> <p>здание (ремонтно-механическая мастерская), 5-этажное здание, общей площадью 1 775,9 кв. м, в том числе основная 1521,7 кв. м, инв. №091:029-4940, лит. А, А1, объект № 28, по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:0020104:1520;</p> <p>земельный участок для промышленного строительства общей площадью 8 040 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:77;</p> <p>земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 680 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:88;</p> <p>земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 350 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18, кадастровый номер 50:11:003 03 08:91.</p>
Оцениваемые имущественные права:	Право собственности (без учета существующих ограничений и обременений)
Балансовая стоимость:	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины рыночной стоимости.
Правообладатель:	ООО «Мерта» , ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость – это «...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме». (согласно федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255)
Дата проведения оценки:	22 января 2015 г.
Период проведения работ:	22 января 2015 г. - 19 марта 2015 г.
Дата составления отчета:	19 марта 2015 г.
Курс USD на дату оценки:	65,5558 руб.
Используемые стандарты:	Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1,2,3,7); Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией: «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков», в которой состоит оценщик Исполнителя.

1.1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Мерта»
Адрес места нахождения:	г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7701320210
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027701023008
Дата присвоения ОГРН:	21.12.2002 г.

1.1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОКАЗЫВАЮЩЕМ УСЛУГИ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ – ИСПОЛНИТЕЛЮ РАБОТ (ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ)

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Городская коллегия оценщиков»
Адрес места нахождения:	119121, Город Москва, Переулок Земледельческий, 14/17, стр.1
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7715683333
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1087746068563
Дата присвоения ОГРН:	18.01.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис – № 07805/776/30005/4 от 10.01.2014 г. срок страхования с 12.01.2014 по 11.01.2015, страховая сумма 10 000 000.00 (десять миллионов) рублей

1.1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ОКАЗЫВАЮЩЕМ УСЛУГИ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ – ИСПОЛНИТЕЛЮ РАБОТ (ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ)

ФИО:	Вереин Александр Михайлович
Адрес места нахождения:	125009, г. Москва, ул. Тверская, д.18, к.1, оф. 516
Информация о членстве в СРО:	Оценщик является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (адрес: г. Москва, 4-ая ул. 8-Марта, д. 6А), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1349 от 25.11.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис – № 0995R/776/00028/4 от 25.11.2014 г. срок страхования с 25.11.2014 по 24.11.2015, страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Высшее образование: НОУ «Универсальный Институт Инновационных Технологий», 2009 г., экономист, диплом № ВБА 0526140 от 07.03.2009 г.; Профессиональное образование: НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2014 г., диплом о профессиональной переподготовке №772400404733, рег.№ 0877 от 18.11.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2011 г.

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.
9. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
13. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.3. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

1. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», с Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», с Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», с Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», стандартами саморегулируемой организации Оценщика: Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08), Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08), Стандарт организации № СТ/4-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Приведенная в Отчете информация, на основе которой проводился анализ, делались предположения и выводы, была представлена Заказчиком и является на взгляд Оценщика, достоверной и не содержащей фактических ошибок.

1.4. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256) проведение оценки включает следующие этапы:

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

1.5. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

В основе определения стоимости материальных объектов лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

Для оценки недвижимости, согласно Приказу Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Затратный подход. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Последовательность проведения расчетов по затратному подходу должна отражать два основных этапа – определение величины полной стоимости замещения и последующий расчет устранимого/неустранимого обесценения.

Сравнительный подход. Построен на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, учитывающих время, место, условия финансирования и продажи, физические характеристики объекта оценки и найденных аналогов. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход. Предполагает расчет текущей стоимости экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке объектов недвижимости, производственных средств, машин и оборудования в этом случае имеют место следующие входные параметры: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

Выбор конкретного подхода, в основном, обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта. Для каждой проблемы оценки всегда найдутся один-два подхода, как правило, лучше других отражающие ситуацию на открытом рынке. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. При принятии окончательного решения о стоимости, результаты расчетов, полученные различными подходами, корректируются.

Для оценки недвижимости, согласно Приказу Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

1.6. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В качестве методической основы для проведения оценки использованы нормативные документы, в т. ч. обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.06 г. № 157-ФЗ.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007г. № 129-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» от 8 ноября 2007г. № 258-ФЗ.
6. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 256, ФСО №2 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 255, ФСО №3 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 254), ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией: «Общество Профессиональных Экспертов и Оценщиков», в которой состоит оценщик Исполнителя.

1.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Задача проведения оценки – это сфера предполагаемого использования ее результата.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

- **собственники земельных участков** – лица являющиеся собственниками земельных участков;
- **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- **землевладельцы** – лица, на праве пожизненного наследуемого владения;
- **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Имущество (активы) - ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением; от которых в будущем, с достаточным основанием, можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

- *текущие* - активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия.
- *основные* - активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия (как правило, недвижимость, производственные средства, оборудование и др.), или активы, которые будут находиться в долговременном владении (как правило, долгосрочные инвестиции, долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл и др.)

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

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

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

Обесценение. Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо устранение которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Функциональный износ может быть обусловлен устареванием компоновочных решений, изменением требованием комфортности, качеством используемых материалов, инженерного оборудования и т.п.

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращение предложения; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, 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 объекта оценки (ФСО №3, п.3).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
- *Сравнительный подход* - 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.
- *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его 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.

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

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Право аренды земельного участка (ЗК РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается (ФЗ №135-ФЗ, ст.3) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на **федеральные стандарты** оценки и **стандарты и правила оценочной деятельности**.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель проведения оценки – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

1.8. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

В соответствии с целью и задачей проведения оценки рыночная стоимость определяется на основе ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с ФЗ № 157-ФЗ от 27.07.2006 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с ФЗ № 129-ФЗ от 13.07.2007 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам оценочной деятельности», с Приказами Минэкономразвития России №№ 256, 255, 254, 611 (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» и Международных стандартов оценки (МСО-2007).

В Федеральных стандартах оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и задач оценки, правильно истолковать результаты.

Данная работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, указанными в Стандартах оценки.

Федеральные стандарты оценки являются кратким изложением Международных стандартов оценки. В международных сообществах оценщиков и бухгалтеров в настоящее время сформировалось «единое пространство» международных стандартов по всем самостоятельным профессиям, которые в целом составляют блок финансово-экономических измерений. Во взаимосвязи этих дисциплин развивается концептуально-методологические обоснования всей совокупности финансовой отчетности, аудиторской деятельности и профессиональной оценки, вместе с определяющей общее экономическое развитие сферой корпоративного управления и инвестиционной деятельности.

Таким образом, переход на международные стандарты финансовой отчетности и аудита (МСФО и МСА) вызывает необходимость применения и международных стандартов оценки.

В соответствии с законодательством РФ и Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик использует стандарты саморегулируемой организации, членом которой является.

2.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и копий документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБ № 485091;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 619115;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 619107;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 619119;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 619111;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 АД № 619120;
- Технический паспорт на склад ГСМ по состоянию на 12.12.2007 г.;
- Технический паспорт ПТОР на 3 поста (незавершенное строительство) по состоянию на 12.12.2007 г.;
- Технический паспорт ремонтно-механическая мастерская по состоянию на 12.12.2007 г.;
- Договор купли-продажи /купчая/ земельного участка, г. Красногорск 2007 г.
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3011 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-2984 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-2979 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3012 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3017 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3019 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-2014 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3016 от 23.07.2014 г.;
- Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-0-1-71/4067/2014-3014 от 23.07.2014 г.

2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ


В рамках данной работы оценивается право собственности на имущественный комплекс, состоящий из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га по адресу: МО, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица. Описание земельного участка площадью 8 040 кв. м.

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 НБ № 485091 от 04.08.2007 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание земельного участка	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
категория земель	земли населенных пунктов
вид разрешенного использования	для промышленного строительства
площадь, кв.м	8 040
кадастровый номер	50:11:003 03 08:0077
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
строения на земельном участке	здание (склад ГСМ), 1-этажное здание, общей площадью 34,9 кв. м, в том числе основная 34,9 кв. м, инв. №091:029-4938, лит. А; здание (ПТОР на 3 поста) (незавершенное строительством), 2-этажное здание, общей площадью 870,1 кв. м, в том числе основная 746,0 кв. м, инв. №091:029-4941, лит. А; здание (ремонтно-механическая мастерская), 5-этажное здание, общей площадью 1 775,9 кв. м.
подъездные пути	асфальтовая дорога до участка

Таблица. Описание здания склада ГСМ

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 АД № 619119 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

общая площадь, кв. м	34,9
основная площадь, кв. м	34,9
площадь застройки, кв. м	47,2
высота по наружному обмеру, м	3,03
строительный объем, куб. м	143
число этажей надземной части	1
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	железобетонные блоки
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные плиты
крыша	железо
полы	бетонные

**Таблица. Описание здания склада ПТОР на 3 поста
(незавершенное строительство)**

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерга», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 АД № 619107 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных
общая площадь, кв. м	870,1
основная площадь, кв. м	746,0
площадь застройки, кв. м	702,5
высота по наружному обмеру, м	6,6
строительный объем, куб. м	4 637
число этажей надземной части	2
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	железобетонные блоки
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные плиты
крыша	железо
полы	бетонные

Таблица. Описание здания ремонтно-механической мастерской


Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 АД № 619115 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных
общая площадь, кв. м	1 775,9
основная площадь, кв. м	1 521,7
площадь застройки, кв. м	597,6
высота по наружному обмеру, м	15,7/15,6
строительный объем, куб. м	9 335
число этажей надземной части	5
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	железобетонные блоки
стены	кирпичные, железобетонные панели
перекрытия	железобетонные плиты
крыша	мягкое покрытие
полы	дощатые, плиточные, бетонные

Таблица. Описание земельного участка площадью 2 680 кв. м.

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права №50 – 50 – 11/047/2007-132 от 04.08.2007 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание земельного участка	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
категория земель	земли населенных пунктов
вид разрешенного использования	для промышленного строительства
площадь, кв. м	2 680
кадастровый номер	50:11:003 03 08:91
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
строения на земельном участке	здание (склад лакокрасочных материалов), 1-этажное здание, общей площадью 68,1 кв. м, инв. №4814, лит. А, объект № 6; здание (Центральный склад), 1 -этажное здание, общей

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

	площадью 512, 8 кв. м, в том числе основная 352,10 кв. м, инв. №4816, лит. А, а, объект № 11.
подъездные пути	асфальтовая дорога до участка

Таблица. Описание здания склада лакокрасочных материалов


Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 АД № 619111 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных
общая площадь, кв. м	68,1
основная площадь, кв. м	68,0
площадь застройки, кв. м	Нет данных. В качестве допущения, оценщик рассчитал площадь застройки по аналогии с площадью застройки одноэтажного здания склада ГСМ . Коэффициент соотношения общей площади здания ГСМ к его площади застройки составляет $34,9/47,2 = 0,74$. Площадь застройки здания лакокрасочных материалов $68,1/0,74 = 92$ кв. м.
высота по наружному обмеру, м	Нет данных. Принята на основании данных о высоте одноэтажного здания ГСМ - 3,03 м .
строительный объем, куб. м	$92 \text{ кв. м} * 3,03 \text{ м} = \mathbf{278, 8 \text{ куб. м}}$.
число этажей надземной части	1
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение, отопление.
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	железобетонные блоки
стены	кирпичные, железобетонные панели
перекрытия	н/д
крыша	н/д
полы	н/д

Таблица. Описание здания Центрального склада

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 АД № 619120 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га


назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных
общая площадь, кв. м	512,8
основная площадь, кв. м	352,1
площадь застройки, кв. м	н/д
высота по наружному обмеру, м	н/д
строительный объем, куб. м	н/д
число этажей надземной части	1
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	ж/б
стены	Утепленный ангар
перекрытия	н/д
крыша	н/д
полы	н/д


Таблица. Описание земельного участка площадью 2 350 кв. м.

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права №50 – 50 – 11/057/2008-143 от 24.09.2008 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание земельного участка	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18
категория земель	земли населенных пунктов
вид разрешенного использования	для промышленного строительства
площадь, кв. м	2 350
кадастровый номер	50:11:003 03 08:88
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
строения на земельном участке	здание (котельная на три поста), 2-этажное здание, общей площадью 1018,7 кв. м, инв. №4928, лит. А, А1, а.
подъездные пути	асфальтовая дорога до участка

Таблица. Описание здания котельной на три поста.

Наименование	Характеристика
Юридическое описание	
субъект права	ООО «Мерта», ИНН 7701320210 Адрес: г. Москва, Плетешковский пер., д. 4, стр. 2
вид права	собственность (свидетельство о регистрации права 50 - 01/11-24/2003-267.1 от 29.07.2003 г.)
ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Описание здания	
адрес	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская, д. 18

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

назначение	производственно-складское
фото	
фактическое использование	по назначению
год постройки	нет данных
общая площадь, кв. м	1018,7
основная площадь, кв. м	н/д
площадь застройки, кв. м	Нет данных. В качестве допущения, оценщик рассчитал площадь застройки по аналогии с площадью застройки двухэтажного здания ПТОР на три поста. Коэффициент соотношения общей площади здания ПТОР к его площади застройки составляет $870,1/702,5 = 1,24$. Площадь застройки котельной $1018,7/1,24 = 821,5$ кв. м.
высота по наружному обмеру, м	Нет данных. Принята на основании данных о высоте двухэтажного здания ПТОР на три поста 6,6 м.
строительный объем, куб. м	$821,5 \text{ кв. м} * 6,6 \text{ м.} = 5\,421,9$ куб. м.
число этажей надземной части	2
число этажей подземной части	-
коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Характеристика конструктивных элементов	
фундамент	железобетонные блоки (на основании визуального осмотра)
стены	кирпичные, железобетонные панели (на основании визуального осмотра)
перекрытия	н/д
крыша	н/д
полы	н/д

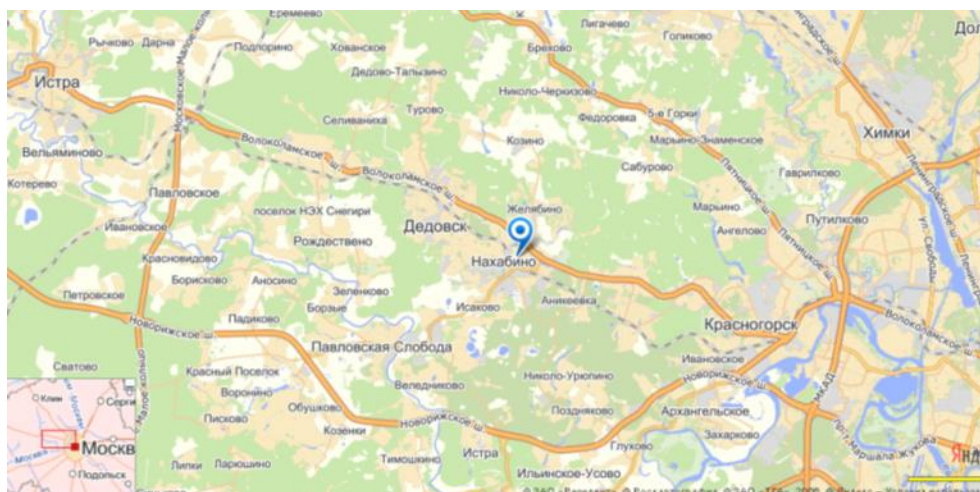


Схема места расположения Объекта оценки

Вывод

На основании визуального осмотра и анализа внешних факторов, можно выделить следующие параметры, влияющие на стоимость Объекта оценки:

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

-
- (+) расположение – близость к МКАД (17 км), транспортная доступность – Волоколамское шоссе;
 - (+) выделенная территория под грузовой транспорт;
 - (+) объект находится в рабочем состоянии.

Ликвидность зданий и земельных участков как арендного бизнеса, недостаточно высокая.

В связи с тем, что тенденции рынка аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели РФ и социально-экономическую ситуацию в городе Москве за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован сегмент рынка к которому принадлежит объект оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования объекта.

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Источники информации:

Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).

Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году

В конце ноября месячный рост российской экономики вновь прекратился. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,2% после роста на 0,1% в октябре. Негативное влияние на динамику ВВП оказали обрабатывающие производства, строительство, платные услуги и чистые налоги на продукты и импорт. Положительный вклад в экономический рост внесли добывающие отрасли, производство электроэнергии, газа и воды, розничная торговля.

В ноябре текущего года на динамику ВВП в годовом выражении основное отрицательное влияние оказало резкое снижение темпов роста обрабатывающих производств. Продолжились также негативные тенденции сокращения динамики строительства, оптовой торговли и сельского хозяйства.

Динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, впервые с октября 2009 года перешла в отрицательную область, снизившись на 0,5 процента. В целом, за январь-ноябрь текущего года ВВП вырос на 0,6 процента.

В связи с уточнением Росстатом месячной динамики по строительству за 2012-2014 годы Минэкономразвития России пересмотрело сезонноочищенную динамику данного показателя. За текущий год понижена квартальная динамика: за I квартал до -2,5% против -2,3% по предыдущей оценке, за II квартал с -0,7% до -1,6% и за III квартал с 0,1% до -0,4 процента.

Оценка объема работ по виду деятельности «Строительство» за октябрь повышена до 3,5% против 0,6%, за ноябрь вновь снизилась до -1,5% к предыдущему месяцу.

По промышленному производству в целом после замедления производства в октябре, в ноябре рост с исключением сезонной и календарной составляющих сократился (сентябрь - 1,1, октябрь - 0,2%, ноябрь - -0,4 %). В добыче полезных ископаемых после сокращения в октябре, в ноябре рост продолжился (сентябрь - 0,8%, октябрь - -0,4%, ноябрь - 0,6 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в ноябре второй месяц отмечается рост (сентябрь - -0,7%, октябрь - 1,7%, ноябрь - 0,6 %). В обрабатывающих производствах после замедления в октябре, в ноябре производство сократилось (сентябрь - 1,4%, октябрь - 0,2%, ноябрь - -0,9 %).

Из отраслей инвестиционного спроса в ноябре восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после роста в октябре сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; продолжилось сокращение в производстве транспортных средств и оборудования. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сентябре рост сократился (июль - 0,5%, август - 0,4%, сентябрь - -0,7 %). В обрабатывающих производствах в сентябре восстановился рост после сокращения в августе (июль - 0,3%, август - -0,7%, сентябрь - 1,4 %).

В сырьевых экспортноориентированных секторах продолжился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

Восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности; после роста в октябре сократилось производство кокса и нефтепродуктов,

химическое производство; после замедления в октябре, в ноябре прекратился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; после роста в октябре, в ноябре продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в ноябре увеличилось на 0,1% после спада на 4,2% в октябре.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу после роста на 2,4% в октябре соответственно.

Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за октябрь. По отношению к октябрю 2013 г. она повышена до 0,6% против снижения на 0,3% по предыдущей оценке, а по отношению к сентябрю текущего года до 0,9% против 0,7 процента. По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост реальной заработной платы с исключением сезонности прекратился, а в ноябре она снизилась на 0,1 %.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в ноябре ускорилась до 0,2% после нулевого значения в октябре, платные услуги населению снижаются второй месяц подряд – в октябре на 0,1% и в ноябре на 0,9 процента.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) остался на уровне предыдущих шести месяцев - 5,2 %.

Экспорт товаров в ноябре 2014 г., по оценке, составил 37,6 млрд. долларов США (80,3% к ноябрю 2013 г. и 92,9% к октябрю 2014 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 23,2 млрд. долларов США (77,9% к ноябрю 2013 г. и 86,5% к октябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2014 г., по оценке, составило 14,4 млрд. долларов США, относительно ноября предыдущего года снизилось на 15,4 процента.

В ноябре инфляция составила 101,3%, за период с начала года – 108,5% (в ноябре 2013 г. – 100,6%, за период с начала года – 105,9 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 9,1% с 8,3% в октябре.

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

	2013 год		2014 год		
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	январь-ноябрь
ВВП	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,6	100,6	100,6	100,6	100,6
Индекс промышленного производства	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8
Обрабатывающие производства	104,8	104,8	104,8	104,8	104,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,3	110,3	110,3	110,3	110,3
Инвестиции в основной капитал	100,4	100,4	100,4	100,4	100,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6
Ввод в действие жилых домов	104,8	104,8	104,8	104,8	104,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,2	102,2	102,2	102,2	102,2
Реальная заработная плата	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30 290	30 290	30 290	30 290	30 290

Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,4	5,4	5,4	
Оборот розничной торговли	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1
Объем платных услуг населению	100,9	100,9	100,9	100,9	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,8	29,8	29,8	29,8	29,8

Период с начала 2014 года по сегодняшний день оказался трудным для России. *Падающая цена на нефть, продолжающийся конфликт на Украине, санкции, контрсанкции и слабеющий рубль* оказали давление на экономику, которая уже находилась на стадии циклического спада. Рост ВВП в этом году составил всего 0,6% по сравнению с первоначальным прогнозом в 3,1% в 2013 году.

Розничные продажи были подвержены значительному давлению с начала года. Слабый рубль в сочетании с растущей инфляцией и снижающейся заработной платой снижают потребительскую активность. Сельскохозяйственное и промышленное производство были достаточно устойчивы в сентябре, главным образом из-за замещения импорта, оказав поддержку росту ВВП в 3-м квартале 2014 года. При том, что загрузка мощностей находится на уровне 2007 года, есть сомнения по поводу того, что данная динамика будет устойчивой.

Несмотря на все эти обстоятельства, в 3-м квартале и в начале 4 – го, инвестиции в коммерческую недвижимость оказались на удивление высокими. После спокойного лета, в 3-м квартале 2014 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России достиг 1,5 млрд. долл. Этот результат на 2% ниже уровня инвестиций за аналогичный период 2013 года. На первый взгляд этот результат кажется впечатляющим, однако объем вложений с начала года представляет собой более приземленную цифру. Объем инвестиционных сделок с недвижимостью за 2014 год снизился на 45% в годовом сопоставлении и составил порядка 3,4 млрд. долл.

Локальные игроки продолжают доминировать на рынке, их доля составила порядка 70% в 2014 году по сравнению с 55% в 2013 году. Принимая во внимание напряженные отношения между Россией и Западом, в краткосрочной перспективе ожидается значительное увеличение западных инвестиций, хотя, возможно появление новых источников капитала, особенно азиатских инвесторов и суверенных фондов.

На текущую ситуацию на рынке отреагировали и ставки капитализации. В Москве они выросли для офисного и торгового сегментов рынка, составив 9,50% и 9,75% соответственно, и для складского сектора, достигнув 11,25%. С начала года предполагалось, что любые изменения наиболее вероятно будут обусловлены изменениями во внешней политике, чем экономическим состоянием страны. Хотя ситуацию в Украине было сложно предвидеть, ее влияние оказалось существенным. Пока не улучшится восприятие данной ситуации иностранцами и не нормализуется рынок собственного и заемного капитала, возможен пересмотр этих показателей.

Период с начала этого года оказался действительно трудным для России. Снижение цены на нефть, ситуация на Украине, санкции, введенные как против, так и самой Россией, продолжили оказывать значительное давление на экономику, которая уже находилась на стадии циклического спада.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой земельные участки для промышленного строительства, общей площадью 1,3 га с расположенными на них объектами индустриальной (складской) недвижимости. Общая площадь объектов недвижимости – 4 280, 5 кв. м.

Складская недвижимость

Основные тенденции

Рынок коммерческой недвижимости, как и все остальные сферы экономической деятельности на протяжении 2014 года находился под влиянием отрицательной динамики макроэкономических факторов. Рецессионные процессы экономики привели к значительному спаду потребительской активности и к сокращению инвестиционных потоков, в том числе на рынке индустриальной и складской недвижимости.

Одновременно с этим ушедший год отличился высокими строительными объемами. Складские площади активно вводились и в предыдущие 2012-2013 года, однако с начала 2014 года данная тенденция усилилась, и на рынок к середине декабря вышло свыше 1 400 000 кв. м новых складских площадей, что на 100% больше чем в 2013 году (680 000 кв. м).

В 2014 году стартовали работы по масштабному проекту дорожного строительства ЦКАД. Первый участок, пролегающий по Новой Москве и части Московской области, который планируют завершить в 2018 году, может стать стимулом для развития юго-западного направления региона. Дополнительным фактором, определяющим перспективность данных земель, является близость к индустриальным кластерам Калужской области.

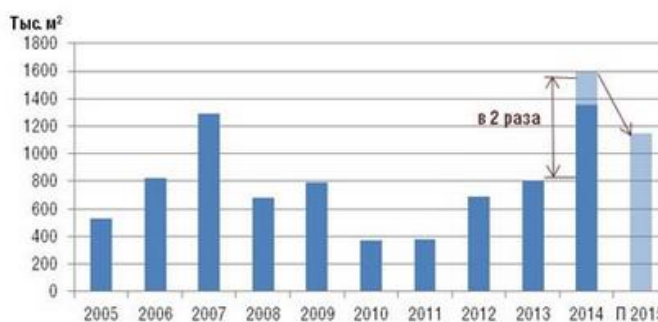
2014 год оказался богат не только на макроэкономические и политические события, но и ознаменовался рядом законодательных инициатив, касающихся, прежде всего, земельного рынка Московской области. Были разработаны поправки, связанные с ужесточением контроля использования участков в соответствии с полученным на них разрешением (увеличение штрафа при нарушении установленных сроков, в силу взимания его от кадастровой стоимости и не менее 400 000 руб. для юридических лиц). Также первое чтение прошел законопроект, заменяющий существующую сейчас систему категорий земель на территориальное зонирование, который может уменьшить необходимое при строительстве число административных согласований. Это в свою очередь поможет сократить общие сроки строительства и уменьшить риск возникновения незапланированных расходов.

Предложение

В IV квартале 2014 года было введено порядка 450 000 кв. м. складских площадей. Таким образом, годовой прирост превысил значения предыдущих лет, в том числе и докризисного 2007 года (1 300 000 кв. м), и достиг порядка 1,6 млн. кв. м. Основная доля возводимых площадей – помещения класса А и В. Складские помещения класса С постепенно исчезают с рынка. На их месте часто возводятся помещения класса В.

Общее предложение складов класса А в Московском регионе составило в 2014 году 7 300 000 кв. м. В сегменте складов класса В, по оценкам, только с 2011 года на рынок ввелось 2 300 000 кв. м, а всего функционирует свыше 6 000 000 кв. м.

Согласно планам девелоперов, в 2015 году в Московском регионе может быть введено в эксплуатацию 1,0-1,2 млн. кв. м складских площадей – на 30% ниже прогнозируемого объема в 2014 году. Дальнейшие темпы ввода складских площадей будут зависеть от складывающейся ситуации на рынке капиталов, так как в отсутствие дешевых кредитов девелоперы будут корректировать планы по строительству новых складских проектов.



источник: [www. http://zдание.info](http://zдание.info)

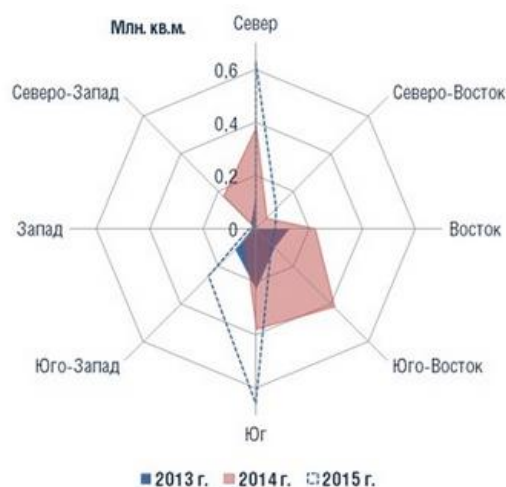
Годовой показатель прироста складских площадей превысил значение предыдущих лет, в том числе и докризисного 2007 года.

В течение года по-прежнему оставалась привлекательной схема возведения складских объектов «built-to-suit» - т. е. строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса. Данная схема отношений, которая устанавливается между девелопером и клиентом, уже стала очень распространенной в Западной Европе. В России такие отношения находятся только на начальном этапе. На сегодняшний день на отечественном рынке распространены в основном спекулятивные складские помещения, а проекты built-to-suit не имеют широкого распространения. В 2014 году эта схема получила распространение, о чем свидетельствует закрытие ряда крупных сделок: 30 000 кв. м в ПСК «Родники» для компании «Книжный лабиринт» (покупка), 18 600 кв. м в СК «Холдинг Строй» для «Глобус Групп» (аренда), а также 16 000 кв. м в СК «Тушино Пиво» для «Exist» (покупка).

Однако в результате проблем привлечения банковского финансирования девелоперская активность даже в проектах «built-to-suit» может замедлиться. Несмотря на то, что валютное финансирование при текущем курсе дешевле, оно практически недоступно и имеет высокие риски для потенциальных заемщиков из-за обесценения национальной валюты, а значит, девелоперу будет сложно удовлетворить текущие потребности арендаторов и покупателей к заключению сделок «built-to-suit» в рублях.

Территориальная структура нового предложения 2014 года во многом отражает тенденции предыдущих лет - главными направлениями по складскому девелопменту остаются Южное и Северное, им соответствует 25% и 23% от совокупного прироста в 2014 году. Сопоставимый объем готовых складских помещений появился на Юго-востоке Московского региона – 351 000 кв. м или 26% от общего показателя прироста.

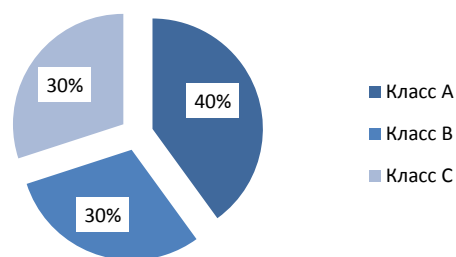
В следующем году порядка 60% нового предложения будет сформировано также за счет объектов Южного и Северного направлений в равном распределении, что сильно отразится на корректировке ставок аренды в данных направлениях. Около 15% ожидаемого в 2015 году прироста придется на Юго-запад области, за счет таких комплексов как Киевское 22, здание С, D (61 000 кв. м), ПНК-Бекасово, Корпус 1 (22 000 кв. м), Freight Village Vorsino, ПЛЦ (40 000 кв. м) и др.



Источник: www.zdanie.info

Структура

Структура классов за пределами МКАД достаточно равновесна. Причина состоит в снижении темпов роста предложения высококачественных объектов в условиях меняющейся административно-территориальной организации Московского региона. В ближайшие годы класс С сдаст существенную долю рынка за счет возведения на его месте более качественных объектов, прежде всего класса В.



Фундаментом экономического потенциала объектов индустриальной недвижимости, расположенных на незначительном удалении от МКАД традиционно является торговля. Универсальные и логистические комплексы расположены преимущественно в Новой Москве. Данная структура при стабильной территориальной организации в обозримом будущем сохранится. Возможно лишь незначительное сокращение универсальных объектов в сторону логистики.

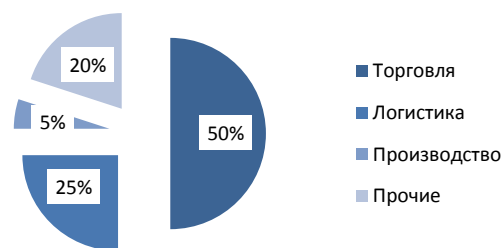


Таблица. Крупные проекты, введенные в эксплуатацию в 2014 году.

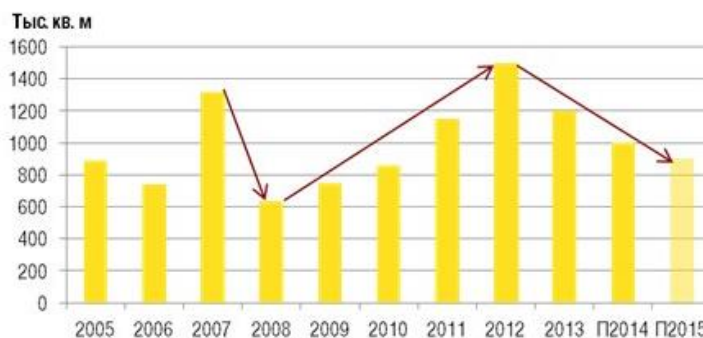
Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, тыс. кв. м	Класс
Никольское, ЛП	Дмитровское	35	Север	106	A
Reven Падиково, 1-я очередь А	Новорижское	26	Северо-Запад	67	A
Технопром Бритово, II - очередь, блок 3	Новорязанское	30	Юго-Восток	45	A
Сынково ЛК, Корпус 3	Симферопольское	30	Юг	25	A
Никка/Leedo СК	Новорязанское	8	Юго-Восток	22,5	A
М 4, ИП	Каширское	12	Юг	12	A
Южные ворота ЛП, III-очередь, здание 2С	Каширское	30	Юг	9	A

Спрос

С начала 2014 году было арендовано и куплено более 930 000 кв. м складских площадей – это на 20% меньше, чем было поглощено за весь 2013 год. С большой вероятностью данный результат по итогам года может увеличиться, однако, не более чем до 1 000 000 кв. м.

В целом на рынке наблюдается снижение активности спроса и преобладание пессимистических настроений. Среднеквартальный уровень поглощения в 2014 году снизился относительно прошлого 2013 года с 305 000 кв. м до 235 000 кв. м.

При этом, увеличилась доля сделок продажи относительно конца прошлого года с 24% до 27%.



Источник: www.zdanie.info

Однако абсолютный показатель все же ниже прошлогоднего: 260 000 кв. м в 2014 году, против 280 000 кв. м в 2013 году.

По-прежнему наиболее активно развивали складские мощности торговые и логистические операторы (среди примеров крупных сделок – покупка 70 000 кв. м склада ПНК-Бекасово ритейлером «Детский мир» и продажа 52 000 кв. м в комплексе ПНК- Северное Шереметьево, Корпус 8 компанией «Mercedes-Benz»). По прогнозам специалистов, спрос на складские помещения в 2015 году может уменьшиться на 10%.

Структура реализованных площадей в 2014 году соответствует распределению вводимых в эксплуатацию складских площадей. По объему спроса доминируют Южное (140 000 кв. м), Юго-Восточное (130 000 кв. м) и Северное (около 130 000 кв. м) направление.

Таблица. Структура площадей, реализованных в 2014 году.

Клиент	Объект	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м	Тип сделки
Mercedes-Benz	PNK – Северное Шереметьево, Корпус 8	Рогачевское шоссе, 25	A	52 000	Покупка
Конверт – Центр	Веста СФ (Дзержинское)	Новорязанское шоссе, 1	B+	17 130	Аренда
Южный двор	Никка/Leebo, СК	Новорязанское шоссе, 8	A	15 000	Аренда
NaturFoods	Сынково ЛК, Корпус 3	Симферопольское шоссе, 30	A	10 000	Аренда
Сейлз	Шеринвест, СК	Ленинградское шоссе, 14	A	9 700	Аренда
220 Вольт	PNK – Северное Шереметьево, Корпус 8	Рогачевское шоссе, 25	A	8 200	Аренда
DHL	Южные Врата ЛП	Каширское шоссе, 30	A	6 000	Аренда
ТракМоторс	Никка/Leebo, СК	Новорязанское шоссе, 8	A	5 000	Аренда

Как видно из таблицы, в структуре реализованных площадей отсутствует класс С в принципе. Индустриальная недвижимость данного класса не пользуются спросом. Как правило, данные объекты модернизируются или на их месте возводятся объекты более высокого уровня.

Объем вакантных площадей

Основным итогом 2014 года стал максимальный показатель вакантности за последние четыре года – порядка 8%, годовой рост 2 п. п.

Принимая во внимание, прогнозируемое в следующем году снижение спроса на 15-20% относительно темпов 2013-2014 годах на фоне уже заявленных высоких строительных объемов, доля вакантных площадей в 2015 году может составить 9%.

Ценовые показатели

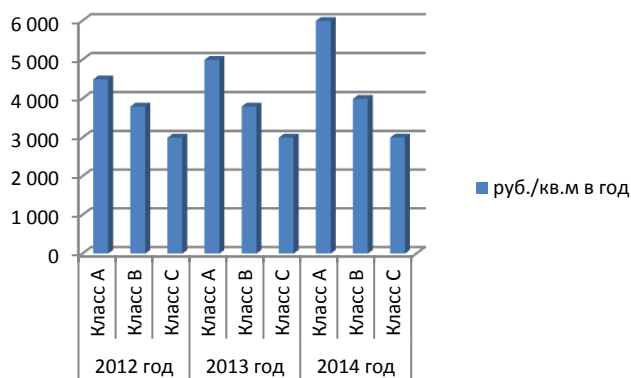
Впервые с 2008 году в сегменте складской недвижимости наступил рынок арендатора - в середине 2014 года было зафиксировано снижение средневзвешенной запрашиваемой стоимости аренды, которое составило в среднем 20%.

Арендная ставка для сухого склада класса А снизилась с \$135 до \$115/кв. м/год (без НДС и операционных расходов), для класса В+ с \$130-120/кв. м/год до \$105-110/кв. м/год. Стоимость аренды складов класса С варьируется в пределах от \$45 – 50/кв. м/год (без НДС и операционных расходов).

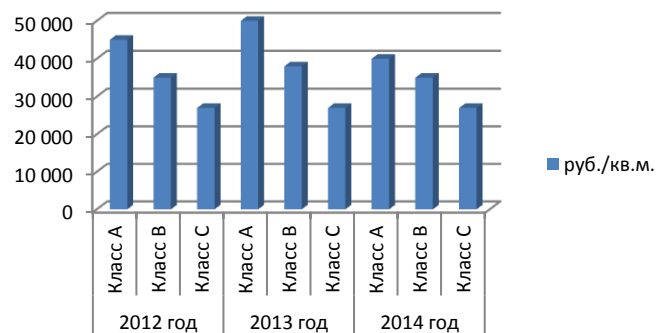
Из-за девальвации национальной валюты запрашиваемая стоимость аренды в долларах возросла непропорционально, и собственники все чаще стали фиксировать ставки в рублях (представлено на диаграмме), как это было в кризисном периоде 2008-2009 года. Ожидается, что данная тактика пережидания кризиса будет присутствовать на рынке и в 2015 году.

Стоимость аренды в Московском регионе сильно дифференцирована по направлениям, удаленности, готовности и другим факторам. Выгодные предложения сейчас можно найти в районах с наибольшей концентрацией новых складских комплексов, например на Юге и Севере.

Динамика изменения арендных ставок



Динамика изменения стоимости 1 кв.м.



Стоимость 1 кв. м. индустриальной и складской недвижимости в Московской области составила в рублях для класса С - в среднем 27 тыс. руб. за кв. м, для класса А - 40 тыс. руб. за кв. м, и для класса В - 35 тыс. руб. за кв. м.

Земельные участки промышленного назначения

Основные тенденции

К землям промышленного назначения относятся земли, предназначенные для строительства торговых и производственных комплексов, административных зданий и не только. Сюда же относятся подъездные пути к этим объектам.

Участки, предназначенные для вышеозначенных видов застройки, располагаются в большинстве своем за городом или на его окраине. Если обратить внимание на рынок земель промышленного назначения, то они пользуются большим спросом.

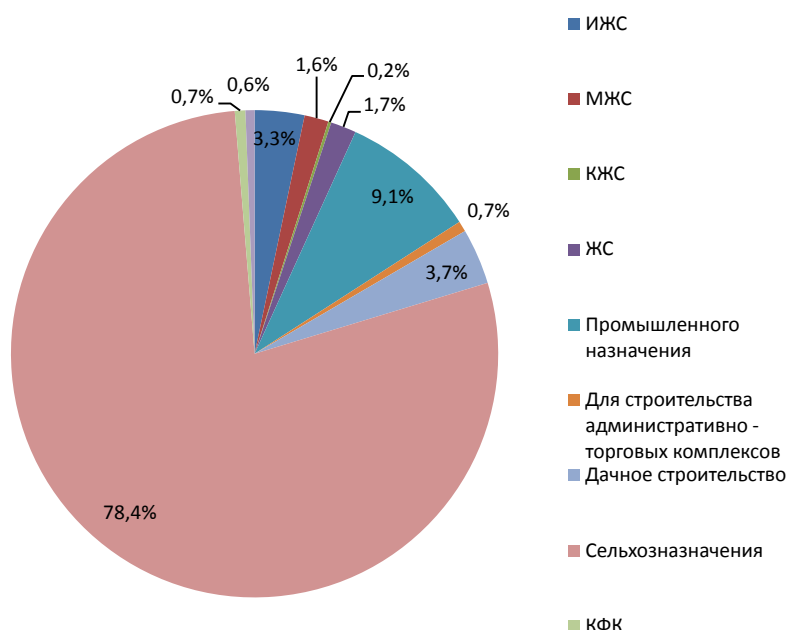
В значительной степени повышенному спросу и предложению на промышленные земли способствует один немаловажный фактор. Принадлежность земли к тому или иному целевому использованию определяют местные и центральные управляющие органы. Именно они на данный момент большую часть выставяемых на продажу земель определяют как земли промышленного назначения.

Рассматривая земельные участки промышленного назначения, расположенные за МКАД, можно определить следующие направления:

- **Северное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- **Северо-Восточное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- **Восточное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- **Юго-Восточное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- **Южное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- **Западное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- **Юго-Западное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- **Северо-Западное** - представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Предложение

Рынок земельных участков Московской области представлен множеством объектов. Наиболее часто встречаются в продаже по-прежнему участки сельскохозяйственного назначения. На диаграмме ниже представлен анализ предложений на рынке земли в Московской области, в зависимости от назначения.



Источник: www.geodevelopment.ru

Как видно из диаграммы, участки промышленного назначения по предложению на рынке находятся на втором месте. Вслед за участками сельскохозяйственного назначения. Далее можно выделить земли под дачное и индивидуальное жилищное строительство.

В таблице ниже представлены данные по предложениям земельных участков в зависимости от направления и района.

Таблица. Предложения по земельным участкам, в зависимости от района местоположения.

Район	Площадь, га
Балашихинский	168
Волоколамский	1 312
Воскресенский	128
Дмитровский	1 595
Домодедовский	1 114
Егорьевский	31
Истринский	2 369
Каширский	1 407
Клинский	2 242
Коломенский	1 372
Красногорский	168
Ленинский	396
Лотошинский	15
Луховицкий	1
Люберецкий	47
Можайский	9 606
Москва	56
Мытищинский	1 115
Наро-Фоминский	1 693
Новая Москва	3 411
Ногинский	3 593
Одинцовский	589
Озерский	70
Орехово-Зуевский	172
Павлово-Посадский	42

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

Подольский	849
Пушкинский	286
Раменский	597
Рузский	479
Сергиево-Посадский	408
Серебряно-Прудский	40
Серпуховский	175
Солнечногорский	566
Ступинский	2 162
Талдомский	7 378
Химкинский	205
Чеховский	347
Шатурский	58
Шаховской	43
Щелковский	298

Источник: www.geodevelopment.ru

Ценовые показатели

Средняя стоимость сотки в зависимости от назначения земельного участка представлена в таблице ниже.



Источник: www.geodevelopment.ru

Средняя стоимость сотки на основных направлениях (районах) представлена на диаграмме ниже.



Источник: www.geodevelopment.ru

Вывод: Объект оценки представляет собой имущественный комплекс общей площадью 4 280,5 кв. м, состоящий из зданий складского и индустриального назначения, расположенный на земельных участках общей площадью 1,3 Га. Все объекты недвижимости находятся в удовлетворительном состоянии и используются по назначению – в качестве складов, мастерских и котельной. Ориентировочная величина стоимости имущественного комплекса будет находиться в пределах 25 000 – 30 000 руб. за кв. м зданий (строений), расположенных на участке (с НДС).

Перечень источников внешней информации:

- www.zdanie.info
- <http://rrg.ru>
- www.colliers.ru
- [Swiss Appraisal, Russia & CIS](http://SwissAppraisal.com)
- www.geodevelopment.ru

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость/арендная ставка будет наибольшей.

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

- Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящее время, все объекты недвижимости используются в качестве производственно – складской базы. На территории участка расположен производственно - складской комплекс. Территория огорожена. Участок расположен в промзоне, на расстоянии порядка 17 километров от МКАД. Все площади имеют складское (некоторые - производственное) назначение.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, Оценщик считает, что максимально продуктивным с одной стороны и допустимым с точки зрения законодательства будет использование объекта оценки по текущему назначению – т. е в качестве производственно – складской базы.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО № 1, п. 20).

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, цели оценки и вида определяемой стоимости.

Затратный подход

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО № 1, п. 23).

Основным достоинством затратного подхода является его незаменимость при оценке объектов в пассивных секторах рынка, а также его применимость для решения задач страхования и налогообложения объекта.

Подход имеет ряд недостатков, основными из которых являются: проблема расчета рыночной стоимости земельных участков в РФ, трудности в определении величины предпринимательской прибыли и ряд других.

Затратный подход не учитывает многие рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в данном секторе рынка).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки – имущественного комплекса, состоящего из земельных участков и шести капитальных строений, был использован затратный подход.

Доходный подход

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходного имущества: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Фактически доходный подход представляет собой инвестиционный анализ, основной задачей которого является определение величины капиталовложений в источник дохода в соответствии с ожидаемыми рисками и требуемой нормой отдачи, не меньшей, чем доходность по альтернативным инвестициям.

Применительно к оценке по доходности *принцип замещения* гласит: «никто не вложит в недвижимость больше, чем та сумма денег, на которую можно получать другим способом поток чистого дохода, удовлетворяющий инвестора в аспектах количества, качества и длительности получения. Исчисление валового дохода является стартовым пунктом оценки по доходности.

В рамках данного отчета, для определения рыночной стоимости зданий где это возможно, был применен доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – 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 (ФСО № 1, п. 14).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (ФСО № 1, п. 22):

- а. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б. 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Учитывая цель и задачу настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход, там где это было возможно (где имелась возможность подбора соответствующих аналогов).

ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости равняется затратам на приобретение участка земли (приобретение прав аренды) плюс стоимость «новых» зданий/сооружений за вычетом износа. Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

- Определение стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
- Определение стоимости выполненных на земельном участке улучшений.
- Этапы реализации затратного подхода:
 - определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находятся здания и сооружения, с учетом текущего его использования;
 - рассчитывается стоимость затрат на замещение строений или воспроизводство объекта;
 - рассчитываются физический износ, функциональное и внешнее устаревания;
 - из затрат на воспроизводство или замещение объекта вычитается величина общего износа строений;
 - определяется итоговая стоимость объекта недвижимости, путем суммирования стоимости участка земли и стоимости строений.

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина

стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Выбор метода оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Для определения рыночной стоимости земельного участка, занимаемого Объектом оценки, использовался **метод сравнения продаж**.

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.

В методе сравнения продаж большое значение имеет информация об объектах-аналогах.

В условиях современной России на сбор информации уходит значительная часть усилий оценщика, т.к. информация не только конфиденциальна, но и часто закрыта.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе объекта оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Существует десять основных элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения:

1. Имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.п.;
2. Условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.п.;
3. Условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.;
4. Условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, и т.п.;
5. Время заключения сделки с объектом-аналогом;
6. Местоположение и окружение;
7. Правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;
8. Физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;
9. Доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по первым пяти элементам сравнения осуществляется на зависимой основе последовательно, а именно: каждая последующая корректировка выполняется на базе результата предыдущей. Последовательность внесения поправок с 6 по 9 элемент не имеет значения.

Таблица. Расчет стоимости земельного участка, площадью 1,3 га.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь, соток	130	32	50	140	110
Источник информации	заказчик	http://www.cian.ru/sale/suburban/2553209/	http://www.cian.ru/sale/suburban/2434800/	http://www.cian.ru/sale/suburban/2791521/	http://www.cian.ru/sale/suburban/2434854/
Цена предложения за объект, руб.	-	15 000 000р.	30 000 000р.	60 000 000р.	60 000 000р.
Цена предложения 1 сотки	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Наличие улучшений на участке	оценивается без улучшений	нет	нет	нет	нет
Имущественные права	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений
Корректировка на имущественные права	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%	0%

Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Условия оплаты	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия оплаты	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Условия совершения сделки	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация
Корректировка на условия совершения сделки	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Дата оценки / предложения к продаже	февраль 2015 г.	февраль 2015 г.	февраль 2015 г.	февраль 2015 г.	февраль 2015 г.
Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	468 750р.	600 000р.	428 571р.	545 455р.
Вид сделки	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	-	-20%	-20%	-20%	-20%
Корректировка к цене предложения	-	-93 750р.	-120 000р.	-85 714р.	-109 091р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	375 000р.	480 000р.	342 857р.	436 364р.
Местоположение	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Ленино, Волоколамское ш., 19 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 13 км от МКАД
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	375 000р.	480 000р.	342 857р.	436 364р.

Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для промышленного строительства	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения	промышленного назначения
Корректировка на вид использования	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	375 000р.	480 000р.	342 857р.	436 364р.
Наличие коммуникаций	все основные коммуникации	все основные коммуникации	все основные коммуникации	все основные коммуникации	все основные коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	375 000р.	480 000р.	342 857р.	436 364р.
Расходы, планируемые сразу же после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на расходы, планируемые сразу же после покупки	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения 1 сотки, руб.	-	375 000р.	480 000р.	342 857р.	436 364р.
Рыночная стоимость 1 сотки с учетом разницы в площадях, руб.	395 203р.				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	51 376 418р.				

Описание вносимых корректировок

Корректировка на имущественные права

На рассматриваемые земельные участки зарегистрировано право собственности без обременений и ограничений. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования соответствуют рыночным, т.е. без льготного кредитования, отсутствие рассрочки и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия оплаты

Предполагается, что объекты будут проданы по безналичному расчету, т.е. типичные условия (без бартера и т.п.). Корректировка не требуется.

Корректировка на условия совершения сделки

Стороны по сделке действуют с типичной мотивацией, т.е. отсутствует финансовое давление на сделку и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом

Объекты-аналоги выставлены на продажу в феврале 2015 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Характерной особенностью рынка недвижимости Московского региона, как коммерческой, так и жилой, является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

На основании интервьюирования брокеров департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty, размер корректировки на торг для объектов-аналогов – земельных участков может составить 15-30%. В данном случае, оценщик принял корректировку в размере 20%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на удаленности 13-19 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования

Категория земель земельных участков – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования у оцениваемого земельного участка – использование для промышленного строительства; у объектов-аналогов – промышленное назначение.

Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемые земельные участки имеют одинаковый набор доступных коммунальных услуг: водопровод, канализация, отопление, газ, электроснабжение. Корректировка не требуется.

Корректировка на расходы, планируемые сразу же после покупки

Расходы, планируемые сразу же после покупки, отсутствуют. Корректировка не требуется.

Определение рыночной стоимости 1 кв. м с учетом разницы в площадях

Согласование скорректированной цены 1 кв. м объектов-аналогов проводится одновременно с учетом разницы в площадях.

Применяется формула для вычисления логарифмической линии тренда. Используется для аппроксимации данных по методу наименьших квадратов в соответствии с уравнением:

$$y = c \ln(x) + b, \text{ где}$$

c и b – константы,

\ln – функция натурального логарифма.

Таблица. Исходные данные.

Площадь объектов-аналогов, сот.	Цена 1 сотки
32	375 000р.
50	480 000р.
140	342 857р.
110	436 364р.

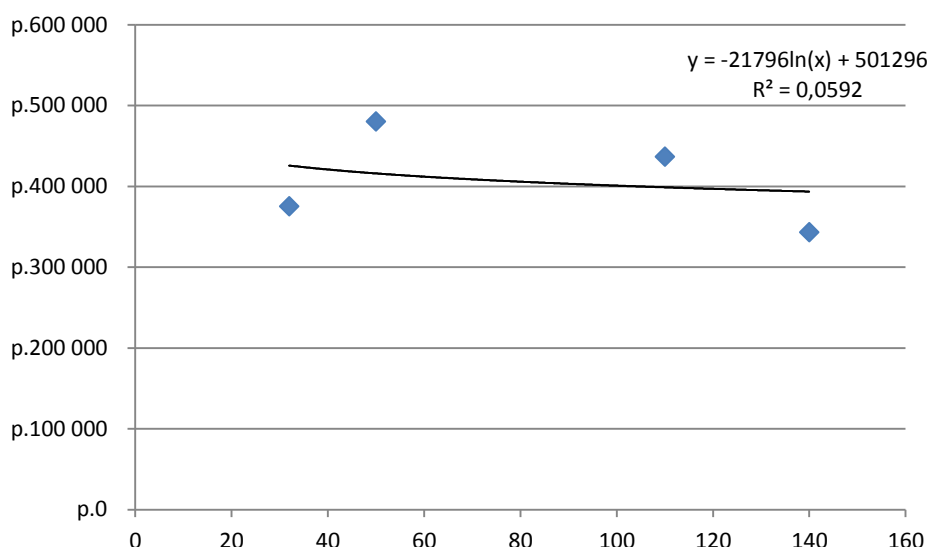


График. Зависимость стоимости земельных участков от их площади

Рыночная стоимость 1 кв. м = $-21796\ln(80,4)+501296 = 395\ 203$ руб.

Оценщик допускает, что иные отличия объекта оценки и объектов-аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на стоимость.

6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) УЛУЧШЕНИЙ

В качестве укрупненных сметных показателей Оценщиком выбраны Укрупненные показатели затрат на создание взяты из Справочника фирмы «КО-ИНВЕСТ» «Складские здания» и «Промышленные здания» 2008, т.к. данные справочники разработаны на основании действующей сметно-нормативной базы, и одобрен для применения на территории Российской Федерации.

Базой для определения затрат на создание методом оценки по удельным затратам являются укрупненные показатели затрат на создание в уровне цен на 01.01.2008 г. на единицу объема с последующим применением поправок и корректирующих коэффициентов.

Таблица. Определение затрат на воспроизводство здания склада ГСМ.

№ п/п	Показатель	Значение	Пояснение
1	Справочник «Складские здания и сооружения», 2008	-	Код здания-аналога СЗ.14.052
2	Наименование объекта	Склад ГСМ	Склады тары
3	Строительный объем, куб. м	143	400
4	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
5	Справочный показатель (1 куб. м)	-	1 833,00р.
6	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание; - удешевление)		
7	- на отсутствие части наружных стен	0,00р.	-
8	- на различие в высоте этажа	0,00р.	-
9	- на различие в количестве перегородок	0,00р.	-
10	- на наличие подвалов	0,00р.	-
11	- на учет специальных работ и оборудования	0,00р.	-
12	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	-
13	- на различия в конструктивных решениях:		
14	- кровли	0,00р.	-
15	- наружных стен	0,00р.	-
16	- перегородок	0,00р.	-
17	- полов	0,00р.	-

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

18	- заполнения проемов	0,00р.	-
19	- отделки	0,00р.	-
20	Итого по первой группе поправок	0,00р.	Сумма поправок первой группы
21	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
22	- на различие в объеме здания	1,2	Табл. № 1.5. справочника «Складские здания и сооружения», 2008
23	- на сейсмичность	1	-
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1	-
25	- на региональное различие в уровне цен	1	-
26	- на зональное различие в уровне цен	1	-
27	- на изменение цен после издания справочника	1,96	(стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" № 83)
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных поправок)	2,352	Произведение поправок второй группы
29	Скорректированный показатель 1 куб. м	4 311,22р.	(стр.5+стр.20)*стр.28
30	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,23	СРД № 14, 2014. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ», табл. 1.1.2
31	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	НК РФ
32	Затраты на воспроизводство (с НДС)	894 794р.	стр.3*стр.29*стр.30*стр.31

Таблица. Определение затрат на воспроизводство здания ПТОР на три поста.

№ п/п	Показатель	Значение	Пояснение
1	Справочник «Промышленные здания», 2008	-	Код здания-аналога ПЗ.04.299
2	Наименование объекта	ПТОР на 3 поста	Цех сборки и предпродажного обслуживания техники
3	Строительный объем, куб. м	4 637	8 150
4	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
5	Справочный показатель (1 куб. м)	-	2 188,94р.
6	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание; - удешевление)		
7	- на отсутствие части наружных стен	0,00р.	-
8	- на различие в высоте этажа	0,00р.	-
9	- на различие в количестве перегородок	0,00р.	-
10	- на наличие подвалов	0,00р.	-
11	- на учет специальных работ и оборудования	0,00р.	-
12	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	-
13	- на различия в конструктивных решениях:		
14	- кровли	0,00р.	-
15	- наружных стен	0,00р.	-
16	- перегородок	0,00р.	-
17	- полов	0,00р.	-
18	- заполнения проемов	0,00р.	-
19	- отделки	0,00р.	-
20	Итого по первой группе поправок	0,00р.	Сумма поправок первой группы
21	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
22	- на различие в объеме здания	1,16	Табл. № 2.4. справочника «Промышленные здания», 2008
23	- на сейсмичность	1	-
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1	-
25	- на региональное различие в уровне цен	1	-
26	- на зональное различие в уровне цен	1	-
27	- на изменение цен после издания справочника	1,96	(стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" № 83)
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных поправок)	2,27	Произведение поправок второй группы
29	Скорректированный показатель 1 куб. м	4 976,77р.	(стр.5+стр.20)*стр.28
30	Коэффициент, учитывающий	1,23	СРД № 14, 2014. «Мониторинг прибыли

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

	предпринимательскую прибыль		предпринимателя и внешнего износа по городам РФ», табл. 1.1.2
31	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	НК РФ
32	Затраты на воспроизводство (с НДС)	33 494 395р.	стр.3*стр.29*стр.30*стр.31

Таблица. Определение затрат на воспроизводство здания ремонтно-механической мастерской.

№ п/п	Показатель	Значение	Пояснение
1	Справочник «Промышленные здания», 2008	-	Код здания-аналога ПЗ.06.031
2	Наименование объекта	Ремонтно-механическая мастерская	Ремонтно-эксплуатационный блок
3	Строительный объем, куб. м	9335	-
4	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
5	Справочный показатель (1 куб. м)	-	2 618,86р.
6	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание; - удешевление)		
7	- на отсутствие части наружных стен	0,00р.	-
8	- на различие в высоте этажа	0,00р.	-
9	- на различие в количестве перегородок	0,00р.	-
10	- на наличие подвалов	0,00р.	-
11	- на учет специальных работ и оборудования	0,00р.	-
12	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	-
13	- на различия в конструктивных решениях:		
14	- кровли	0,00р.	-
15	- наружных стен	0,00р.	-
16	- перегородок	0,00р.	-
17	- полов	0,00р.	-
18	- заполнения проемов	0,00р.	-
19	- отделки	0,00р.	-
20	Итого по первой группе поправок	0,00р.	Сумма поправок первой группы
21	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
22	- на различие в объеме здания	1	-
23	- на сейсмичность	1	-
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1	-
25	- на региональное различие в уровне цен	1	-
26	- на зональное различие в уровне цен	1	-
27	- на изменение цен после издания справочника	1,96	(стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" № 83)
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных поправок)	1,96	Произведение поправок второй группы
29	Скорректированный показатель 1 куб. м	5 132,97р.	(стр.5+стр.20)*стр.28
30	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,23	СРД № 14, 2014. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ», табл. 1.1.2
31	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	НК РФ
32	Затраты на воспроизводство (с НДС)	69 545 622р.	стр.3*стр.29*стр.30*стр.31

Таблица. Определение затрат на воспроизводство здания склада лакокрасочных материалов.

№ п/п	Показатель	Значение	Пояснение
1	Справочник «Складские здания и сооружения», 2008	-	Код здания-аналога С3.14.052
2	Наименование объекта	Склад лакокрасочных материалов	Склады тары
3	Строительный объем, куб. м (в виду отсутствия информации, высота потолков принята на уровне 3 м)	278,8	400
4	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
5	Справочный показатель (1 куб. м)	-	1 833,00р.
6	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание; - удешевление)		
7	- на отсутствие части наружных стен	0,00р.	-
8	- на различие в высоте этажа	0,00р.	-
9	- на различие в количестве перегородок	0,00р.	-
10	- на наличие подвалов	0,00р.	-
11	- на учет специальных работ и оборудования	0,00р.	-
12	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	-
13	- на различия в конструктивных решениях:		
14	- кровли	0,00р.	-
15	- наружных стен	0,00р.	-
16	- перегородок	0,00р.	-
17	- полов	0,00р.	-
18	- заполнения проемов	0,00р.	-
19	- отделки	0,00р.	-
20	Итого по первой группе поправок	0,00р.	Сумма поправок первой группы
21	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
22	- на различие в объеме здания	1,2	Табл. № 1.5. справочника «Складские здания и сооружения», 2008
23	- на сейсмичность	1	-
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1	-
25	- на региональное различие в уровне цен	1	-
26	- на зональное различие в уровне цен	1	-
27	- на изменение цен после издания справочника	1,96	(стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" № 83)
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных поправок)	2,352	Произведение поправок второй группы
29	Скорректированный показатель 1 куб. м	4 311,22р.	(стр.5+стр.20)*стр.28
30	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,23	СРД № 14, 2014. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ», табл. 1.1.2
31	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	НК РФ
32	Затраты на воспроизводство (с НДС)	1 744 535р.	стр.3*стр.29*стр.30*стр.31

Таблица. Определение затрат на воспроизводство здания котельной на три поста.

№ п/п	Показатель	Значение	Пояснение
1	Справочник «Промышленные здания», 2008	-	Код здания-аналога ПЗ.19.046
2	Наименование объекта	Котельная	Котельные объемом до 5 тыс. куб. м

3	Строительный объем, куб. м (принят на основании визуального осмотра здания. Документы отсутствуют)	5421,9	-
4	Класс конструктивной системы	КС-4	КС-4
5	Справочный показатель (1 куб. м)	-	2 107,76р.
6	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание; - удешевление)		
7	- на отсутствие части наружных стен	0,00р.	-
8	- на различие в высоте этажа	0,00р.	-
9	- на различие в количестве перегородок	0,00р.	-
10	- на наличие подвалов	0,00р.	-
11	- на учет специальных работ и оборудования	0,00р.	-
12	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	-
13	- на различия в конструктивных решениях:		
14	- кровли	0,00р.	-
15	- наружных стен	0,00р.	-
16	- перегородок	0,00р.	-
17	- полов	0,00р.	-
18	- заполнения проемов	0,00р.	-
19	- отделки	0,00р.	-
20	Итого по первой группе поправок	0,00р.	Сумма поправок первой группы
21	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
22	- на различие в объеме здания	1	-
23	- на сейсмичность	1	-
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1	-
25	- на региональное различие в уровне цен	1	-
26	- на зональное различие в уровне цен	1	-
27	- на изменение цен после издания справочника	1,96	(стр. 66 бюллетеня "Индексы цен в строительстве" № 83)
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных поправок)	1,96	Произведение поправок второй группы
29	Скорректированный показатель 1 куб. м	4 131,21р.	(стр.5+стр.20)*стр.28
30	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,23	СРД № 14, 2014. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ», табл. 1.1.2
31	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	НК РФ
32	Затраты на воспроизводство (с НДС)	32 509 916р.	стр.3*стр.29*стр.30*стр.31

Таблица. Определение затрат на замещение здания центрального склада.

Наименование	Характеристика	Коммуникации	Площадь, кв. м.	Аналог	Источник	Показатель стоимости, руб./кв. м (с НДС)	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	Затраты на замещение, руб. (с НДС)
Центральный склад	Утепленный ангар каркасного типа	Все	512,8	Ангар утепленный каркасного типа	http://www.greenkaska.ru/fermer/	4 968р.	1,23	3 133 536р.

6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ

Полученное значение затрат на воспроизводство следует уменьшить на величину физического износа для объектов, которые необходимо разобрать; для ограждения территории и здания трансформаторной подстанции дополнительно требуется учесть функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

Физический износ улучшений может рассчитываться путем разбиения на конструктивные элементы и подсчета износа отдельно по каждому конструктивному элементу с учетом его удельного веса, согласно Сборнику УПВС.

Физический износ объекта оценки определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n I_{ki} Y_i, \text{ где}$$

Φ_3 – физический износ здания, %;

I_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

Y_i – коэффициент, соответствующий доле затрат отдельной конструкции, элемента или системы в общей сумме затрат на воспроизводство здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Также, физический износ может быть рассчитан с помощью шкалы экспертных оценок (<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам.

Экономическое устаревание – это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе: изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате

уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости.

Для улучшений земельного участка признаки функционального и экономического устаревания не выявлены.

Исходя из визуального осмотра, а также принимая во внимание полученные от заказчика документы по объекту, улучшения находятся в рабочем (удовлетворительном) состоянии. Расчет величины износа с помощью шкалы экспертных оценок, представлен в таблице ниже.

Таблица. Расчет величины износа улучшений.

Объект	Площадь, кв. м.	Затраты на воспроизводство/замещение, руб. (С НДС)	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Величина износа, руб.
Склад ГСМ (неотапливаемый)	34,9	894 794р.	45%	0%	0%	402 657р.
Склад лакокрасочных материалов	68,1	1 744 535р.	45%	0%	0%	785 041р.
Центральный склад	512,8	3 133 536р.	45%	0%	0%	1 410 091р.
Котельная на три поста	1018,7	32 509 916р.	45%	0%	0%	14 629 462р.
ПТОР на 3 поста	870,1	33 494 395р.	45%	0%	0%	15 072 478р.
Ремонтно-механическая мастерская	1775,9	69 545 622р.	45%	0%	0%	31 295 530р.
Итого		141 322 798р.				

6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таблица. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Объект	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади строений, руб.
Склад ГСМ (неотапливаемый)	34,9	492 137р.	30 226р.
Склад лакокрасочных материалов	68,1	959 494р.	
Центральный склад	512,8	1 723 445р.	
Котельная на три поста	1018,7	17 880 454р.	
ПТОР на 3 поста	870,1	18 421 917р.	
Ремонтно-механическая мастерская	1775,9	38 250 092р.	
Земельный участок для промышленного строительства общей площадью 8 040 кв. м	8 040	31 774 339р.	
Земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 680 кв. м	2 680	10 591 446р.	
Земельный участок для промышленного строительства общей площадью 2 350 кв. м	2 350	9 287 276р.	
Итого (округленно)		129 381 000р.	

Таким образом, рыночная стоимость имущественного комплекса, состоящего из зданий, общей площадью 4 280, 5 кв. м, расположенных на земельных участках площадью 1,3 га составляет округленно на дату оценки (с учетом НДС):

129 381 000 руб.

(Сто двадцать девять миллионов триста восемьдесят одна тысяча) рублей

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходного имущества: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Фактически доходный подход представляет собой инвестиционный анализ, основной задачей которого является определение величины капиталовложений в источник дохода в соответствии с ожидаемыми рисками и требуемой нормой отдачи, не меньшей, чем доходность по альтернативным инвестициям.

Подход основан на принципе замещения и принципе ожидания. Оценка по «доходу» основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который она принесет. Инвестор приобретает недвижимость, способную приносить доход, за текущую цену взамен на ее возможность в будущем приносить доход от коммерческого использования и последующей продажи.

Применительно к оценке по доходности принцип замещения гласит: «никто не вложит в недвижимость больше, чем та сумма денег, на которую можно получать другим способом поток чистого дохода, удовлетворяющий инвестора в аспектах количества, качества и длительности получения. Исчисление валового дохода является стартовым пунктом оценки по доходности.

Принцип ожидания - цены отражают предвидение будущих преимуществ. Закрывая сделку, продавец за определенную сумму денег отчуждает от себя возможность получения в будущем доходов и преимуществ, обусловленных владением и управлением собственностью. Покупатель, наоборот, выплачивая некоторую денежную сумму сегодня, приобретает права на будущие доходы.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на выявлении типичных условий, существующих на реальном рынке. Причем перечень и важность условий, рассматриваемых в случае применения доходного подхода, может отличаться от таковых в случае применения сравнительного подхода. Например, для типичного инвестора более важное значение имеют характеристики арендаторов и рынка капитала, чем физические характеристики объекта. Учитывая, что существует устойчивая связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта посредством приведения ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия финансирования, возможности регионального рынка и др.

На данный момент, с учетом отсутствия возможности получения абсолютно достоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью точности может осуществляться в основном для коммерческих объектов. На эти помещения существует спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных;
- обеспечивается измерение экономического устаревания.

Недостатки методов доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Для расчёта стоимости объекта могут быть использованы два метода доходного подхода:

- **метод прямой капитализации;**
- **метод дисконтированных денежных потоков.**

Метод прямой капитализации используется, в случае если объект недвижимости приносит постоянный доход.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если объект недостроен, находится в стадии реконструкции, поток доходов носит сезонный характер, в других случаях, когда доходы, приносимые оцениваемым объектом, носят непостоянный характер или когда требуются существенные капиталовложения в объект. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени. Необходимость учета фактора времени в финансовых операциях определяется сущностью самого процесса финансирования и кредитования и выражается в виде принципа неравноценности денег, относящимся к разным моментам времени. Даже если не принимать во внимание инфляцию и риск, то сумма, полученная сегодня, не равноценна той же сумме, полученной через несколько лет. Отмеченная неравноценность определяется, прежде всего тем, что теоретически любая сумма может быть инвестирована и принести доход, а доход в свою очередь может быть реинвестирован.

При измерении текущей и будущей стоимости денег, которые реально никто не вкладывает в банк, но имеет такую возможность, всегда предполагается наращение по формуле сложных процентов. Операция обратная наращению сложных процентов, т.е. приведение будущей стоимости к настоящей, называется дисконтированием. Предпосылкой использования метода является положение, что проценты приносят (или могут приносить) все деньги, находящиеся на счету, в том числе реинвестируемые на счет проценты.

Коэффициент дисконтирования с математической точки зрения представляет собой коэффициент пересчета будущих поступлений в текущие на основе понятия сложных процентов, с экономической – это уровень альтернативной доходности по проектам, сходным с оцениваемым по показателям риска.

Коэффициент капитализации - ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

В целях настоящей оценки стоимость объекта недвижимости определена методом прямой капитализации.

Процедура капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{Y}{R}, \text{ где}$$

V - вероятная стоимость оцениваемого объекта;

Y - годовой доход;

R - коэффициент капитализации.

Теория оценки также позволяет оценить объект недвижимости с использованием валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. В связи с этим, данный метод используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации. Однако он имеет свои особенности.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно, оставшийся срок

службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т. п.

Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка.

Мультипликатор валовых рентных платежей представляет собой статистически устойчивый коэффициент, характеризующий отношение арендной ставки и цены продажи, и является инструментом для перехода от арендной ставки к стоимости объекта и обратно: от стоимости объекта к требуемой арендной плате.

Метод валового рентного мультипликатора может во многих случаях оказаться подходящим выходом, поскольку он опирается только на данные рынка и в меньшей степени требует предположений относительно будущих процессов на рынке.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости.

По смыслу мультипликатора рентных платежей для его расчета на основе статистических данных нужны значения цен продаж и арендных ставок, отнесенные к одним и тем же объектам.

В настоящем отчете, расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода проведен с помощью метода валового рентного мультипликатора.

Величина валового рентного мультипликатора принята оценщиком на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №15) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яцкевича. В соответствии с таблицей 1.2.1 (стр. 11) справочника, величина валового рентного мультипликатора для помещений, расположенных на окраине г. Москва, подобных оцениваемому, составляет **7,2** (производственные помещения класса «С»).

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Таблица. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наименование объекта	административные, производственно-складские помещения, Нахабино	производственные помещения, Нахабино	производственно-складские помещения, Нахабино	производственно-складские помещения, Нахабино, ул. Парковая	производственно-складские помещения
Площадь, кв. м	1 775,9; 870,1; 34,9; 68,1; 512,8; 1018, 7	180	230	80 - 500	160 - 800
Источник информации	заказчик	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_180_m_504228652	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_504230914	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_nahabino_500_m_288691783	http://www.cian.ru/rent/commercial/1011978/
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на имущественные права	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Условия оплаты	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия оплаты	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Условия совершения сделки	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

Корректировка на условия совершения сделки	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Дата оценки / предложения к продаже	фев.15	фев.15	фев.15	фев.15	фев.15
Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	6 000р.	5 400р.	5 160р.	5 400р.
Вид сделки	аренда	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка к цене предложения	-	-1 200р.	-1 080р.	-1 032р.	-1 080р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.
Местоположение	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.
Тип здания / назначение помещения	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское
Корректировка на тип здания / назначение помещения	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

эксплуатационных расходов					
Наличие коммуникаций	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.
Площадь, кв. м	-	180	230	80 - 500	160 - 800
Корректировка на площадь	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние помещений	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Ставка аренды 1 кв. м/ год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	-	4 800р.	4 320р.	4 128р.	4 320р.
Ставка аренды для отапливаемых помещений 1 кв. м/год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	4 392р.				
Корректировка для склада-ГСМ	-33%				
Ставка аренды для неотапливаемого здания склада ГСМ 1 кв. м/год (с НДС) без учета эксплуатационных расходов	2 928р.				
Валовый рентный мультипликатор (ВРМ)	7,2		СРД № 15, табл. 1.2.1 (стр. 12)		

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (округленно), руб. с НДС	134 992 000р.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. /кв. м зданий с НДС	31 537р.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на имущественные права

На рассматриваемые земельные участки зарегистрировано право собственности без обременений и ограничений. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования соответствуют рыночным, т.е. без льготного кредитования, отсутствие рассрочки и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия оплаты

Предполагается, что объекты будут проданы по безналичному расчету, т.е. типичные условия (без бартера и т.п.). Корректировка не требуется.

Корректировка на условия совершения сделки

Стороны по сделке действуют с типичной мотивацией, т.е. отсутствует финансовое давление на сделку и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом

Объекты-аналоги выставлены на продажу в феврале 2015 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Характерной особенностью рынка недвижимости Московского региона, как коммерческой, так и жилой, является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

На основании интервьюирования брокеров департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty, размер корректировки на торг в сложившихся экономических условиях для объектов-аналогов – производственно – складских помещений может составить 15-20%. В данном случае, оценщик принял корректировку в размере 20%.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены за МКАД, на удаленности 5-19 км от Москвы по Волоколамскому шоссе. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип здания/назначение помещения

Объекты оценки и аналоги идентичны по данному параметру. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемые объекты имеют одинаковый набор основных центральных коммуникаций (в т.ч. отопление). Корректировка не требуется.

Исключение составляет склад ГСМ, который не имеет отопления и основных коммуникаций. Для него введена понижающая корректировка. Размер корректировки рассчитан методом парных продаж и представлен в таблице ниже.

Аналоги	Наименование объекта	Источник информации	Характеристика	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Размер корректировки
Московская область, п. Нахабино	производственно - складские помещения	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_sklad_proizvodstvo_nahabino_krasnogo_rsiy_r_on_408343700	неотапливаемый	3 600р.	33%
Московская область, п. Нахабино	производственно - складские помещения	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_sklad_proizvodstvo_nahabino_krasnogo_rsiy_r_on_408343700	отапливаемый	5 400р.	

Корректировка на площадь

Корректировка не вводилась, поскольку рассматривается достаточно большой диапазон площадей как у объекта оценки, так и у объектов аналогов. Данные помещения относятся к низко классным помещениям. Разброс арендных ставок в зависимости от площади для подобного типа площадей отсутствует.

Корректировка на состояние помещений

Объекты оценки и аналоги находятся в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – имущественного комплекса общей площадью 4 280, 5 кв. м, расположенного на земельном участке, площадью 1,3 га, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет округленно на дату оценки (с учетом НДС):

134 992 000 руб.

(Сто тридцать четыре миллиона девятьсот девяносто две тысячи) рублей

ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основан на предположении, что осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

Необходимой предпосылкой для применения сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны и при проведении оценки применяются следующие методы:

1. Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты (МВР). МВР – это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Однако данный метод не принимает во внимание коэффициент операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

2. Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом в настоящем Отчете применяется метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:





- Подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цены продажи (покупки);
- Определение поправок на качество и местоположение оцениваемого объекта и аналогов;
- Оценка текущей стоимости объекта недвижимости.

Объекты-аналоги - недавно проданные объекты собственности, по своим важнейшим характеристикам идентичные оцениваемому. Цена продажи, физические, функциональные особенности и характеристики местоположения объекта недвижимости сравниваются с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, в результате чего рассчитывается его стоимость. В расширительном толковании, термин объекты сравнения иногда используется в отношении объектов, арендная плата за которые или доход от которых идентичны аналогичным показателям оцениваемого объекта недвижимости

Процесс расчетов сводится к тому, что в известные рыночные цены аналогов вносятся процентные корректировки, учитывающие качественные отличия аналогов и объекта оценки. Если аналог имеет относительно лучшую характеристику по оцениваемому параметру, в его рыночную цену вносится отрицательная поправка, если относительно худшую характеристику – положительная поправка. Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Оценщик подобрал четыре аналога, идентичные по своим параметрам объекту оценки. Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	ОСЗ (производственно - складская база)	ОСЗ (производственно - складская база)	ОСЗ (производственно - складская база)	ОСЗ (производственно - складская база)
Площадь, кв. м	4 280,50	5 932,00	3 756,00	7 000,00
Площадь земельного участка, сот	130	150	160	140
Фото				
Источник информации	заказчик	http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstv-tvo-sklad-nahabino-39648853/	https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_7000_m_348378181
Цена предложения за объект	-	207 000 000р.	130 000 000р.	250 000 000р.
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	-	-7 904 064р.	-11 856 097р.	-3 952 032р.
Цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Имущественные права	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений	право собственности, без обременений и ограничений
Корректировка на имущественные права	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия	-	0%	0%	0%

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

финансирования				
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Условия оплаты	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия оплаты	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Условия совершения сделки	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация	типичная мотивация
Корректировка на условия совершения сделки	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Дата оценки / предложения к продаже	фев.15	фев.15	фев.15	фев.15
Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	33 563р.	31 455р.	35 150р.
Вид сделки	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

Корректировка к цене предложения	-	-5 034р.	-4 718р.	-5 272р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	28 529р.	26 737р.	29 877р.
Местоположение	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД	пос. Нахабино, Волоколамское ш., 17 км от МКАД
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	28 529р.	26 737р.	29 877р.
Тип здания / назначение	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское	капитальное / производственно-складское
Корректировка на тип здания / назначение помещения	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	28 529р.	26 737р.	29 877р.
Наличие коммуникаций	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т. ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т.ч. отопление)	основные центральные коммуникации (в т.ч. отопление)
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	28 529р.	26 737р.	29 877р.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

Наличие дополнительных улучшений	-	нет	нет	наличие ж/д ветки на территории
Корректировка на наличие дополнительных улучшений	-	0%	0%	-15%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	-4 482р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.		28 529р.	26 737р.	25 396р.
Площадь, кв. м.	4 280,50	5 932,00	3 756,00	7 000,00
Корректировка на площадь	-	0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения	-	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.	-	28 529р.	26 737р.	25 396р.
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка на состояние		0%	0%	0%
Корректировка к цене предложения		0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.		28 529р.	26 737р.	25 396р.
Рыночная стоимость 1 кв. м производственно - складского комплекса (с НДС), руб.		26 887р.		
Рыночная стоимость производственно - складского комплекса (округленно, с НДС), руб.		115 089 000р.		

Описание вносимых корректировок

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка введена для всех аналогов, исходя из рыночной стоимости 1 сотки земельного участка (раздел «Определение стоимости имущественного комплекса в рамках затратного подхода»).

Корректировка на имущественные права

На рассматриваемые земельные участки зарегистрировано право собственности без обременений и ограничений. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования соответствуют рыночным, т.е. без льготного кредитования, отсутствие рассрочки и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия оплаты

Предполагается, что объекты будут проданы по безналичному расчету, т.е. типичные условия (без бартера и т.п.). Корректировка не требуется.

Корректировка на условия совершения сделки

Стороны по сделке действуют с типичной мотивацией, т.е. отсутствует финансовое давление на сделку и т.п. Корректировка не требуется.

Корректировка на время заключения сделки с объектом-аналогом

Объекты-аналоги выставлены на продажу в феврале 2015 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Характерной особенностью рынка недвижимости Московского региона, как коммерческой, так и жилой, является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

На основании интервьюирования брокеров департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty, размер корректировки на торг в сложившихся условиях для объектов-аналогов – производственно – складских комплексов (класс «С») может составить 10-20%. В данном случае, оценщик принял корректировку в размере 15%. Данный выбор обусловлен невысокой ликвидностью подобных объектов на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены за МКАД, на удаленности порядка 18 - 20 км от Москвы по Волоколамскому шоссе. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип здания/назначение помещения

Объекты оценки и аналоги идентичны по данному параметру. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемые объекты имеют одинаковый набор основных центральных коммуникаций (в т.ч. отопление). На территории объекта оценки и объектов аналогов присутствуют объекты, не имеющие коммуникаций, но поскольку их доля в общей площади комплекса мала, оценщик не вводил корректировок.

Корректировка на дополнительные улучшения

Аналог №3 имеет на территории железнодорожную ветку. Данное обстоятельство является преимуществом, поскольку может значительно облегчать процесс транспортировки продукции.

На основании интервьюирования брокеров департамента индустриальной недвижимости Penny Lane Realty, размер корректировки на наличие подобного дополнительного улучшения может составить порядка 10-20%. В данном случае, оценщик принял корректировку среднюю величину из указанного диапазона - 15%.

Корректировка на площадь

Корректировка не вводилась, поскольку рассматривается диапазон площадей от 3 000 до 7 000 кв. м. Все объекты находятся в рабочем состоянии.

Корректировка на состояние

Объекты оценки и аналоги идентичны по данному параметру. Корректировка не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – имущественного комплекса общей площадью 4 280, 5 кв. м, расположенного на земельном участке, площадью 1,3 га, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет округленно на дату оценки (с учетом НДС):

115 089 000 руб.

(Сто пятнадцать миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей

ГЛАВА 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с договором №7898-12-14 от 15.12.2014 г. между ООО «Городская коллегия оценщиков» и **конкурсный управляющий ООО "МЕРТА" Тарасов Алексей Николаевич**, действующий на основании Решения арбитражного суда города Москвы от 24.11.2014 г. по делу № А40-65609/2011, ООО «Городская коллегия оценщиков» произвело оценку рыночной стоимости имущественного комплекса состоящего из зданий производственно – складского назначения общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га по адресу: Московская область, п. Нахабино, ул. Институтская. Д. 18.

Заказчик проведения оценки – **конкурсный управляющий ООО "МЕРТА" Тарасов Алексей Николаевич**.

Правообладатель: **ООО «Мерта»**

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 22 января 2015 г.

Цель оценки и использование результатов оценки: **использования результатов оценки в рамках дела о банкротстве.**

При определении рыночной стоимости в соответствии с общепринятыми нормами проанализированы все три подхода к определению стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В ходе процесса согласования для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т. д.

Основным достоинством затратного подхода является его незаменимость при оценке объектов в пассивных секторах рынка, а также его применимость для решения задач страхования и налогообложения объекта. Подход имеет ряд недостатков, основными из которых являются: проблема расчета рыночной стоимости земельных участков в РФ; трудности в определении величины предпринимательской прибыли с учетом влияния последствий мирового финансового кризиса; полученный результат не всегда адекватен стоимости прогнозируемых доходов.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Рынок предложений на продажу по аналогичным объектам в московском регионе в настоящее время достаточно развит. Оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по аналогичным объектам для определения стоимости объекта оценки и рассчитать (обосновать) необходимые поправки.

Инвестирование в недвижимость, прежде всего, связано с ожиданием получения выгоды. Доходный подход дает представление о величине потенциальной прибыли от эксплуатации оцениваемого объекта. Оцениваемое недвижимое имущество является типичным для рынка коммерческой недвижимости московского региона и имеет назначение, равноценное назначению объектов, по которым проводился анализ рыночных ставок. Кроме того, высокая активность рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости в регионе позволила найти достаточное количество объектов для корректного определения рыночной арендной ставки, анализа потока доходов и расходов.

Для расчета весовых коэффициентов проводится анализ информации методом согласования по критериям. Для этого строится матрица факторов, в которой каждому из подходов присваиваются баллы (1-4) по четырем критериям.

Таблица. Весовые значения

Показатель	Подход		
	затратный	доходный	сравнительный
Достоверность и достаточность используемой информации	2	4	4
Способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки	3	3	3
Способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя	3	4	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	4
Сумма баллов	12	15	15
Весовые показатели достоверности оценки	0,29	0,36	0,36

Таблица. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Показатель	Значение		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Подход к оценке			
Результат оценки, (руб. с НДС)	129 381 000р.	134 992 000	115 089 000
Удельный вес используемого подхода	0,29	0,36	0,36
Рыночная стоимость объекта оценки (руб. с НДС)	126 281 000р.		
Рыночная стоимость за 1 кв. м зданий (руб. с НДС)	29 501р.		

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации с учетом ограничительных условий и сделанных допущений позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки с учетом НДС составляет (округленно):

126 281 000 руб.

(Сто двадцать шесть миллионов двести восемьдесят одна тысяча рублей)

Полученная в результате расчета величина рыночной стоимости находится в обозначенном в главе 3 (обзора рынка) диапазоне и имеет значение, стремящееся к максимуму. Величина рыночной стоимости может варьироваться в пределах 10% как в одну, так и в другую сторону, в зависимости от ситуации на рынке коммерческой недвижимости Московской области и состояния экономики России в целом.

Оценщик: _____ **(Вереин А. М)**

Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статью 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996г.;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября 2004 г.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп. от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г.);
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256);
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255);
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254);
8. Федеральный стандарт оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

Справочная и методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.; Маросейка, 2009. – 432 с.
2. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. Под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
3. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г..
4. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
5. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
6. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.
7. Кузнецов Д.Д. «О точности метода экстракции при определении нормы дисконта». Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
8. Озеров Е.С. Экономически анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535 с.
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995 г.
10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996 г.;
11. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
12. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии документов оценщика







П О Л И С № 0995R/776/00028/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0995R/776/00028/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Вереин Александр Михайлович

Адрес регистрации: Пензенская обл., гор.Заречный, ул.Заречная, д.26, кв.124

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов 00/100)рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов 00/100)рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "25" ноября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут "24" ноября 2015 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса
г. Москва «25» ноября 2014г



ПОЛИС № 07805/776/30005/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 07805/776/30005/4 от 10 января 2014г (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Городская коллегия оценщиков»

**Юридический адрес: 119121, г. Москва, Земледельческий пер., д.14/17, стр.1
ИНН 7715683333**

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за причинение вреда третьим лицам, возникшей в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности.

Страховой случай: причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такие убытки компенсировать.

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "12" января 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут "11" января 2015 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "20" декабря 2010 г. и действует по "11" января 2015г. включительно.

Страховщик:



Страхователь:



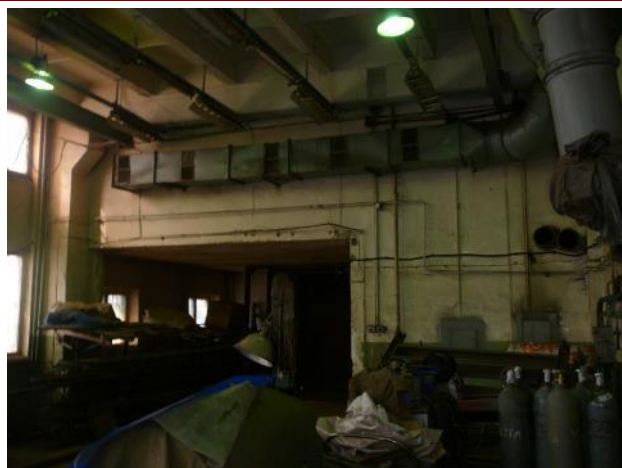
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

тел./факс: (495)788 0 999

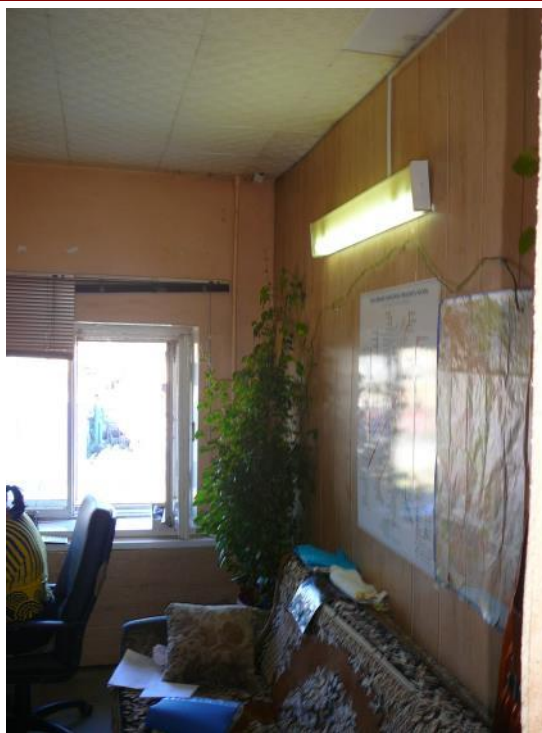
www.alfastrah.ru

Фотографии объекта оценки

Ремонто-механическая мастерская



производственные помещения на 1 этаже



административно-бытовые помещения

Склад ГСМ



ПТОР на 3 поста





Здание котельной на три поста





Центральный склад






Склад лакокрасочных материалов



Копии документов по объекту оценки


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

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

Дата выдачи: "04" августа 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 01.03.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210, ОГРН: 1027701023008, дата гос.регистрации: 21.12.2002г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России №1 по ЦАО г.Москвы, КПП: 770101001; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, Плетешковский пер., д.4 стр.2


Вид права: Собственность


Объект права: Земельный участок для промышленного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 8040 кв. м

Адрес объекта: Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 50:11:003 03 08:0077

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
очнем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-11/047/2007-133

Регистратор Петухов  (подпись)



50 НБН 485091

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр недвижимости
 Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "29" июля 2003 года

Зарегистрировано право

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.07.2003г

Субъект права:

Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА"
 свидетельство о государственной регистрации юридического лица №
 1027701023008, выдано 21.12.2002г. Инспекцией МНС России №1 по
 ЦАО г.Москвы, ОКПО 59820968, ИНН 7701320210; адрес
 местонахождения: Россия, г.Москва, Плетешковский пер., д.4 стр.2

Вид права:

Собственность

Объект права:

Здание: Склад ГСМ, общая площадь 34,9 кв.м, в том числе основная
 34,9 кв.м, инв.№ 4938, лит. А, объект № 27

Адрес объекта:

Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино,
 ул.Институтская, д.18

Номер объекта:

50:13:03:00266-027

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 от "29" июля 2003 года сделана запись регистрации № 50:01/11-24/2003-283-1

Регистратор Доценко М. Б.



(подпись)

Серия 50 АД № 619119 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "29" июля 2003 года

Зарегистрировано право

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2003г

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА",
 свидетельство о государственной регистрации юридического лица: №
 1027701023008, выдано 21.12.2002г. Инспекцией МНС России №1 по
 ЦАО г.Москвы, ОКПО 59820968, ИНН 7701320210; адрес
 местонахождения: Россия, г. Москва, Плетешковский пер., д.4 стр.2

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: ЦОП на 3 поста (незавершенное строительство), общая
 площадь 870,10 кв.м, в том числе основная 746 кв.м, инв.№ 4941, лит.
 А, объект № 29

Адрес объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино,
 ул. Институтская, д.18

Номер объекта: 50:11:03:00266:029

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 от 29 июля 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/44-24/2003-266.1

Регистратор Доценко М. Б.

М.П.



(подпись)

Серия 50 АД № 619107 *

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Красногорский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) р.п. Нахабино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
склад ГСМ

№ 18 по улице (пер.) Институтская

Инвентарный номер	<u>091-029-4938 (В/Винил/Н/З/Д)</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на 12 Декабрь 2007 г.
дата обследования объекта

4124945



		Инвентарный номер	
		Экз. 1	Листов 1
Масштаб		Послеопл.	
Ф.И.О. Состав	Ф.И.О.	Подпись	
Розовский Е.А.	Розовский	Николаева И.Г.	

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН: для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО МЕРТА	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/11-24/2003-283.1 от 29.07.2003г. , выдано МОРП.	

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
по документам	
по фактическому пользованию	
застроенная площадь	47,2
незастроенная площадь	

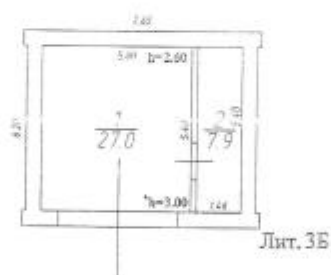
III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3Б	Основное строение	47,20		143,00	железобетонные блоки	кирпичные	железобетонные плиты	железо	бетонные

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЛИТ.
Находящегося в р.п. Нахабино

ул. Институтская _____ ДОМ № 18 _____
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

1 ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
общая площадь	34,9 м ²
жилая	34,9 м ²
производственная	_____ м ²

МАСШТАБ 1: 200



Копия изготовлена	24.12.2007
По состоянию на	12.12.2007
Копировал	Ровнова Е.А. <i>Ровнова</i>
Проверил	Никишина И.Г. <i>Никишина</i>

Экспликация
к поэтажному плану склад ГСМ,

положенного в городе (другом поселении) р.п. Нахабино
улице (пер.) Институтская
дом № 18

Этаж	№ поме- щения	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо- та	Само- вольно
						основная	вспомога- тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	склад	5,00*5,40	27,0	27,0			
1		2	склад	1,46*5,40	7,9	7,9			
				Итого склад I:	34,9	34,9			
				Итого:	34,9	34,9			
Итого по этажу I					34,9	34,9			
Итого по зданию (строению)					34,9	34,9			

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
3Б	Основное строение	30	2262,00
		Итого:	2262,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Перечень прилагаемых документов

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

Особые отметки

Паспорт составлен 24 Декабрь 2007 г.

Исполнил Ровнова Е.А. *Ровн*

Проверил Никишина И.Г. *Никишина*

Паспорт выдан " 25 " 12 2007 г.

Директор филиала Сатурова Н.И. *Сатурова*

М.П.

Сатурова И.Г.



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Красногорский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) р.п. Нахабино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ИТОР на 3 поста (незавершенное стр-во)

№ 18 по улице (пер.) Институтская

Инвентарный номер	<u>091-029-4941 (Нахабино район)</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 12 Декабрь 2007 г.
дата обследования объекта

4124946

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО МЕРТА	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/11-24/2003-266.1 от 29.07.2003г. , выдано МОРП.	

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

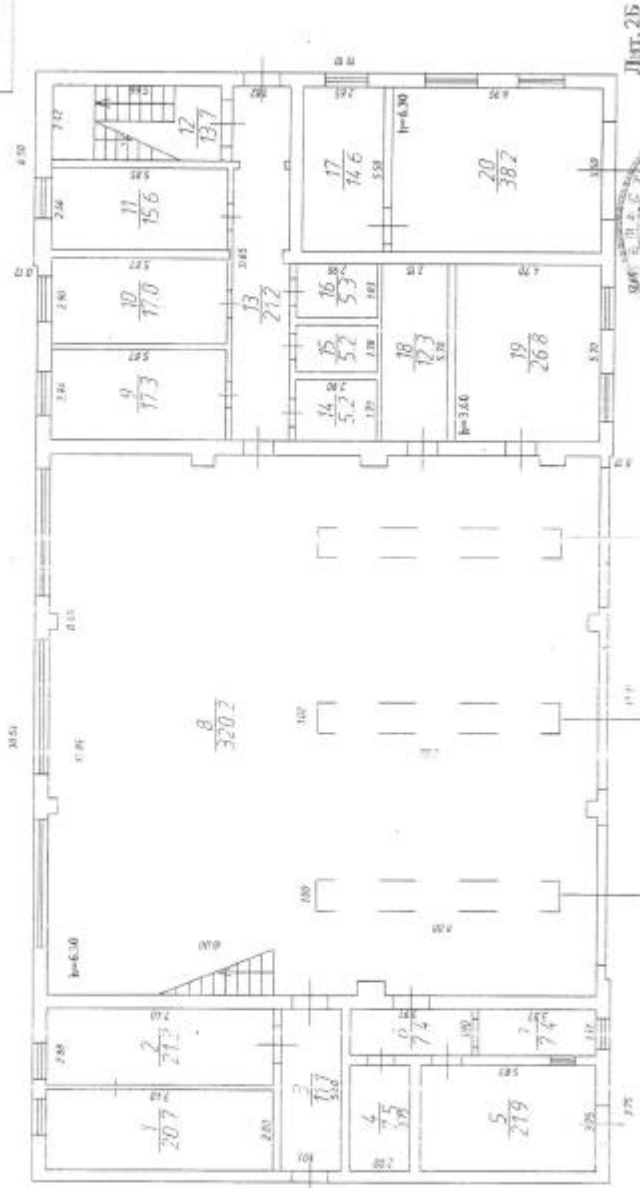
Наименование	Площадь
1	2
по документам	
по фактическому пользованию	
застроенная площадь	702,5
незастроенная площадь	

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2Б	Основное строение	702,50	6,60	4 627,00	железобетонные блоки	кирпичные	железобетонные	железо	дощатые

ПЛОЩАДЬ ПОДЪЕЗДА
 ЛИТ.
 Находящегося в р.п.Нахабино
 ул. Институтская Дом №18
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

1 ЭТАЖ



Копия изготовлена 24.12.2007
 По состоянию на 12.12.2007
 Коллежский Романов Е.А.
 Проверил Нижишина И.Г.

МАСШТАБ 1: 200

ЭКСПЛИКАЦИЯ	
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И	
ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	870,1 м ²
ОСНОВНАЯ	746,0 м ²
ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ	124,1 м ²

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

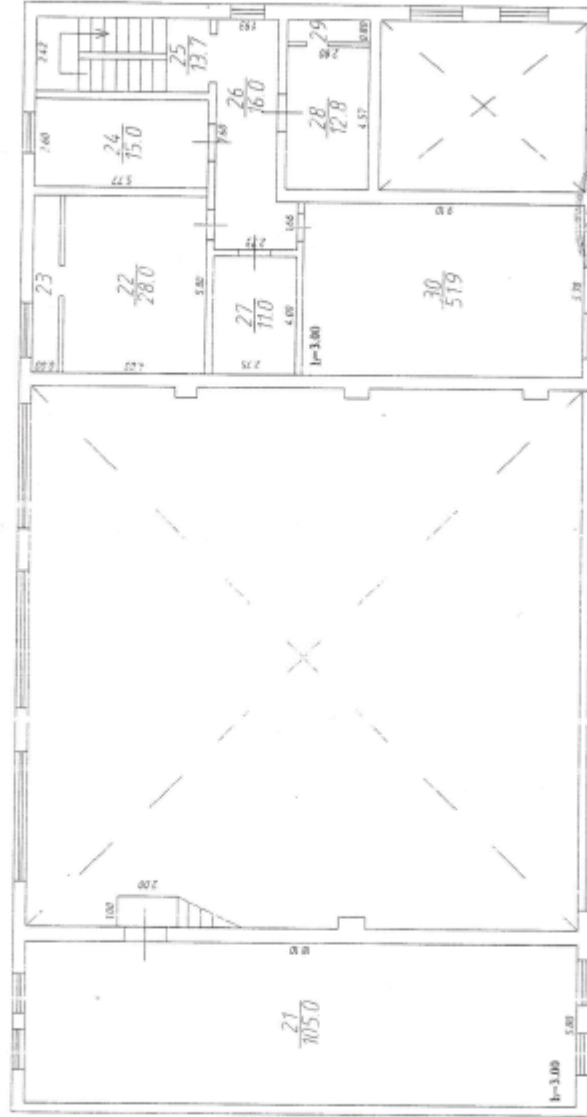
ЛИТ.

Находящегося в р.п. Нехабино

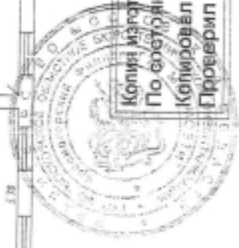
ул. Институтская ДОМ № 18

ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

2 ЭТАЖ



Лит. 2/5



Копия изготовлена 24.12.2007
 По состоянию на 12.12.2007
 Копировал Ровнова ЕА
 Проставил Никишина И Г.

МАСШТАБ 1: 200

Экспликация
к поэтажному плану ПТОР на 3 поста (незавершенное стр-во),

положенного в городе (другом поселении) р.п. Нахабино
на участке (пер.) Институтская
дом № 18

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	2.80*7.40	20,7	20,7		3,00	
1		2	кабинет	2.88*7.40	21,3	21,3			
1		3	коридор	1.91*5.80	11,1		11,1		
1		4	кладовая	2.00*3.75	7,5		7,5		
1		5	мастерская	3.75*5.85	21,9	21,9			
1		6	коридор	1.90*3.91	7,4		7,4		
1		7	кабинет	1.90*3.91	7,4	7,4			
1		8	гараж	17.85*18.00-0.40*0.40*4-0.90*0.20*2-0.65*0.20	320,2	320,2		6,30	
1		9	кабинет	2.94*5.87	17,3	17,3		3,00	
1		10	кабинет	2.90*5.87	17,0	17,0			
1		11	кабинет	2.66*5.85	15,6	15,6			
1		12	лестничная клетка	2.42*5.66	13,7		13,7		
1		13	коридор	1.52*11.65-0.10*0.15*3	21,2		21,2		
1		14	вспомогательная	1.79*2.90	5,2		5,2		
1		15	вспомогательная	1.78*2.90	5,2		5,2		
1		16	вспомогательная	1.83*2.90	5,3		5,3		
1		17	склад	2.65*5.50	14,6	14,6			
1		18	склад	2.15*5.70	12,3	12,3			
1		19	склад	4.70*5.70	26,8	26,8			
1		20	склад	5.50*6.95	38,2	38,2		6,30	
2		21	основное	5.80*18.10	105,0	105,0		3,00	
2		22	мастерская	4.83*5.80	28,0	28,0			
2		23	кладов.	0.80*5.80	4,6		4,6		
2		24	кабинет	2.60*5.77	15,0	15,0			
2		25	лестничная клетка	2.42*5.66	13,7		13,7		
2		26	коридор	7.60*1.93+1.66*0.80	16,0		16,0		
2		27	подсобное	2.75*4.00	11,0		11,0		
2		28	мастерская	2.80*4.57	12,8	12,8			
2		29	кладовая	0.80*2.80	2,2		2,2		
2		30	раздевалка	1.7*9.10	15,5	15,5			
Итого тех.помещение 1:					870,1	746,0	124,1		
Итого:					870,1	746,0	124,1		

1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Итого по этажу 1</i>				609,9	533,3	76,6			
<i>Итого по этажу 2</i>				260,2	212,7	47,5			
<i>Итого по зданию (строению)</i>				870,1	746,0	124,1			

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
2Б	Основное строение	14	76168,00
		Итого:	76168,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Перечень прилагаемых документов

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

Особые отметки

Паспорт составлен 24 Декабрь 2007 г.

Исполнил Ровнова Е.А. *Ровн*Проверил Никишина И.Г. *Ник*

Паспорт выдан " 25 " 2007 г.

Директор филиала

Сатурова Н.И.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Красногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Красногорский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) р.п. Нахабино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Ремонтно-механическая мастерская

№ 18 по улице (пер.) ул. Институтская

Инвентарный номер	<u>091:029-4940 (бывший № 3890)</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на _____

12 декабря 2007 г.

дата обследования объекта

4124949



Ситуационный план			
Лист 1		Листов 1	
Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Ровнова Е.А.	<i>Ровнова Е.А.</i>	Никишина И.Г.	<i>Никишина И.Г.</i>

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО МЕРТА	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.07.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-01/11-24/2003-279.1 от 29.07.2003г. , выдано МОРП.	

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

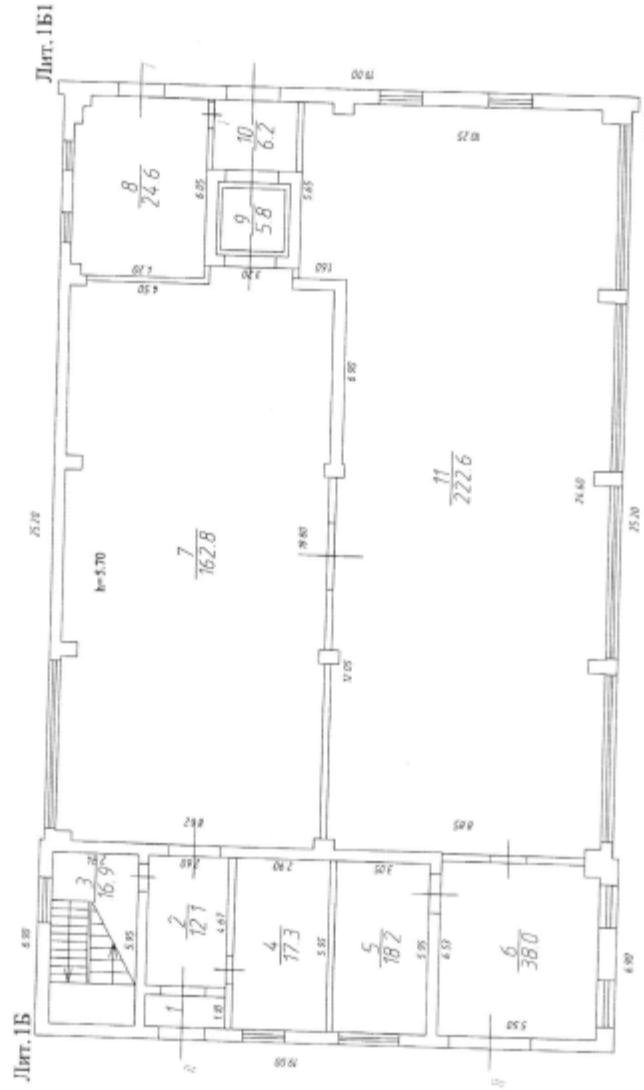
Наименование	Площадь
1	2
по документам	
по фактическому пользованию	
застроенная площадь	
незастроенная площадь	597,6

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1Б	Основное строение	131,10	15,70	2 058,00	ж/б бетон. блоки	кирпичные	ж/б бетонные плиты	мягкое покрытие	дощатые, плиточные
1Б1	Пристройка	466,50	15,60	7 277,00	ж/б блоки	кирпичные, ж/б панели	ж/б плиты	мягкое покрытие	бетонные

ЛИТ.
 Находящегося в р.п. Нахабино
 ул. Институтская _____ ДОМ № 18
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

1 ЭТАЖ



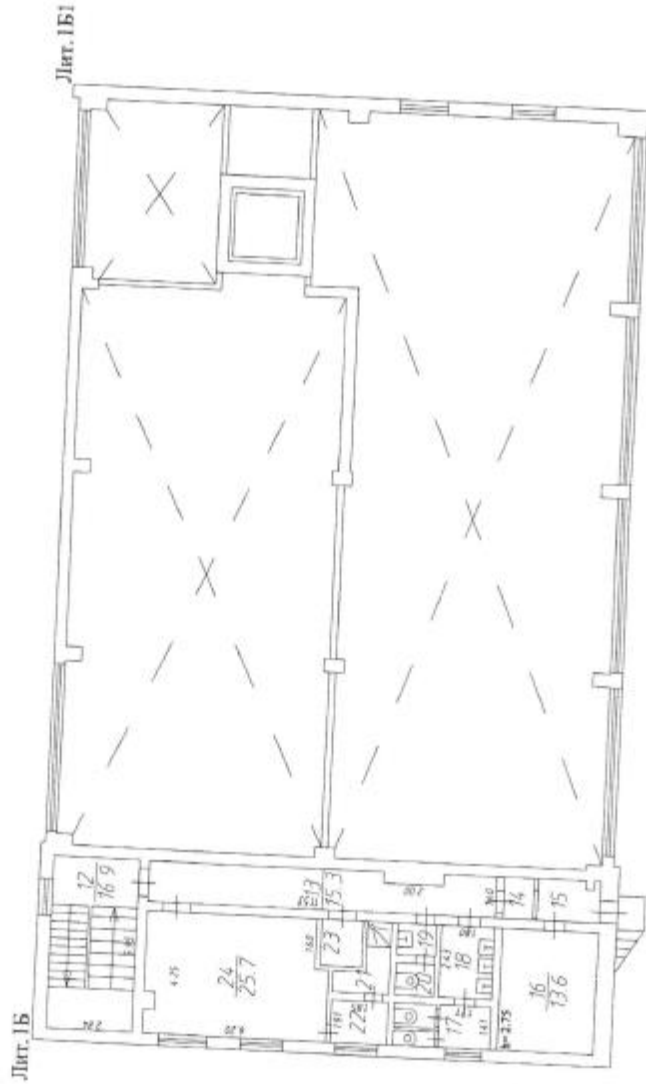
ЭКСПЛИКАЦИЯ НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	1775,9 м²
ОСНОВНАЯ	1521,7 м²
ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ	254,2 м²



МАСШТАБ 1 : 200

ЛИТ.
 Находящегося в р.п. Нахабино
 ул. Институтская _____ дом № 18
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

2 ЭТАЖ

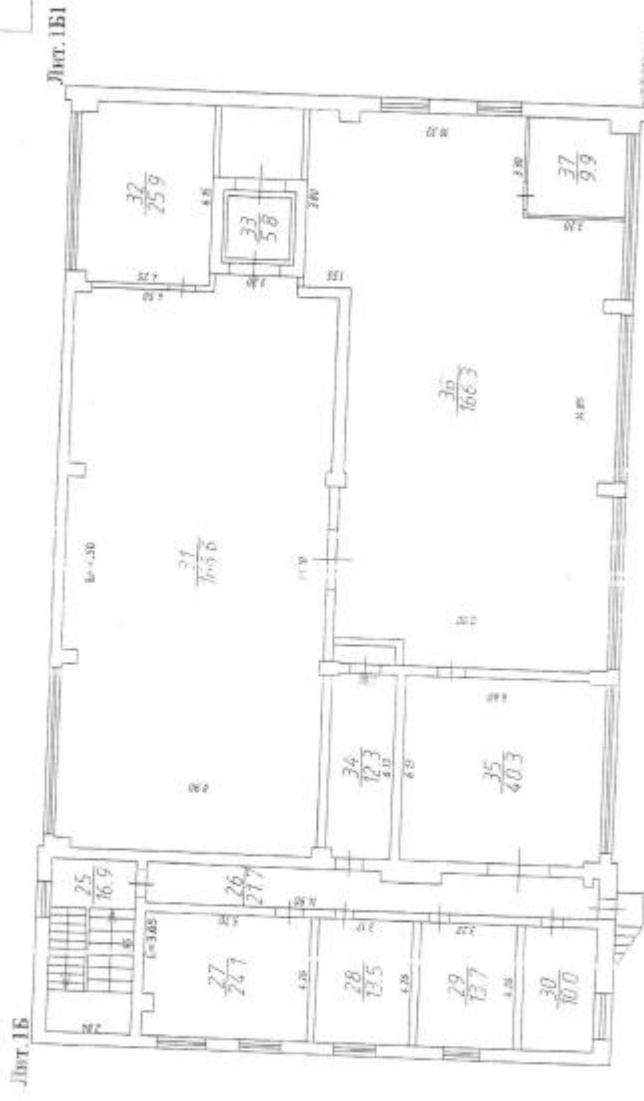


МАСШТАБ 1: 200

Находящегося в р.п.Нахабино
 ул. Институтская ДОМ № 18
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

3 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ



Копия подготовлена 24.12.2007
 По состоянию на 12.12.2007
 Коллегал Роинова Е.А.
 Проверил Гудилина И.Г.

МАСШТАБ 1: 200

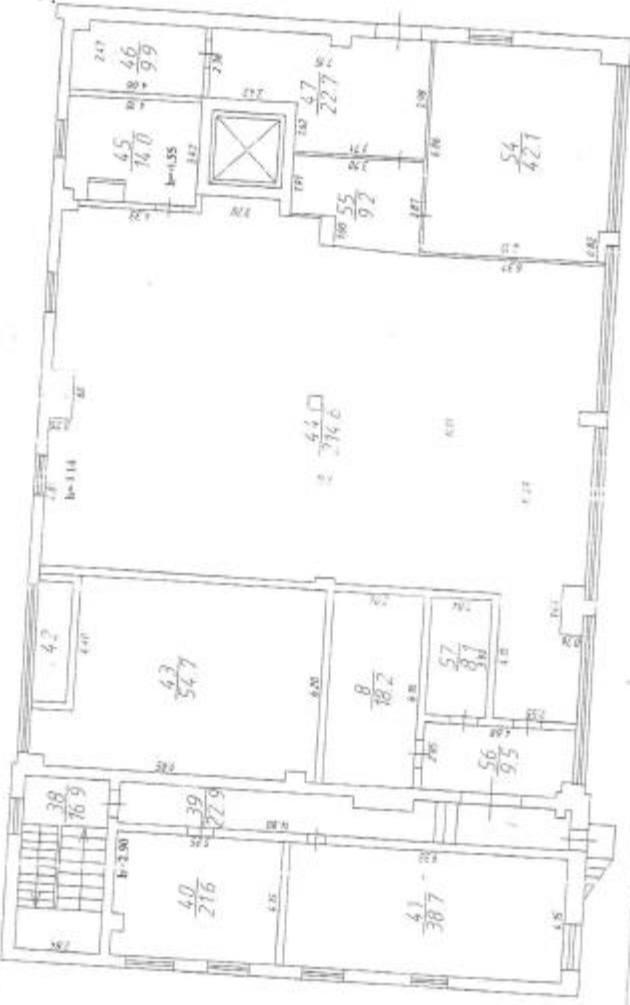
г. Ижевск
 Находящегося в р.п. Ижевск
 ул. Институтская
 Дом № 18
 ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО

4 ЭТАЖ

Лит. 15

3 ЭТАЖ

Лит. 151



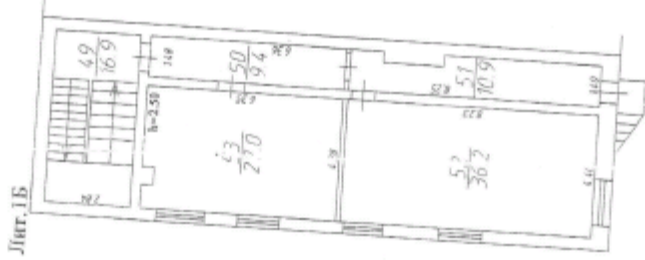
На пользование или переоборудование
 помещений
 разрешение не требуется
 Дата _____
 Подпись _____

Копия подготовлена 24.12.2007
 По состоянию на 12.12.2007
 Коллегал Ровина Е.А.
 Проверил Никишина И.Г.

МАСШТАБ 1: 200

Находящегося в р.п. Нахабино
ул. Институтская _____
дом № 18 _____
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО _____

5 ЭТАЖ



Копия изготовлена 24.12.2007
По состоянию на 12.12.2007
Копировал Ровнова Е.А.
Проверил Никитина И.Г.

МАСШТАБ 1: 200

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
Б	Основное строение	15	33062,00
Б1	Присройка	15	65566,00
		Итого:	98628,00

Исходная балансовая стоимость

Исходная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Экспликация
к поэтажному плану Ремонтно-механическая мастерская,

положенного в городе (другом поселении) *р.п. Нахабино*
лице (пер.) *ул. Институтская*
дом № *18*

Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Само вольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	I	8	помещение ДЭЗ	$4.20*6.05-0.2*0.2-0.63*1.07-0.35*0.2$	24,6	24,6		5,67	
3		44	контрольный узел	$11.17*17.74+2.55*4.15+0.81*8.58+0.34*3.20-1.48*0.76-0.3*0.3-0.45*0.45-0.42*0.15-0.15*0.32-0.75*1.6-0.15*0.31$	220,2	220,2		4,14	
3		45	основное помещение	$3.42*4.10$	14,0	14,0		4,55	
3		46	БС	$4.06*2.47-0.33*0.44$	9,9	9,9			
3		47	разгрузочная	$3.98*7.15-3.43*1.62-0.43*0.47$	22,7	22,7		4,14	
3		48	комната газ. кот.	$6.16*2.96$	18,2	18,2		4,50	
3		54	ИБП	$6.86*6.19-0.44*0.29-0.3*0.82$	42,1	42,1			
3		55	коридор	$3.70*1.91+2.10*1.00$	9,2		9,2		
3		56	коридор	$2.05*4.68-0.44*0.33$	9,5		9,5		
3		57	щитовал	$3.98*2.04$	8,1		8,1		
			Итого помещения I:		370,5	351,7	26,0		
1	II	1	тамбур	$1.10*2.61$	2,9		2,9	3,00	
1		2	коридор	$2.60*4.67$	12,1		12,1		
1		3	лестница	$2.84*5.95$	16,9		16,9		
1		4	эл. щитовая	$2.90*5.95$	17,3		17,3		
1		5	склад	$3.05*5.95$	18,2		18,2		
1		6	мастерская	$5.50*6.93-0.30*0.50$	38,0		38,0		
1		7	цех	$8.62*18.80+0.60*3.20-0.60*0.40*2-0.60*0.60-0.20*0.40*4$	169,0	169,0		5,70	
1		9	лифт	$2.40*2.40$	5,8		5,8		
1		10	тамбур	$2.40*2.60$	6,2		6,2		
1		11	цех	$12.05*8.85+6.90*8.65+10.25*5.65-0.60*0.40*6-0.20*0.40*2$	228,8	228,8			
2		12	лестница	$2.84*5.95$	16,9		16,9	2,75	
2		13	коридор	$1.40*11.33-2.00*0.35-0.35*0.30$	16,9		16,9		
2		14	коридор	$1.18*1.30$	1,5		1,5		
2		15	коридор	$1.80*1.25-0.35*0.30$	2,1		2,1		
2		16	основная	$3.20*4.25$	13,6	13,6			
2		17	туалет	$1.88*3.26$	6,1		6,1		
2		18	умывальная	$1.80*2.43$	4,4		4,4		
2		19	умывальная	$1.10*1.30$	1,4		1,4		
2		20	туалет	$1.10*1.30$	1,4		1,4		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	II	21	душ	0.83*1.86+1.56*0.73		2,7		2,7	
2		22	раздевалка	1.91*1.05		3,5		3,5	
2		23	туалетка	1.47*1.31		1,9		1,9	
2		24	комната отдыха	4.25*6.20-0.35*1.60-0.32*0.45		25,7	25,7		
3		25	лестница	2.84*5.95		16,9		16,9	3,05
3		26	коридор	1.50*14.90-0.32*2.05		21,7		21,7	
3		27	кабинет	4.26*5.70-0.32*0.45		24,1	24,1		
3		28	кабинет	3.17*4.26		13,5	13,5		
3		29	кабинет	3.22*4.26		13,7	13,7		
3		30	кабинет	2.35*4.26		10,0	10,0		
3		31	цех	13.70*8.90+0.38*3.20-0.60*0.40*3-0.20*0.40*4		166,6	166,6		4,50
3		32	мастерская	4.25*6.15-0.55*0.40		25,9	25,9		
3		33	лифт	2.40*2.40		5,8	5,8		
3		34	коридор	6.13*2.00		12,3		12,3	
3		35	склад	6.13*6.60-0.60*0.25		40,3	40,3		
3		36	цех	8.90*18.15+1.35*6.20+2.40*3.25-3.30*3.20-0.60*0.40*3-0.20*0.40*2		166,3	166,3		
3		37	мастерская	3.10*3.20		9,9	9,9		
3		42	вент. камера	1.28*4.00		5,1	5,1		
3		43	вент. камера	6.20*9.85-1.35*4.40-0.60*0.40*2		54,7	54,7		
4		38	лестница	2.84*5.95		16,9		16,9	2,90
4		39	коридор	1.60*14.80-0.32*2.05-0.35*0.38		19,7		19,7	
4		40	кабинет	4.15*5.25-0.32*0.45		21,6	21,6		
4		41	вент. камера	4.15*0.32		30,7	30,7		
5		49	лестница	2.84*5.95		16,9		16,9	2,50
5		50	коридор	1.48*6.36		9,4		9,4	
5		51	коридор	1.40*8.25-1.95*0.32		10,9		10,9	
5		52	спортзал	4.40*8.23		36,2	36,2		
5		53	спортзал	4.20*6.35-0.32*0.45		27,0	27,0		
				Итого помещение II:		1397,4	1170,0	227,4	
				Итого:		1775,9	1521,7	254,2	

Перечень прилагаемых документов

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

Особые отметки


Паспорт составлен 12 Декабрь 2007 г.

Исполнил Ровнова Е.А.

Проверил Никишина И.Г.

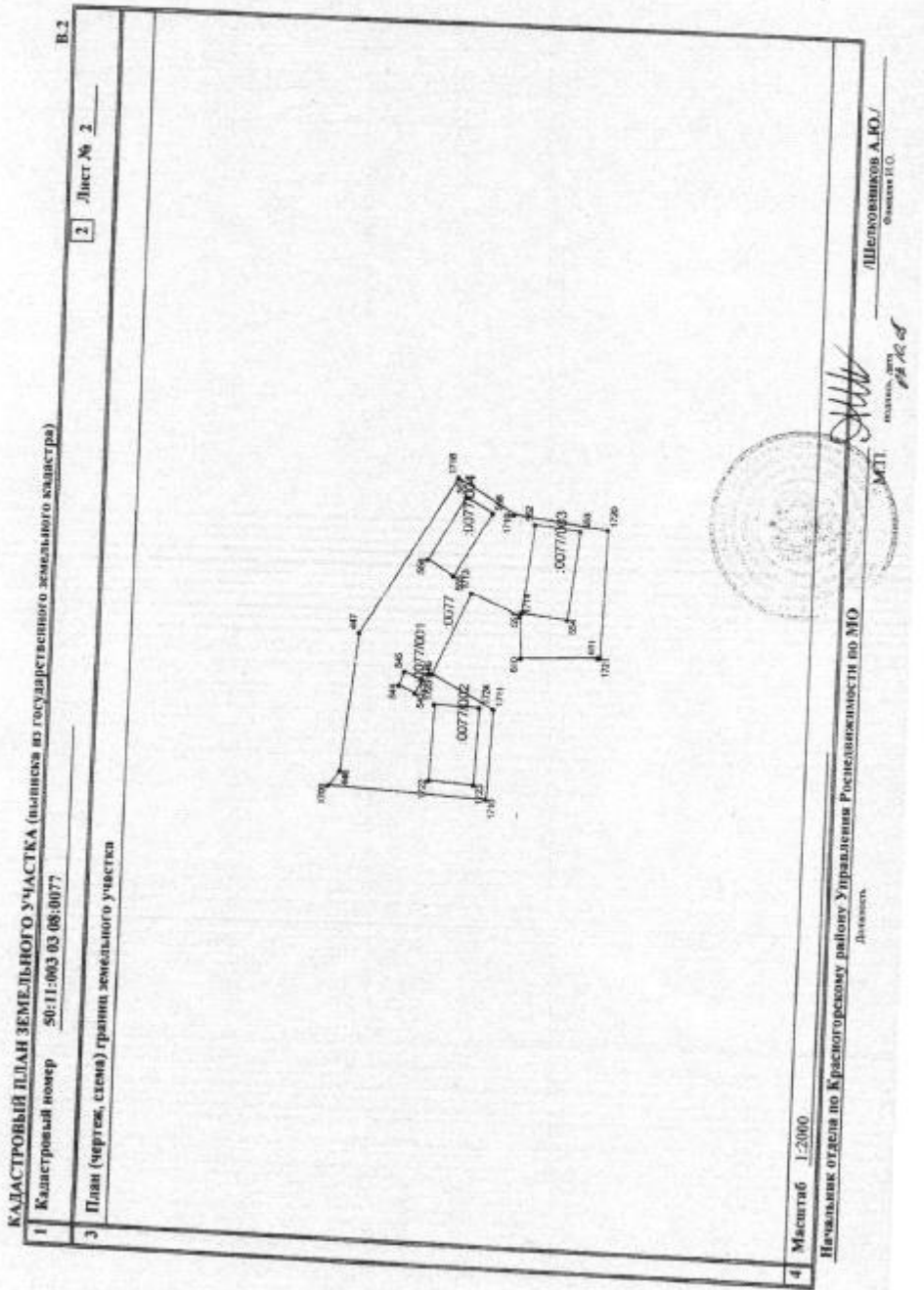
Паспорт выдан " 11 " 2008 г.

Директор филиала _____ М.П. Сатурова Н.И.



Отдел по Красногорскому району Управление Росреестра по Московской области
 Исполнительный отдел, Курганский государственный кадастровый район (ИНСВЛ/СКД/И) 50-11-003 03 08-0034
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 № 11-11-003-03-08-0034-20-001-001

1	Кадастровый номер 50-11-003 03 08-0034	2	Лист № 1	3	Всего листов 5									
Общие сведения														
4	Предыдущие номера 50-11-003 03 08-0034													
5	Наименование участка Земельный участок													
7	Местоположение, обл. Московская, р-н Красногорский, п. Нахабино ул. Институтская, дом 18													
8	Категория земель													
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда									
8.2	Земли с/х назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, автомобильного сообщения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда									
9	Разрешение использования (назначение) для размещения объектов недвижимости													
10	Фактическое использование (характер деятельности)													
11	Площадь: 8048 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:									
15	Сведения о правах:													
16	Особые отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, в том числе один экземпляр передан в архивную службу. Площадь земельного участка соответствует													
17	Цель предоставления земельных участков: В соответствии с законодательством													
<table border="1"> <tr> <td>18.1</td> <td>Регистрационный номер документа в ОКУ</td> <td>11-05-2193</td> </tr> <tr> <td>18.2</td> <td>Номера образцовых участков</td> <td>50-11-003 03 08-0074 - 50-11-003 03 08-0094</td> </tr> <tr> <td>18.3</td> <td>Номера лицензируемых участков</td> <td>50-11-003 03 08-0034</td> </tr> </table>						18.1	Регистрационный номер документа в ОКУ	11-05-2193	18.2	Номера образцовых участков	50-11-003 03 08-0074 - 50-11-003 03 08-0094	18.3	Номера лицензируемых участков	50-11-003 03 08-0034
18.1	Регистрационный номер документа в ОКУ	11-05-2193												
18.2	Номера образцовых участков	50-11-003 03 08-0074 - 50-11-003 03 08-0094												
18.3	Номера лицензируемых участков	50-11-003 03 08-0034												
Начальник отдела по Красногорскому району Управление Росреестра по Московской области Д.И.Иванов М.П.														
Лице: Шенников А.Ю. Должность: Филиппов И.О.														





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3011

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:


	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0030308:88	
	наименование объекта:	Земельный участок для промышленного строительства	
	назначение объекта:	земли населенных пунктов	
	площадь объекта:	2680 кв.м	
1.	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-50-11/047/2007-132 от 04.08.2007
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.03.2009	
	номер	50-50-98/011/2009-211	

	государственной регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2009 по 03.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.03.2009 №15/2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

 Костебелова И. А.
(подпись, (фамилия, инициалы)
М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 500679



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
 http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-2984

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:11:0030308:91	
наименование объекта:		Земельный участок	
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, для промышленного строительства	
площадь объекта:		2350 кв.м	
1.	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-50-11/057/2008-143 от 24.09.2008
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	23.06.2009
		номер государственной регистрации:	50-50-11/039/2009-256
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.06.2009 по 23.06.2034
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество ""175 Деревообрабатывающий комбинат, ИНН: 5024060150

	основание государственной регистрации:	Договор аренды объектов недвижимого имущества от 18.05.2009
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.03.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-211
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2009 по 03.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.03.2009 №15/2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)



(подпись,
М.П.)

Костебелова И. А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 500677



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-2979

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0030308:77	
	наименование объекта:	Земельный участок для промышленного строительства	
	назначение объекта:	земли населенных пунктов	
	площадь объекта:	8040 кв.м	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-50-11/047/2007-133 от 04.08.2007
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	08.10.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-98/024/2008-206
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.10.2008 по 18.12.2008
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893

	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 15.07.2008 №31/2008
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	15.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/021/2008-292
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.12.2008 по 28.01.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 17.11.2008 №38/2008
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Агеева Екатерина Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

 Костебелова И. А.
(подпись, (фамилия, инициалы)
М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б500676



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3012

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:3704
	наименование объекта:	Здание: Склад ГСМ
	назначение объекта:	Объекты нежилого назначения
	площадь объекта:	34.9 кв.м
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 091:029-4938, литер А
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01/11-24/2003-283.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	08.10.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/024/2008-206
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.10.2008 по 18.12.2008
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893

	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 15.07.2008 №31/2008
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	15.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/021/2008-292
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.12.2008 по 28.01.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 17.11.2008 №38/2008
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)



(подпись,
М.П.)

Костебелова И. А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 500680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3017

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:3163	
	наименование объекта:	Здание: Склад лакокрасочных материалов	
	назначение объекта:	Объекты нежилого назначения	
	площадь объекта:	68.1 кв.м	
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 4814, литер А	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01/11-24/2003-275.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.03.2009	
	номер	50-50-98/011/2009-211	

	государственной регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2009 по 03.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.03.2009 №15/2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

 Костебелова И. А.
(подпись, (фамилия, инициалы)
М.П.

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б500683



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3019

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:3162	
	наименование объекта:	Здание: Центральный склад	
	назначение объекта:	Объекты нежилого назначения	
	площадь объекта:	512.8 кв.м	
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 4816, литер А, а	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01/11-24/2003-284.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.03.2009	
	номер	50-50-98/011/2009-211	

	государственной регистрации:	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2009 по 03.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.03.2009 №15/2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

 - Костебелова И. А.
(подпись, (фамилия, инициалы)
М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б00684



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3020

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

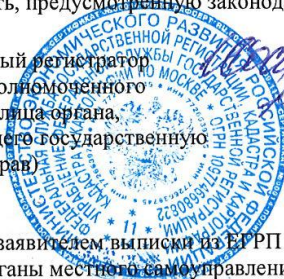
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:11336
	наименование объекта:	Здание: Котельная на 3 поста
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1018.7 кв.м
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 4928, литер А, А1, а
	этажность (этаж):	2
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01/11-24/2003-267.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.06.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-11/039/2009-256
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.06.2009 по 23.06.2034
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "" 175 Деревообрабатывающий комбинат, ИНН: 5024060150

	основание государственной регистрации:	Договор аренды объектов недвижимого имущества от 18.05.2009
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.03.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-98/011/2009-211
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 18.03.2009 по 03.09.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 06.03.2009 №15/2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)



Костебелова И. А.

(подпись,
М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б00685



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3016

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:1520
	наименование объекта:	Здание: Ремонтно-механическая мастерская
	назначение объекта:	Объекты нежилого назначения
	площадь объекта:	1775,9 кв.м
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 091:029-4940, литер А, А1
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01/11-24/2003-279.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Аренда, помещения №№ 44, 45, 47, 48, общей площадью 360, 2кв.м., №8 общей площадью 25, 8 кв.м., расположенные на 3 этаже в Здании: Ремонтно-механическая мастерская, общая площадь 1775, 90кв.м, в том числе основная 1521, 70кв.м, инв.№ 3940, лит. А, А1, объект № 28
	дата государственной регистрации:	22.02.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-11/043/2006-415
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.02.2007 по 25.07.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Вымпел-Коммуникации", ИНН: 7713076301
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 25.07.2005 №25/07-01

4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	08.10.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/024/2008-206
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.10.2008 по 18.12.2008
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 15.07.2008 №31/2008
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	15.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/021/2008-292
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.12.2008 по 28.01.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 17.11.2008 №38/2008
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Агеева Екатерина Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)  подпись, (фамилия, инициалы)
М.П. Костебелова И. А.

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б500682



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.07.2014

№ 77-0-1-71/4067/2014-3014

На основании запроса от 21.07.2014 г., поступившего на рассмотрение 21.07.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0020104:2724
	наименование объекта:	Здание: ПТОР на 3 поста (незавершенное строительство)
	назначение объекта:	Объекты нежилого назначения
	площадь объекта:	870.1 кв.м
1.	инвентарный номер, литер:	инв.№ 091:029-4941, литер А
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, пос.Нахабино, ул.Институтская, д.18
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МЕРТА", ИНН: 7701320210
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01/11-24/2003-266.1 от 29.07.2003
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	08.10.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/024/2008-206
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 08.10.2008 по 18.12.2008
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893

	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 15.07.2008 №31/2008
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	15.12.2008
	номер государственной регистрации:	50-50-98/021/2008-292
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.12.2008 по 28.01.2010
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) (Открытое акционерное общество), ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеки от 17.11.2008 №38/2008
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: АГЕЕВА ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

Костебелова И. А.

(подпись,
М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б500681

Информация по объектам-аналогам

Земельные участки

★ участок 32 сот.

Московская область, Истринский район, Дедовск, Восточная улица

Волоколамское шоссе 22 км. до МКАД

15 000 000 руб

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

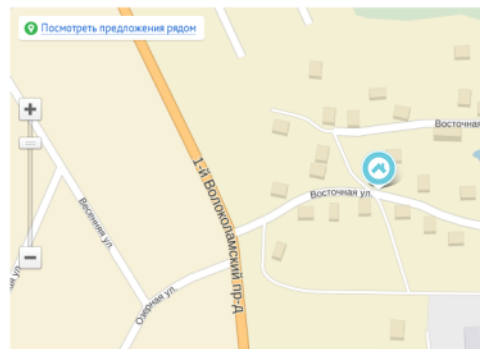
Представитель: ID:283980 Участник акции

Земельный участок промышленного назначения 32,5 сотки в 500 м от Волоколамского шоссе, 22 км от МКАД. Идеальный вариант под строительство склада. Электричество, канализация, вода по границе.

Телефоны: **+7 901 538-76-43**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



<http://www.cian.ru/sale/suburban/2553209/>

★ участок 0.5 га

Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино

Волоколамское шоссе 15 км. до МКАД

30 000 000 руб

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

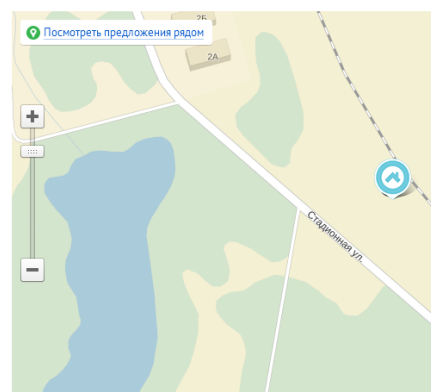
Представитель: ID:125607

Продажа участка 0,53 га в собственности. Земли населенных пунктов, для размещения производственной базы. п. Нахабино ул. Парковая рядом с центральной котельной района. Подъезд с Новорижского и Волоколамского шоссе - Удобное транспортное сообщение, доступен общественный транспорт для сотрудников, все центральные коммуникации по границе. Возможна продажа всего участка 2,14 га. Фото по запросу!

Телефоны: **+7 926 716-56-69 , +7 985 774-70-78**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



<http://www.cian.ru/sale/suburban/2434800/>

★ участок 1.4 га

Московская область, Красногорский район, деревня Степановское

Новорижское шоссе 16 км. до МКАД

60 000 000 руб

Общая информация:

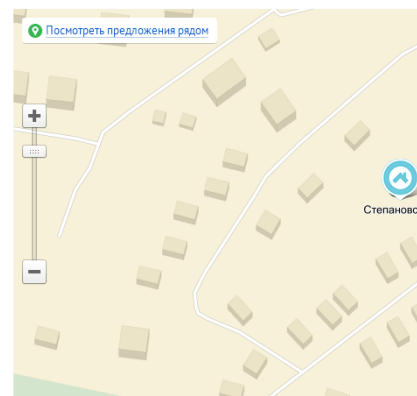
Тип земли: пром. назначения

Представитель: **НОТАДОМ** Участник акции

Продается участок площадью 1,4 Га в Красногорском районе по приемлемой цене на хороших условиях. Площадь всего земельного участка составляет 8 Га. Площадь, которую мы предоставляем на продажу - 1,4 Га (на схеме отмечен как 5). Вид разрешительного права: административно-торговые, производственно-складские комплексы и объекты придорожного сервиса. Категория использования земли: земли промышленности, энергетики, телевидения, радиовещания и т.д. Все коммуникации. Располагается участок в 16 км от МКАД по Новорижскому шоссе Красногорского района севернее от пос. Степановское. С правой стороны, при движении от Москвы, участок прилегает к шоссе, что дает возможность организовать въезды и выезды, а также дублирующие проезды с развязки. Не особо развитая инфраструктура местности повышает уровень востребованности в придорожном новом центре для жильцов ближних поселений и проезжающих людей. Имеются правоустанавливающие документы: договор аренды на земельный участок на 49 лет. Звоните - детали по тел. Показ по предварительной договоренности.

Телефоны: **+7 903 738-10-10 , +7 495 543-66-00**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



<http://www.cian.ru/sale/suburban/2791521/>

★ участок 1.1 га

Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино

Новорижское шоссе 20 км. до МКАД

60 000 000 руб

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

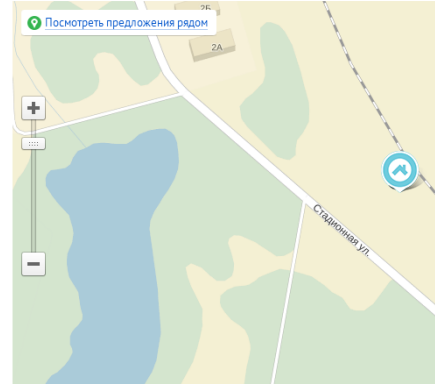
Представитель: ID:125607

Продажа участка 1,07 га в собственности. Земли населенных пунктов, для размещения производственной базы. п. Нахабино ул. Парковая рядом с центральной котельной района. Подъезд с Новорижского и Волоколамского шоссе. Удобное транспортное сообщение, доступен общественный транспорт для сотрудников, все центральные коммуникации по границе. Возможна продажа всего участка 2,14 га. Фото по запросу!

Телефоны: +7 926 716-56-69, +7 985 774-70-78

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



<http://www.cian.ru/sale/suburban/2434854/>

Центральный склад (стоимость замещения)

ЗеленаяКаска

+7 (495) 231 2622

Рассчитать стоимость здания

[Главная](#) > [Металлоконструкции](#) > [Ангары](#) > Типовой ангар Фермер

[Оформить заказ на типовой ангар Фермер](#)

Типовой ангар Фермер

Ангары - Промздания

Цены на типовые ангары "Фермер". Прайс-лист от 15.07.2010 г.

Размеры ангаров	Площадь, кв. м	Стоимость комплекта м/конструкций холодного здания
9 × 7,5 × 3,75	72,2	187 224,00
12 × 7,5 × 3,75	96,3	219 762,00
15 × 7,5 × 3,75	120,3	252 474,00
18 × 7,5 × 3,75	144,5	285 302,00
21 × 7,5 × 3,75	168,5	317 782,00
24 × 7,5 × 3,75	192,6	350 262,00
27 × 7,5 × 3,75	216,6	411 800,00
30 × 7,5 × 3,75	240,7	435 000,00
30,0 × 19,0 × 9,5	570	1 879 200,00

Утепленный вариант

Размеры ангаров	Площадь, кв. м	Утеплитель (минеральная плита)	Стоимость комплекта м/конструкций утепленного здания (без стоимости утеплителя)	Стоимость комплекта м/конструкций утепленного здания (включая стоимость утеплителя)
9 × 7,5 × 3,75	72,2	13	340 750,00	361 810,00
12 × 7,5 × 3,75	96,3	17	384 018,00	411 658,00
15 × 7,5 × 3,75	120,3	21	440 858,00	474 878,00
18 × 7,5 × 3,75	144,5	24	490 912,00	529 792,00
21 × 7,5 × 3,75	168,5	27	549 956,00	593 696,00
24 × 7,5 × 3,75	192,6	29	607 492,00	654 472,00
27 × 7,5 × 3,75	216,6	34	658 648,00	713 728,00
30 × 7,5 × 3,75	240,7	36	716 648,00	774 968,00
30,0 × 19,0 × 9,5	570	112	2 650 600,00	2 832 040,00

Цены на типовые ангары "Фермер" указаны с учетом НДС на полностью оборудованное здание (без учета стоимости утеплителя в утепленном варианте). Возможна установка кранового оборудования, грузоподъемностью до 3 тн.

<http://www.greenkaska.ru/fermer/>

Доходный подход

Складское помещение, 180 м²

Размещено 3 февраля в 17:16. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **90 000 руб. в месяц**

Агентство **Агентство недвижимости "УЮТ"**

Контактное лицо Михаил

☎ 8 905 536-05-05

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Московская область, Нахабино

Адрес [нахабино красноармейская 1](#)

Сдам складское помещение 180 м²

Отапливаемое помещение 180м на охраняемой территории. Помещение свободного назначения подходит как под производство так и под склады.

https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_180_m_504228652

Помещение свободного назначения, 230 м²

Размещено 3 февраля в 17:19. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **100 000 руб. в месяц**

Агентство **Агентство недвижимости "УЮТ"**

Контактное лицо Михаил

☎ 8 905 536-05-05

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Московская область, Нахабино

Адрес [нахабино красноармейская](#)

Сдам помещение свободного назначения 230 м²

Отапливаемое помещение свободного назначения 230м на охраняемой территории. ПОМЕЩЕНИЕ ПОДХОДИТ КАК ПОД ПРОИЗВОДСТВО ТАК И ПОД СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_230_m_504230914



Арендная плата **430 руб. в месяц**

Агентство **Владимир**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Город Московская область, Нахабино

Адрес **парковая**

Сдам складское помещение 500 м²

Склад Сдам помещения по адресу Нахабино ул Парковая 80м2. 260м2. 500м2(теплые) 430р-500р м2м.
Рассмотрим все ваши предложения.

Номер объявления: 288691783

https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_nahabino_500_m_288691783

★ помещение под производство

Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино

Тушинская 20 мин. на машине

360 000 руб

5 400 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 100%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1

Площадь: 800 м², можно частями от 160 м²

Комнаты: 15

Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: есть

Мебель: нет

Телефонные линии: 0

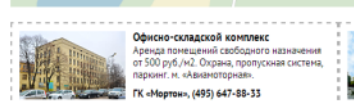
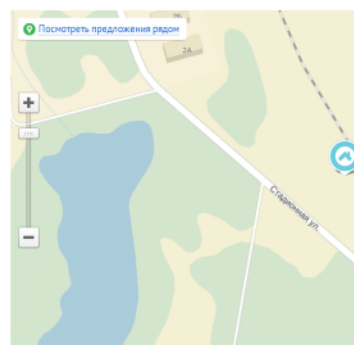
Представитель: ЯРА Участник акции

Проcьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Помещение 800 м² под производство п.Нахабино. 1 этаж калдания, отопление, потолки до 10 метров, стены в плитке, трапы в полу, с/у, подсобные помещения, офис, эл-во 110 кВт, охраняемая территория, круглосуточный режим работы. 450 руб м2/месяц. Тел.8-916-342-48-72.

Телефоны: **+7 916 342-48-72**

[Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН.Е](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/1011978/>

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га

Парные продажи (для доходного подхода)

Размещено 10 января в 10:01. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **250 руб. в месяц**

Агентство **Владимир**

☎ 8 926 898-32-05

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Московская область, Нахабино

Адрес [Парковая](#)

Сдам производственное помещение 1500 м²

Аренда отапливаемого/неотапливаемого склада/производства на Западе Московской области(Нахабино) в 12 км. от МКАД

1. 500(ангар),500м2 (Кран балка)Теплый. 450р м2/м
2. 300,350, 1500(Кран балка 3шт 1,5т)м2(Холодный) 300р м2/м
3. Ангары (Сандвич) 2шт.по 800м2 , 250р.м2/м
4. Площадка (Грунт,Плиты) 4 000м2 100р.м2/м

https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_sklad_proizvodstvo_nahabino_krasnogorsiy_r_on_408343700

Сравнительный подход

Продается база промышленного назначения в п. Нахабино Красногорского р



207 000 000 Р

Елена

Написать автору

+7 (926) 771-30-83

Красногорск
Московская область
Хилков переулок д

Добавить в избранн

Рассказать другу

Пожаловаться

vk f twitter g+

☆☆☆☆☆
Рейтинг: 0

Характеристики

Площадь:	5 932 м2	Вид помещения:	Продажа помещений промышленного назначения
----------	----------	----------------	--------------------------------------------

Описание

Продается база промышленного назначения в п. Нахабино Красногорского р-на в 14 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Общая площадь земельного участка 1,5 га аренда на 49 лет с 2010 года (имеется договор выкупа). Категория: земли поселений, назначение-производственно-складская база и общежитие. Общая площадь строений 5932 кв. м в составе: Столярный цех 500 кв. м, отапливаемый; Административное здание, 5 этажей, площадь 1520 кв. м; Здание общежития, 4 этажа, площадь 1281 кв. м; Помещение сварочного цеха, площадь 246 кв. м; Два металлических ангара, площадь 359,7 кв. м, 358,6 кв. м и металлический гараж 202 кв. м; Пункт тех. обслуживания, 3 этажа, площадь 1454 кв. м, 1 этаж-рем. зона 220 кв. м, 5 боксов по 31 кв. м, 1 бокс 50,4 кв. м; 2 этаж-офисные помещения; 3 этаж-гостиничные номера; Здание КПП 10 кв. м. Все строения в собственности у юр. лица. Коммуникации: эл-во 150 кВт, возможно увеличить, водопровод, канализация, отопление все централизованно. Территория огорожена кирпичным забором, выложена ж/б плитами, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, удобный подъезд. С базой граничит земельный участок 4 га земли поселений, возможно приобрести. Предложение без комиссии. Елена

Расположение

Квартиры в ЖК Изумрудные Холмы

В Красногорске. 9 км от МКАД. Готовые квартиры

<http://www.classifieds24.ru/krasnogorsk-moskovskaia-oblast/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-baza-promyshlennogo-982971.html>

Продаю производство/склад, ш. Волоколамское, 15 км., Нахабино пос. 



Все фото (11)



130 000 000 руб.

S 3756 м²

 Волоколамское ш., 15 км.

 подписаться на похожие

 следить за ценой

Продажа производственно-складского комплекса, базы, в МО, Красногорский район, Волоколамское шоссе. Общая площадь строений 3756 кв.м. Офисное здание: 402 кв.м, проходная 15,6 кв.м, производственно-складские площади: 3330 кв.м. Подъездная дорога асфальт. Территория огорожена. Покрытие территории - асфальт, бетонные плиты. Свой трансформатор. Газовая котельная. Центральная канализация и водопровод. Материал стен зданий: администр. здание - силикатный кирпич, склад - ангар металлч-утепленный с отоплением, цех - бетонные блоки. Хорошие подъездные пути для еврофур. Все строения в собственности, земельный участок 1,6 га в собственности. Стоимость 120000000 млн рублей.млн рублей.

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
3756 м² общая площадь
1 этажность
кирпичный дом
хорошее состояние
нжф тип строения

▼ **ИНФРАСТРУКТУРА**
есть электричество
есть водоснабжение
есть газ
есть канализация
есть отопление
есть охрана
есть парковка

▼ **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**
есть интернет
есть телефон

Спецг

Москва и г

Все | Новое



<http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sklad-nahabino-39648853/>



Продам складское помещение, 7000 м²

Размещено 20 января в 09:36.    Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **250 000 000 руб**

Агентство **Алекс Недвижимость**
 на Авито с января 2013

Контактное лицо **Виктория Викторовна**
 Показать телефон  Написать сообщение

Город **Московская область, Нахабино**

Адрес **Волоколамское шоссе**

Продам складское помещение 7000 м²

Продаю склад Нахабино Волоколамское шоссе в складском комплексе площадью 7000 м2. Продаётся складской комплекс на территории 1.4 га в собственности. Ж/Д ветка на 6 вагонов. Мощность 600 кВт, своя подстанция. Коммуникации централизованные. Конт. лицо: Виктория Викторовна ID 64648

У агентства 1975 объявлений



Алекс Недвижимость
Алекс Недвижимость

Просмотр

Продай Быстр

 Прел

 Сдел

 Выдл

 Подп

 пояс

Хотите

 При

Нов

нед

Более

объяв

На

D

Аренда



https://www.avito.ru/nahabino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_7000_m_348378181

Отчет об оценке рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из зданий общей площадью 4 280,5 кв. м., расположенных на земельных участках площадью 1,3 га