

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

25 ноября 2016 г.

Заместитель генерального директора
ООО «Инвест Проект»
Лебедева Н. А.
по доверенности
№ 2 от 28.09.2016г.



ОТЧЕТ № Н-1609204/1

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: 142116, Московская
область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1

Заказчик:

Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»

Дата оценки: 24 ноября 2016 г.

Дата составления отчета: 25 ноября 2016 г.

Москва 2016

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в рэнкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	7
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
6. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	13
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки ...	14
7.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	15
7.4. Анализ местоположения объекта оценки	23
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
8.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 1 полугодия 2016 года	28
8.1.1. Инфляция	30
8.1.2. Основные выводы	30
8.2. Анализ рынка недвижимости	31
8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
8.2.2. Участники рынка недвижимости	32
8.2.3. Классификация производственно-складской недвижимости	33
8.2.4. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости	35
8.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	38
8.3. Оценка ликвидности	48
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости	48
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	49
9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	49
9.2. Подходы к оценке	52
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки	53
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	53
10.1.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	80
10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	81
10.2.1. Определение коэффициента капитализации	107
10.2.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	115
11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	116
12. Заявление о соответствии	118
13. Список использованных источников	119
13.1. Нормативные документы	119
13.2. Справочная литература	119
13.3. Методическая литература	119
14. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	120
15. Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера	129
15.1. Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	129
15.2. Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной ставки арендной платы в рамках доходного подхода	131
15.3. Копии страниц справочников, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки	134
16. Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера	135

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Описание основных фактов и выводов

Номер Отчета об оценке	Н-1609204/1	
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор об оказании услуг № Н-1609204/1 от 24 ноября 2016 г.	
Объект оценки	В рамках настоящего отчета объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 27 помещений:	
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2
	2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5
	3	Помещение, назначение: <input type="checkbox"/> нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1
	4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3
	5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5
	6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2
	7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный
	8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный
	9	Помещение, назначение: нежилое, общая <input type="checkbox"/> площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3
	10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный
	11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4
	12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, <input type="checkbox"/> этаж 4
	13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3
	14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3
	15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5
	16	Помещение, назначение: нежило <input type="checkbox"/> , общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5
	17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4
	18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4
	19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6
	20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6
	21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2
	22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6
	23	Помещение, назначение: <input type="checkbox"/> нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. <input type="checkbox"/> м, этаж 6
	24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м, этаж 2
	25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1
	26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1
	27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1
Место нахождения объекта оценки	142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	
Заказчик оценки:	Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ» ОГРН 1027714004328, дата присвоения 16 августа 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	
Вид права объект оценки	Собственность	

Субъект права	Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ» ОГРН 1027714004328, дата присвоения 16 августа 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях реализации с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	24 ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	25 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	24 ноября 2016 г. – 25 ноября 2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	24 ноября 2016 г.
Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	276 733 482 (Двести семьдесят шесть миллионов семьсот тридцать три тысячи четыреста восемьдесят) руб.
Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.	326 545 510 (Триста двадцать шесть миллионов пятьсот сорок пять тысяч пятьсот десять) руб.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты оценщика

Табл. 1.2

Рыночная стоимость, полученная при применении различных подходов

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.
Недвижимое имущество в количестве 27 помещений	Не применялся. Обоснованный отказ	326 545 510	Обоснованный отказ

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 1.3

Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/д	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
		С НДС 18%	БЕЗ НДС 18%
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	12 166 960	10 310 983
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	12 270 545	10 398 767
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1	4 176 979	3 539 813
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	12 348 234	10 464 605
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	12 164 803	10 309 155
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	12 129 191	10 278 975
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	10 307 889	8 735 499
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	9 999 430	8 474 093
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	12 233 854	10 367 673
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный	10 572 138	8 959 439
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	12 237 098	10 370 422
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	12 299 678	10 423 456
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	12 339 605	10 457 292
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	12 172 354	10 315 554
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	12 355 785	10 471 004
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	12 448 583	10 549 647

17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	12 223 068	10 358 532
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	12 335 290	10 453 636
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	12 333 125	10 451 801
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	12 291 049	10 416 143
21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	12 253 278	10 384 134
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	12 219 831	10 355 789
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	12 190 699	10 331 101
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м, этаж 2	12 269 467	10 397 853
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	16 086 407	13 632 548
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	16 403 168	13 900 990
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	13 717 002	11 624 578
Итого		326 545 510	276 733 482

Источник информации: расчеты оценщика

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

Генеральный директор:

Гурьев А.Н.

Заместитель генерального директора
ООО «Инвест Проект»
Лебедева Н. А.
по доверенности
№ 2 от 28.09.2016г.



Оценщики:

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

Страхов Ю.И.

(диплом ПП-1 №865676),

член Некоммерческой саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 0014 от 20.03.2013

Громченко В.Б.

Li

Кс

25 ноября 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора **Гурьева Александра Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Конкурсного управляющего Метлицкого Игоря Иосифовича, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 21.06.2016 г. по делу А41-61037/2014, с другой стороны, далее по тексту «**Стороны**», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором на проведение оценки от 24 ноября 2016 г. № Н-1609204/1.

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 27 помещений. Перечень недвижимого имущества в соответствии с Приложением № 2 к Договору № Н-1609204/1 на проведение оценки от 24 ноября 2016 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит Открытому акционерному обществу Управляющая компания «АТЕМИ»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях реализации с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	24 ноября 2016 г.
Дата обследования объекта	24 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	с 24 ноября 2016 г. по 25 ноября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик

	<p>не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p> <p>13. Объектом оценки в рамках настоящего отчета являются 27 помещений. По своей сути данные объекты представляют собой 6-ти этажное здание и в случае реализации, покупатель данных активов получает в собственность все необходимые для функционирования помещений неотъемлемые части и вспомогательные элементы и системы здания (лифты, системы пожарной сигнализации, вентиляции и проч.). При определении рыночной стоимости нежилых помещений, в стоимости учитываются все вспомогательные элементы и системы здания.</p>
--	---

Источник: Договор на проведение оценки от 24 ноября 2016 г. № Н-1609204/1

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ»
ОГРН, дата присвоения	1027714004328, дата присвоения 16.08.2002 г.
Место нахождения	142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 3.2

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиками

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953, дата присвоения 15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК 044525181; ОКТО 46239501000; ОКПО 78119937
Контактные телефоны	Тел./факс: (495) 787-98-24/(495) 514-57-38
e-mail	5145738@inbox.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 002839 Серия ПООЦ от 02.10.2015, страховщик ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2015 по 01.10.2016. Общая страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб.</p> <p>Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 049907 Серия ПООЦ от 02.10.2016, страховщик ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2016 по 01.10.2017. Общая страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб.</p>

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

Табл. 3.3

Сведения об Оценщиках

Оценщик	Страхов Юрий Иосифович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-411935, регистрационный номер 315, 27.09.2001, Международная академия оценки и консалтинга.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховая компания ЗАО «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2134/16. Срок действия договора (срок страхования) – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет с 2001 г.
Оценщик	Громченко Владимир Борисович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 0014 от 20.03.2013 г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	страховой полис № 0991R/776/F0306/6-01 ОАО «Альфа страхование». Срок действия договора страхования – с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года с 2013 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Источник информации: копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. На этом основании, полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.

13. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).

14. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных

продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

15. Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, а также в ходе анализа предоставленных документов, Оценщиком выявлены обременения - ипотека в силу закона у 25 оцениваемых помещений. При определении рыночной стоимости объекта оценки обременения не учитывались.

16. Объектом оценки в рамках настоящего отчета являются 27 помещений. По своей сути данные объекты представляют собой 6-ти этажное здание и в случае реализации, покупатель данных активов получает в собственность все необходимые для функционирования помещений неотъемлемые части и вспомогательные элементы и системы здания (лифты, системы пожарной сигнализации, вентиляции и проч.). При определении рыночной стоимости нежилых помещений, в стоимости учитываются все вспомогательные элементы и системы здания.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

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

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

Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 29.01.2003 г. № 10н и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. №03-6/пз.

Стандарты оценки

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Обоснование используемых стандартов оценки

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

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

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

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

- Методические рекомендации «ОПЭО»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД).

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования был осмотрен как объект оценки, так и прилегающая зона (окружение). В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 7.1

Перечень предоставленных документов для проведения оценки недвижимого имущества

№ п/п	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата выдачи 18 июля 2012 г. в количестве 27 (двадцати семи) свидетельств
2	Кадастровый паспорт помещения от 11 января 2012 г. в количестве 27 (двадцати семи) шт.
3	Технический паспорт помещения по состоянию на 29 декабря 2011 г. количестве 25 (двадцати пяти) шт.

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Объектом оценки является нежилые помещения в количестве 27 (двадцати семи) шт., назначение: нежилое, общая площадь 29 713,8 кв. м, расположенные по адресу: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1.

Рассматриваемое имущество на дату оценки принадлежит Открытому акционерному обществу Управляющая компания «АТЕМИ», права оформлены в установленном законном порядке.

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

Справка о первоначальной и остаточной стоимости объекта оценки Заказчиком оценки не предоставлена.

Обременения, существенно влияющие на рыночную стоимость объекта оценки, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении № 3 к настоящему отчету).

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

Табл. 7.1

Описание объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения в количестве 27 (двадцати семи) шт., назначение: нежилое, общая площадь 29 713,8 кв. м,
Местоположение объекта оценки	142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1.
Кадастровый (или условный) номер	50-50-55/002/2012-387, 390, 391, 392, 393, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 410, 411, 412, 436, 433 50-50-55/027/2012-012 50-50-55/016/2012-044, 045, 046
Инвентарный номер	206:063-765/1 206:063-765/1,3
Город	Подольск, Московской области
Транспортный и пешеходный трафик	Высокий
Вид права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Субъект права	Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ». ОГРН 1027714004328, дата присвоения 16 августа 2002 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 142116, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата выдачи 18 июля 2012 г. в количестве 27 (двадцати семи) свидетельств
Общая площадь объекта оценки, кв. м	29 713,8
Общая полезная площадь, кв. м	29 713,8
Тип объекта оценки	Встроенное помещение
Функциональное назначение	Нежилое
Этажность здания	6
Этаж расположения помещения в здании	подвал, этаж 1-6
Наличие подвала/цокольного этажа	Имеется
Год постройки здания	1912
Высота потолков, м	$h_n=3,16$; $h_1=4,65$; $h_{2-6}=4,64$
Текущее использование	Производственно-складское
Физический износ по данным технического паспорта, %	по состоянию на 29 декабря 2011 г., физический износ здания составлял 34%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Нет данных
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	При использовании по текущему назначению проведение ремонтных работ не требуется
Наличие охраны	Имеется
Тип входа	Отдельный с улицы
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Не зарегистрировано (2 помещения) Ипотека в силу закона (25 помещений)
Наличие дополнительных	Отсутствуют

Наименование показателя	Значение
улучшений	
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Остаточная стоимость по состоянию на 01.01.2016 г, руб.	Данные не предоставлены

Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на рассматриваемые объекты и устных данных Заказчика.

В результате проведения анализа Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты недвижимости зарегистрированы в установленном порядке. Собственником рассматриваемого имущества является Открытое акционерное общество Управляющая компания «АТЕМИ».

Фотографии объекта оценки



Фото 1 Внешний вид здания



Фото 2 Внешний вид здания



Фото 3 Внешний вид здания



Фото 4 Внешний вид здания



Фото 5 Помещения подвальные



Фото 6 Помещения подвальные



Фото 7 Помещения подвальные



Фото 8 Помещения подвальные



Фото 9 Помещения первого этажа



Фото 10 Помещения первого этажа



Фото 11 Помещения первого этажа



Фото 12 Помещения первого этажа



Фото 13 Помещения первого этажа



Фото 14 Помещения первого этажа



Фото 15 Помещения первого этажа



Фото 16 Помещения первого этажа



Фото 17 Помещения первого этажа



Фото 18 Помещения первого этажа



Фото 19 Помещения второго этажа



Фото 20 Помещения второго этажа



Фото 21 Помещения второго этажа



Фото 22 Помещения второго этажа



Фото 23 Помещения второго этажа



Фото 24 Помещения второго этажа



Фото 25 Помещения второго этажа



Фото 26 Помещения второго этажа



Фото 27 Помещения третьего этажа



Фото 28 Помещения третьего этажа



Фото 29 Помещения третьего этажа



Фото 30 Помещения третьего этажа



Фото 31 Помещения четвертого этажа



Фото 32 Помещения четвертого этажа



Фото 33 Помещения четвертого этажа



Фото 34 Помещения четвертого этажа



Фото 35 Помещения четвертого этажа



Фото 36 Помещения четвертого этажа



Фото 37 Помещения четвертого этажа



Фото 38 Помещения четвертого этажа



Фото 39 Помещения пятого этажа



Фото 40 Помещения пятого этажа



Фото 41 Помещения пятого этажа

Фото 42 Помещения пятого этажа



Фото 43 Помещения пятого этажа

Фото 44 Помещения пятого этажа





Источник информации: данные визуального осмотра проведенные Оценщиком

Согласно данным визуального осмотра, текущее использование помещений, общей площадью 29 713,8 кв. м, соответствует функциональному назначению. По данным документации, предоставленной Заказчиком оценки, назначение помещений - нежилое. На дату оценки, помещения используются под склад. При использовании помещения в текущем назначении, проведение ремонтных работ не требуется.

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

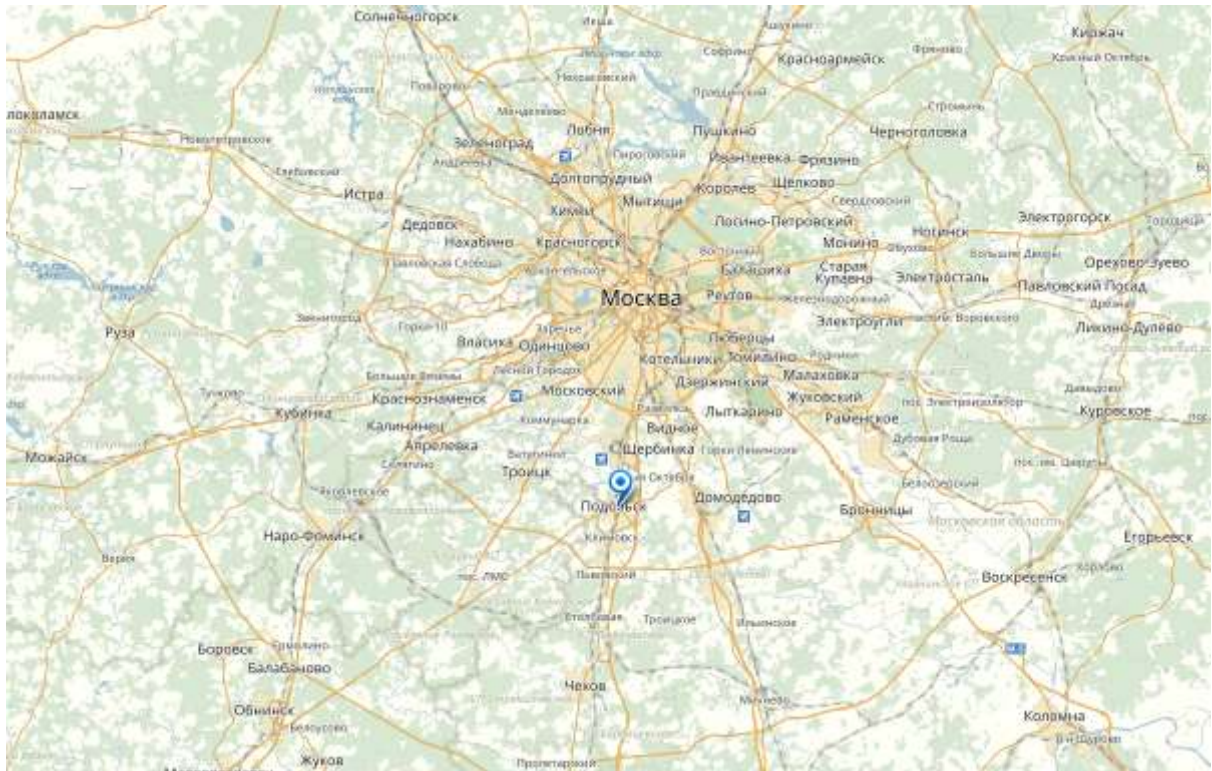
Вывод: по техническому состоянию на дату проведения оценки, состояние объекта недвижимости – рабочее, проведение ремонтных работ не требуется. В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объекта оценки для функционального коммерческого использования, не установлено.

7.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1. Объект расположен на промышленной территории в центре г. Подольска. Район хорошо обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой, и относится к районам высокого спроса в секторе производственно-складских площадей.

Рис. 7.1

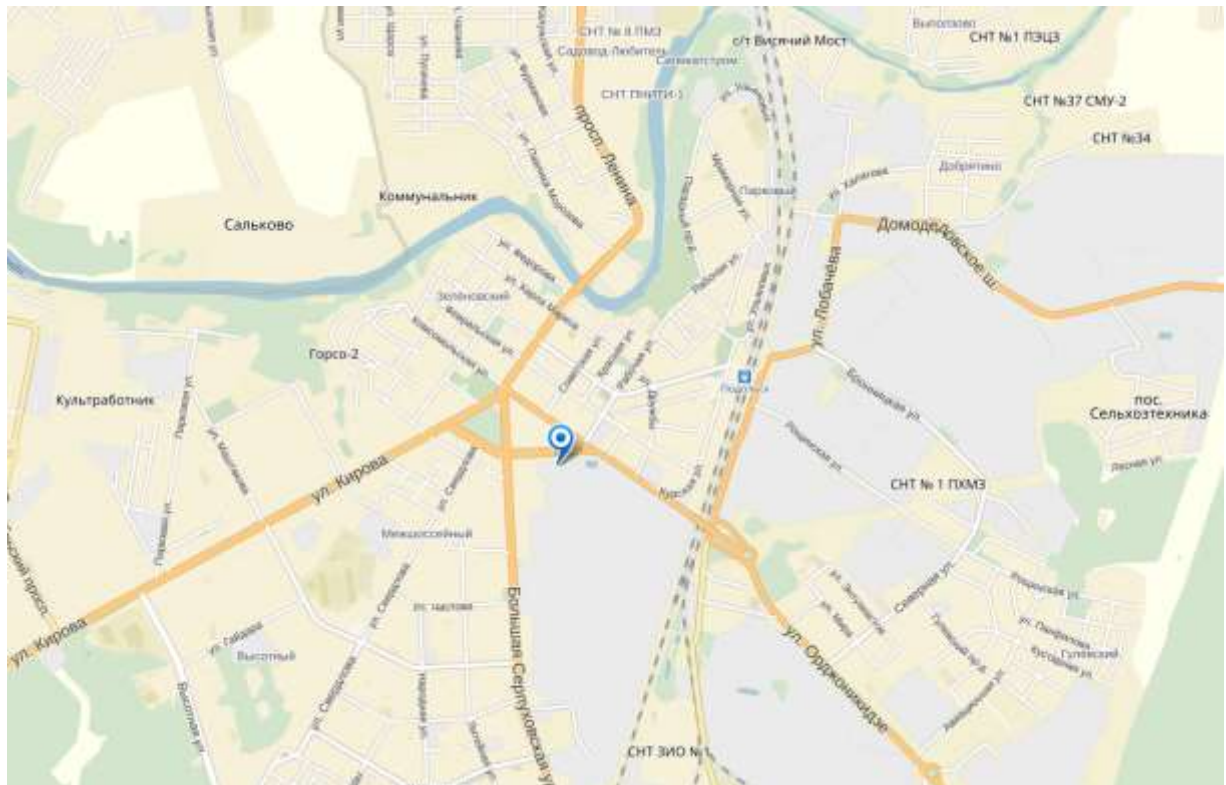
Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



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

Рис. 7.2

**Подробное месторасположение объекта оценки на карте г. Подольск
Московской области**



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

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

Табл. 7.2

Анализ местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в промышленно-складской зоне центра города с высоким транспортным потоком
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения преобладает смешанная застройка
Этажность застройки	Здания различной этажности
Основной тип зданий	Типовые и индивидуальные проекты
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пешей доступности остановки автобусного и троллейбусного транспорта «Комсомольская улица» и «Матросская улица»
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность объекта хорошая, в 3 минутной пешей доступности остановки общественного транспорта, в 15 минутной пешей доступности ж/д станция «Подольск»
Близость к шоссе	Объект оценки расположен на второй линии одной из основных улиц города – ул. Комсомольская. В 6-ти км расположено Симферопольское шоссе.
Наличие парковки	Стихийная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая
Экологическая обстановка района	Наличие в непосредственной близости от объекта оценки крупных улиц города - служат причиной повышенного уровня загрязненности воздуха, а также загрязнения близлежащих территорий продуктами сгоревшего топлива, масел, материалами противогололедной обработки улиц
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Социальная инфраструктура	Наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха, спортивные сооружения, иное
Благоустройство территории	Освещение, тротуар

Источник информации: Визуальный осмотр объекта оценки, данные Заказчика Оценки

Краткое описание Московской области²

Московская область (Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва.

² Источник информации: Материал из Википедии — свободной энциклопедии

Границы Московской области



Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki>

Площадь области – 44 379 кв. м. По этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел. (2013).

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

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

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 048 084 чел. (2013). Плотность населения – 158,82 чел./кв. м (2013).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 % в 2005 году до –2,4 % в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов – такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения – свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006–2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году

численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. – в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения – 158,82 чел./кв. м (2013) – самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения – 81,43 % (2013) (по данным на 2010 год – 80,1 %. Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая – в окраинных районах – Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./кв. м; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./кв. м).

Описание г. Подольск³

Подольск — город областного подчинения с административной территорией и центр одноимённого городского округа в Московской области России, расположенный на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселением «Воскресенским» и поселением «Рязановским»), на юге - с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с Климовском) по данным Росстата составляла 37,92 км², а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 км². Население городского округа — 317 551 человек, в том числе собственно города — 290 987 человек, в том числе в прежних границах, существовавших до лета 2015 года, 223 896 чел. (2015), а также включённые в городскую черту Подольска город Климовск (56 239 чел. (2015) и посёлок Львовский (10 852 чел. (2015)). Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Образован из села Подола, принадлежавшего в XVIII веке московскому Данилову монастырю. Статус города получил в 1781 году. В 1971 году награждён орденом Трудового Красного Знамени. В 2004 году наделён статусом городского округа.

Подольск расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Пахры (правый приток реки Москвы). Город находится к югу от столицы, в 36 км от её центра и в 15 км от МКАД, на автомагистрали и Курском направлении Московской железной дороги. Занимает площадь 4039 гектаров. Большая часть Подольска расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

На севере граничит с городом Москвой, а именно с поселениями Рязановским и Воскресенским Новомосковского административного округа.

На 1 января 2015 года по численности населения город находился на 89 месте из 1114 городов Российской Федерации.

Начиная с 2007 года, в Подольске демонстрируется увеличение численности населения города, что стало отражением положительной динамики таких показателей, как увеличение рождаемости, снижение смертности и увеличение миграционного прироста в связи с интенсивным строительством жилья. Подольск третий по численности населения город Московской области после Балашихи (260 704) и Химок (239 245). По данным миграционной службы города численность населения Подольска

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

с учётом реально проживающих лиц составляла от 237 до 240 тыс. человек против 193 435 официально зарегистрированных.

Таким образом, за последние годы прирост населения в городе по годам составлял: 582 человека в 2007 году (был зарегистрирован рост впервые за 17 лет), 2457 человек в 2008 году, 664 человека в 2009 году, 3758 человек в 2010 году, 2388 человек в 2011 году, 4800 человек в 2012 году и 13 600 человек в 2013 году.

Вывод: анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности г. Подольска в целом и объекта недвижимости в частности, при условии использовании по назначению, а именно в виде нежилого производственно-складского помещения.

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

8.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-июля 2016 года⁴.

Предварительные итоги социально-экономического развития России за июль текущего года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и -0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

⁴ Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Табл. 8.1

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

Параметры	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организации	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

Источник: МЭР (<http://www.economy.gov.ru/>)

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

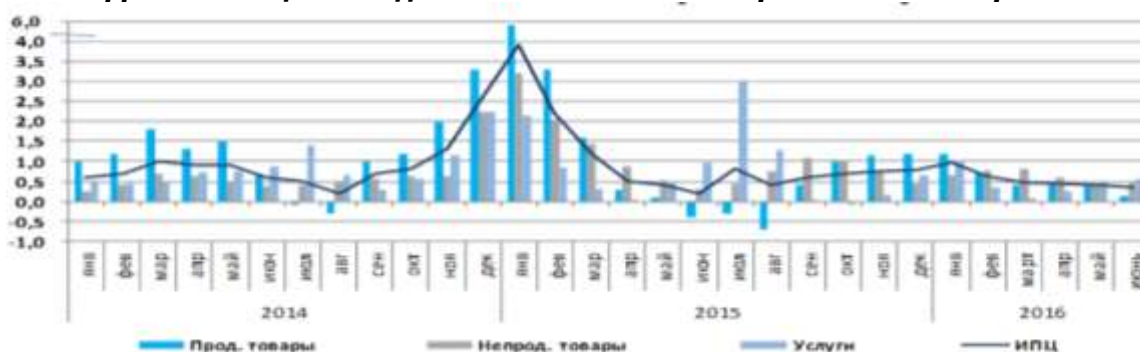
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
 4) Предварительные данные.
 5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
 6) Оценка

8.1.1. Инфляция

Инфляция на потребительском рынке в первом полугодии 2016 года составила 3,3% (годом ранее потребительские цены выросли на 8,5%). За годовой период рост цен замедлился до 7,5% с 12,9% в декабре 2015 года. Проведенный анализ показал, что основными факторами умеренного роста потребительских цен в первом полугодии стали: низкий потребительский спрос, рост производства отдельных продовольственных товаров, а также укрепление рубля с марта 2016 года. В июне рост потребительских цен сохранился на уровне апреля – мая и составил 0,4 процента.

Рис. 8.1

Динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка



Источник: МЭР (<http://www.economy.gov.ru/>)

Структура инфляции в январе-июне 2016 года претерпела изменения. Основной вклад (1,39 п.п.) в рост потребительских цен за этот период внесло удорожание непродовольственных товаров на 3,8% вследствие «догоняющего» роста цен. Доля продовольственных товаров в инфляции снизилась до 37% (1,22 п.п.) с 47% (4,02 п.п.) годом ранее вследствие более умеренного роста цен, сдерживаемого низким спросом на фоне роста предложения. Рост цен на услуги на 2,7% внес в инфляцию 0,69 п.п. или 21 процент. В июне вклад роста цен на услуги и непродовольственные товары в инфляцию вырос до 0,17 и 0,14 п.п. соответственно против 0,15 п.п. и 0,12 п.п. в мае. Вклад роста цен на продовольственные товары напротив снизился более чем в 2 раза - до 0,05 п.п. против 0,14 п.п. в мае при замедлении роста цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции и удешевлении плодоовощной продукции.

8.1.2. Основные выводы

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - 0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м,

обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе -июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю -июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе -июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю -июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе -июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января -июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года –3,3 %, за годовой период –7,5 процента.

8.2. Анализ рынка недвижимости

8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 8.1

Классификация рынков недвижимости

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

Источник информации: анализ Оценщика

8.2.2. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

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

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

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

3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие

недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

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

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

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

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

8.2.3. Классификация производственно-складской недвижимости

Класс А

Современные помещения, строившиеся с учетом будущей складской деятельности. Расположение, отделка и оборудование таких складов призваны отвечать следующим принципам современной складской логистики: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды грузов, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности грузов.

1. Расположение: на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.

2. Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками позволяет установить любое стеллажное (конвейерное и т.п.) оборудование, в том числе и многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.

3. Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.

4. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабеллеры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей.

5. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.

6. Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки/разгрузки и комплектации заказов позволяют максимально быстро разгружать и загружать грузовой транспорт.

7. Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность установки).

8. Отопление.

9. Автономные системы тепло- и водоснабжения.

10. Погрузочно-разгрузочные ворота оборудованы (или позволяют установку) гидравлическими аппаратами и док-шелтерами.

11. Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленение), составляющая не менее 40% от всей территории складского комплекса.

12. Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Класс А-

Полностью реконструированные с применением современных материалов и технологий складские или производственные площади 20-30-летней постройки. Характеристики таких помещений практически идентичны классу А, за исключением местоположения: такие склады часто находятся в черте города, в промышленных зонах.

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.

2. Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

Класс В+

Складское помещение недавней постройки, по ряду причин не соответствующее 2-3 ключевым параметрам, необходимым складам класса А: недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и пр. Таких помещений на рынке достаточно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Год постройки: с начала 1990-х годов.

Класс В

Складские помещения доперестроечного периода. Построенные в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике, такие помещения часто требуют некоторых (незначительных) вложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смена напольного покрытия, установка современных охранных систем и пр.

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.

2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).

3. Центральное отопление (иногда собственные котельные).

4. Высота потолков 6-9 метров.

5. Бетонный пол.

6. Пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава.

7. Крытый пандус или рампа для погрузки/разгрузки транспорта.

Класс С

Бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические изменения: врезание дополнительных ворот, создание рамп/пандусов, замена остекления/витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования.

1. Год постройки: 1950-1990-е годы.

2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).

3. Высота потолков от 7 до 18 метров.

4. Бетонный или асфальтированный пол.

5. Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения.

6. Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов.

7. Расположение в промзонах в черте города.

Класс С-

Старые и сильно изношенные складские помещения советского периода; многие из них строились еще в 1930-1960-х годах. К этому же классу относится большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз. Склады класса С- зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и экологичности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию.

1. Год постройки: 1930-1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом.
3. Центральное отопление.
4. Высота потолков от 4-5 метров.
5. Бетонный или асфальтированный пол.
6. Крытый/открытый пандус или рампа для разгрузки транспорта.
7. Расположение в промзонах в черте города (часто в ЦАО).
8. Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин.
9. Устаревшие системы охраны и пожаротушения.

Класс D

Неприспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборотимых грузов, нетребовательных к условиям хранения: сырья для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.

Учитывая состояние оцениваемого объекта недвижимости, местоположение, особенности конструктивных систем, объект оценки относится к складским помещениям класса В.

Основные ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости

Основными ценообразующими факторами для производственно-складской недвижимости являются:

- Вид права на земельный участок.
- Расположение объекта в промышленной зоне.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта (для классов «А» и «В»).
- Обеспеченность инженерными коммуникациями.
- Наличие сервитутов и обременений.
- Уровень износа зданий.
- Пониженный/повышенный уровень отделки.
- Уровень эксплуатационных расходов.
- Наличие систем безопасности.
- Функциональные ограничения улучшений.

8.2.4. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости

Основные тенденции

В I полугодии 2016 г. продолжилась тенденция снижения девелоперской активности. Показатель ввода складских площадей в эксплуатацию опустился до минимального значения за последние 5 лет.

Арендаторы в I полугодии были более активны в начале года. Высокая вакантность оставляет им возможность рассчитывать на уступки и дополнительные опции от собственников, а также вести переговоры по пересмотру условий по текущим

договорам аренды. Сделки по пересогласованию, которые прошли в первой половине 2016 г., свидетельствуют о том, что некоторым компаниям удается договориться с текущими собственниками. Арендаторы нацелены прежде всего на минимизацию своих затрат.

Изменения уровня вакантности и ставок аренды в I полугодии были не существенные. Данные показатели остались стабильны в диапазонах конца прошлого года

Инвестиционный рынок

В I полугодии 2016 г. объем инвестиционных вложений, направленных в складскую недвижимость, составил 100 млн. долл. США. В этот период в Московском регионе была закрыта только одна сделка по покупке Российским фондом прямых инвестиций (РФПИ) совместно с азиатскими инвесторами (в том числе фондом Mubadala Development) логистических комплексов компании PNK Group «ПНК-Чехов 3» и «ПНК – Северное Шереметьево». По сравнению с I полугодием 2015 г. объем инвестиций сократился почти в 3 раза. В январе-июне прошлого года были заключены три сделки, совокупной суммой 292 млн. долл. США.

Предложение

Ввод новых складских помещений в Московском регионе I полугодии 2016 г. снизился на 83% по сравнению с показателем в аналогичном периоде прошлого года (568 тыс. кв.м) и составил почти 100 тыс. кв.м. Схожее низкое значение полугодического прироста предложения наблюдалось в 2011 г., когда в первой половине года было введено 70 тыс. кв.м площадей. В 2012-2014 гг. этот показатель был значительно выше. Крупнейшими складскими комплексами, которые были введены в эксплуатацию в первой половине года, стали новые корпуса в ЛК «Сынково» (28 тыс. кв.м), СК «ССТ» (20 тыс. кв.м) и «ПНК-Валищево» (12,9 тыс. кв.м), а также складской комплекс в Реутово (17 тыс. кв.м) компании Step.

Совокупный объем качественных складских площадей увеличился за первое полугодие на 0,9% и составляет 10,86 млн. кв.м. Соотношение складских площадей по классу за счет низкого прироста нового предложения осталось прежним: 78% относятся к классу А и 22% – к классу В.

Снижение девелоперской активности обусловлено большим риском простоя складских площадей из-за сохраняющейся высокой вакантности на рынке, удорожанием строительства и сложностью получения заемного финансирования. Вариант строительства под конкретного клиента («built-to-suit») – наиболее рациональная и распространенная стратегия в текущих условиях.

Рис. 8.2

Динамика прироста нового предложения складских площадей



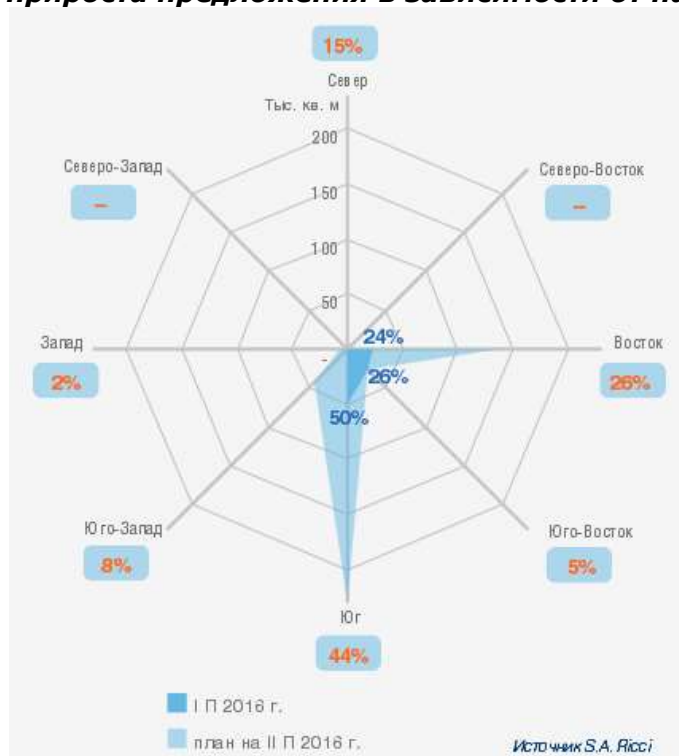
Источник информации: S.A. Ricci

Весь объем новых складских площадей, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., распределился между тремя направлениями: Юг, Восток и Юго-восток. По южному направлению прирост предложения составил 50 тыс. кв.м (50% от объема

ввода). Оставшийся объем введенных складских площадей почти в равных долях пришелся на Восток (24 тыс. кв.м) и Юго-восток (25,3 тыс. кв.м) Московского региона.

Рис. 8.3

Структура прироста предложения в зависимости от направления



Источник информации: S.A. Ricci

Планы девелоперов на вторую половину года по вводу складских комплексов в эксплуатацию будут выполняться лишь частично, сроки по ряду объектов будут перенесены на 2017 г. Поэтому мы ожидаем, что объем нового предложения по итогам 2016 г. составит порядка 600 тыс. кв.м. Такой показатель будет ниже значения 2015 г. на 25%.

Спрос

Объем поглощенных площадей в I полугодии 2016 г. составил 534 тыс. кв.м купленных и арендованных складских помещений, увеличившись на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако такое значение уступает показателям за первые шесть месяцев в 2012–2014 гг.: на 25% ниже, чем в 2012 г. (707 тыс.кв.м), на 9% – чем в 2013 г. (589 тыс. кв.м) и на 7 % – чем в 2014 г. (577 тыс. кв.м).

Пиковый спрос на складскую недвижимость, который наблюдался в III квартале 2015 г., обусловил существенное превышение объема поглощенных площадей над новым строительством по итогам II полугодия прошлого года. Такое произошло впервые с 2013 г. В I полугодии 2016 г. картина повторилась: объем новых заключенных сделок в 5 раз превзошел введенные в эксплуатацию площади за этот период. Стоит, однако, заметить, что крупные сделки заключались в первые месяцы года и являлись следствием завершения переговоров, начатых еще в 2015 г.

В структуре распределения спроса по классам увеличилась доля высококачественных складских объектов. Так 91% поглощенных площадей пришелся на класс А, что выше на 4 п.п., чем в I полугодии 2015 г. Доля класса В составила 9%.

В условиях сильно упавших арендных ставок и большого объема свободных экспонируемых помещений компании чаще стали выбирать вариант аренды, предпочитая его приобретению. Так сделки по покупке складских площадей в I полугодии 2016 г. составили лишь 7% от объема поглощения за этот период. В аналогичном периоде 2015 г. их доля была на 16 п.п. выше, а по итогам года – на 11 п.п.

Размер средней сделки в I полугодии 2016 г. составил 12,7 тыс. кв.м, тем самым уменьшившись на 9% по сравнению со значением этого показателя в 2015 г. Данное

изменение объясняется снижением количества крупных сделок (более 20 тыс. кв.м) и большим спросом на помещения среднего размера категорий от 10 до 20 тыс. кв.м (их доля увеличилась на 2 п.п. по сравнению со структурой 2015 г.) и от 5 до 10 тыс. кв.м (увеличение составило 5 п.п.). На небольшие площади до 5 тыс. кв.м по-прежнему приходится порядка 30% заключенных сделок.

В структуре поглощения по профилю компаний, формирующих спрос на складскую недвижимость, главными направлениями являются розничная торговля и дистрибуция. Как и по итогам 2015 г., в I полугодии этого года на них пришлось 68% совокупного объема заключенных сделок. Однако активность торговых операторов в 2016 г. уменьшилась, их доля сократилась на 9 п.п. Тем не менее крупнейшие сделки этого периода были заключены именно с компаниями сферы ритейла (Окей, Faberlic, Castorama и др.). Спрос со стороны логистических компаний продолжает быть умеренным. Доля компаний этого вида деятельности в I полугодии составила 18%.

В территориальном распределении поглощения наиболее привлекательными стали южное и юго-восточное направления. На них пришлось 41% и 26% суммарного объема сделок соответственно. При этом на Юго-востоке 67% площадей было поглощено в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД. На Юге спрос со стороны арендаторов и покупателей был как на объекты в ближайшем окружении от Москвы (на расстоянии 10–20 км от кольцевой дороги было поглощено 43% площадей), так и более отдаленные (более 50% площадей занято в складских комплексах с удаленностью более 30 км, из них 23% – далее 40 км).

Спрос по северному направлению, доля которого в I полугодии составила 21% поглощенных площадей, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).

Вакантность

Несущественное снижение вакантности при сохраняющемся высоком уровне спроса объясняется отчасти отказом рядом компаний от занимаемых площадей из-за сокращения их бизнеса и стремлением к оптимизации складских помещений.

Ставки

Уровень ставок аренды на складские помещения в текущем состоянии рынка стал более чувствителен к таким параметрам, как степень заполненности объекта и предлагаемые условия в конкурентных складских комплексах в ближайшем окружении. Собственники используют гибкую политику, оперативно реагируя при изменении этих показателей. Арендаторы же ориентированы на поиск наиболее привлекательных по цене условий аренды. Вес таких характеристик складских комплексов, как направление и удаленность от МКАД, становятся менее значимым при принятии решения.

Средневзвешенный ставки аренды в Московском регионе в течение первого полугодия были стабильны. Аренда в складских помещениях класса А предлагается по ставке 3 900 руб./кв.м/год (triple net). Для помещений класса В ставка составляет 3 600 руб./кв.м/год. Во втором полугодии допускается сдержанный рост ставок аренды на уровне 2–4%, обусловленный общими инфляционными тенденциями в экономике, однако сильных изменений не ожидаем.

Источник информации: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_1h_2016_rus.pdf

8.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже/аренде помещений коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки. Ввиду того, что в состав объекта оценки входят помещения производственно-складского назначения преимущественно площадью от 1000 кв. м,

предложение наиболее сопоставимых помещений на рынке продаж весьма ограничено. Большинство предложений сопоставимых площадей представляет собой производственно-складские комплексы (группа зданий с земельным участком). В связи с чем, для анализа уровня цен была произведена выборка объектов, расположенных на удалении от 15 до 50 км от МКАД в Юго-Восточном, Южном и Юго-Западном направлениях.

Рынок аренды помещений производственно-складского назначения в г. Подольске представлен широким спектром предложений объектов, в связи с чем выборка ограничилась исключительно объектами в городе расположения объекта оценки.

Выборка предложений по продаже/аренде нежилых помещений представлена в таблицах ниже:

представлен широким спектром предложений объектов, в связи с чем выборка ограничилась исключительно объектами в городе расположения объекта оценки.

Выборка предложений по продаже/аренде нежилых помещений представлена в таблицах ниже:

Табл. 8.2

Обзор предложений по продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

№ п.п.	Место нахождения объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
1	Московская область, Чеховский район, д. Манушкино	18 000 000	1 038	17 341	Капитальное теплое здание, бывший грибной цех. Возможно использование под производство, склад и т.п. Бетонный пол, потолок в коньке 3,47м, ж/б перекрытия, въездные ворота, оконное остекление по периметру, центральное отопление, вода, канализация, электричество 40 кВт. В 6 километрах от Симферопольского шоссе. Удобный круглогодичный подъезд. Собственность более трех лет. Земли сельхозназначения, разрешенный вид использования - промышленное производство. Возможен обмен. Рассмотрим любые предложения.	http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/1287739/
2	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	46 000 000	2 500	18 400	Местоположение М.О., г. Подольск. Комсомольская д.1 Варшавское шоссе; 23 км от МКАД; Охраняемая территория. Описание объекта Производственно-складской комплекс 2500 м2; Вакантная площадь: Складские и производственные: 2123 м2; Складские и производственные: 2123 м2; Офисы: 377 м2; Готов к въезду; Технические характеристики Рабочая высота: 6-8м; Пол: бетон; Нагрузка на пол: 5- тонн/кв.м; Сетка колонн: 6X5; Огороженная территория; Газ, вода, канализация; Температура внутри мин.: 16С; Интернет; Телефонные линии; Макс. электрическая мощность: 450 кВт(возможно увеличение до 2 мВт). Можно Снять в аренду. все помещения.	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564
3	Московская обл., г. Подольск, ул. Рощинская, д. 3	30 000 000	2 380	12 605	Продаётся отдельно стоящее здание в промышленной части города Подольска, ул. Рощинская, 3. Здание двухэтажное, кирпичное, общей площадью 2380 кв.м. Назначение нежилое. Распологается на территории завода, примыкает к проезжей части улицы Рощинская. Есть выход на ул. Рощинская. Здание – бывшая заводская столовая. Год постройки 1990. Состояние хорошее. Подключены: водопровод, канализация, отопление – централизованное от групповой квартальной котельной, от собственной котельной, от АГВ. Централизованное горячее водоснабжение. Есть возможность провести и подключить централизованное газоснабжение. Есть индивидуальная электрощитовая. Приточно-вытяжная вентиляция. Грузовой лифт. Высота 1-го этажа – 3.30 м, 2-го этажа – 4.20 м. Оборудовано помещение-дебаркадер с двумя воротами. Третий этаж – технический. Участок 1700 кв.м. Площадь участка можно увеличить. Договор долгосрочной аренды. Эл-во 200 кВт. Удобный выезд на Домодедовское и Симферопольское шоссе. До станции Подольск шаговая доступность 5 мин. Цена:	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_2380_m_494021784

№ п.п.	Место нахождения объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
					30 млн. руб.	
4	Московская область, г. Домодедово, Каширское ш., 4к1	62 950 000	2 540	24 783	продаю часть здания в городе Домодедово, 15 км от МКАД, Каширское шоссе, дом 4, стр1, на 1-й линии Каширского шоссе, помещение свободного назначения, расположено на 2-м этаже здания, ранее было производство, общая площадь помещения - 2540 кв. м, отличное состояние, свободная планировка, отдельный подъезд к зданию, высота потолков 4, 5 м, все центральные коммуникации, эл. мощность 150 КВа, возможно увеличение, огороженная территория.	http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/
5	Московская область, г. Чехов, ул. Сенная	23 001 000	935	24 600	Лот: 347370. Продаётся база, кирпичное строение площадью 935 кв. м с земельным участком 5001 кв.м. Цена 23 млн. руб. ицианд http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/148611580/	http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/148611580/
6	Московская область, г. Чехов, ул. Садовая	34 000 000	2 156	15 770	Срочно!!! Предлагаю производственный складской комплекс площадью 2155.9 кв. м на участке 8340 кв. м. Расположенный Московская область г. Чехов ул. Садовая. Объект представляет собой группу отдельно стоящих зданий. Здания оснащены всеми коммуникациями. Электрическая мощность 250 кВт. Вид права собственности. Высота потолков 2.20 до 6 метров. ицианд http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/142945660/	http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/142945660/
7	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, 1	25 000 000	1 365	18 315	Продаем двухэтажное здание на территории завода "ЭХМЗ им. Зелинского". Здание и прилегающая территория в собственности. Площадь строения-1364,7 м2. Площадь земли - 2132 м2. Здание панельное двухэтажное. Оба этажа отапливаемые, холодное водоснабжение, электричество, телефонная линия Максимальная подключаемая мощность-1 МВт. Первый этаж идеально подойдет под производство/склад. Просторное отапливаемое помещение с высокими потолками 3,9м, сделаны полы. Второй этаж отремонтирован под офисные помещения. Здание имеет несколько отдельных входов. При желании можно разместить нескольких арендаторов. Позади здания асфальтированная площадка 260м2. Имеется огороженная парковка. Здание находится на территории завода, вход по пропускам, проблем с допуском для арендаторов нет. Охрана местная. Удобное расположение вблизи от Горьковского шоссе. Рядом ж/д вокзал Электросталь. Здание идеально подойдет для производства или склада. Я-собственник.	http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148178713/
8	Московская область, г. Электросталь, Красная ул., 8А	28 000 000	1 095	25 571	Предлагается в собственность под размещение производства (автомастерские), склады, гаражи (отапливается) 1095 кв. м. + открытая площадка под стоянку. Земельный участок в собственности продавца. Закрытая территория, отдельный въезд. Носовихинское или Горьковское шоссе, 41 км от МКАД,	http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/148628779/

№ п.п.	Место нахождения объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
					офисно-производственно-складской комплекс, 1990 год постройки. Подключенная электрическая мощность - 120 кВт. 1 этаж из 1. Потолки 3.9 м. Материал стен: кирпичный. Телефон. Парковка. (:601416:)	
9	Московская область, г. Жуковский, ул. Кооперативная	12 000 000	500	24 000	Продается производственное помещение 500 м2. Прямая продажа, от собственника. Отдельно стоящее здание. Все коммуникации. Охраняемая территория. Удобный транспортный проезд. ВОЗМОЖЕН ВАРИАНТ РАССРОЧКИ! АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!	http://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/14555532/
10	Московская область, Раменский район, Кратово пгт, ул. Карла Маркса	23 500 000	1 000	23 500	СРОЧНО.Предлагаю к продаже технически-производственную базу в пос. Кратово От станции Кратово 2 мин.пешком.Возможность перепрофилировать под любые цели. Рядом с территорией находится администрация поселения Кратово.. Видеонаблюдение. Охрана.База состоит из семи(7) строений:офис , склад, производство,гараж и пр. Все центральные коммуникации: газ , электро, вода. Площадь земельного участка-25 соток. Собственность. Два отдельных въезда по асфальтированной дороге. Ж/д станция в 300 метрах Удобный подъезд и сообщение. Подается срочно. Торг при просмотре.	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/1349998/
11	Московская область, г. Истра, ул. Центральная, владение 3а	21 600 000	1 080	20 000	Продаётся отопливаемый склад в Истре. Склад расположен в г. Истра, ул. Центральная, владение 3а. Проезд по Новорижскому шоссе, 50 км от МКАД. Общая площадь склада 1080 кв.м. Материал стен-кирпич. Сетка колонн 6х6 метров. Рабочая высота потолка 5 метров. Коммуникации: электричество, центральное отопление. Здание в собственности. Стоимость: 21 600 000 руб.	http://istra.cian.ru/sale/commercial/7809766/
12	Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, 5	22 000 000	1 080	20 370	Продаётся производственный комплекс бывшего кондитерского завода. Общая площадь земельного участка составляет 3000 кв. м. Земля в собственности. Целевое назначение земельного участка: под размещение кондитерского цеха. Территория предприятия благоустроена и огорожена. Общая площадь здания 1080 кв. м. Эл. мощность до 400 кВт, газ по границе (20 м). Здание 2-х этажное, кирпичное, в отличном состоянии.	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/
13	Московская область, г. Раменское, ул. 100-й Свирской Дивизии	31 000 000	787	39 390	Продаю производственную базу 30 км от МКАД,Новорязанское,Рязанское ш. 1) 787 кв.м-2 этажа.На 1-ом этаже- основные производственные площади,из них-450кв.м с высотой потолка-6,15 м.Бытовые площади(кухня,2 с/у,подсобка).На 2-ом этаже-офис с мебелью и оборудованием-100кв.м.Земля под помещением в собственности-1920кв.м/220В.Вода,городская канализация,центральное отопление.2 местные телефонные линии,оборудование	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/14511379/

№ п.п.	Место нахождения объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
					стационарной сотовой связи-3 комплекта.Объект оборудован сигнализацией и подключен на пульт вневедомственной охраны,мягкая кровля,плиты-бетон.Цена-31 000 000 млн.руб.Готовы к сделке.На территории построен склад-70кв.м.Собственная электроподстанция на 100 кВа,Окружение объекта-промзона.Хорошие подъездные пути.Станция Раменское,Фабричная-15 мин.пешком.Напряжение-380/220 кВа.Возможна продажа соседнего здания-345 кв.м.Документы готовы к сделке	
14	Московская область, г. Электросталь	55 000 000	1 647	33 394	Продается производственная база по производству металлоконструкций, нестандартизированного теплоэнергетического оборудования, баков, резервуаров до 2000м3, дымовых труб г. Электросталь. Общая площадь производственного корпуса 1200м2, 2 кран-балки (3 и 5 тн), административно-бытовой корпус пл.457м2 в хорошем состоянии. Все строения в собственности. Коммуникации: эл-во 60 Квт с увеличением, канализация-городская, отопление газ, водопровод -городской. Земельный участок 0,4Га собственность. Вся недвижимость находится в собственности юр. лица. Елена	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/5173894/
15	Московская область, Наро-Фоминский район, Апрелевка, ш. Киевское	35 000 000	900	38 889	Продается производственное помещение, Московская область, п. Бекасово, 50 км. От МКАД по Киевскому шоссе, 2 км. от трассы, общей площадью 900 кв.м., расположено на земельном участке промышленного назначения 0,8 Га. Коммуникации: эл-во 100 кВт, центральное водоснабжение, отопление, канализация.	http://narofominsk.cian.ru/sale/commercial/11230763/
16	Московская область, г. Ногинск, ш. Энтузиастов	35 000 000	1170,0	29 915	Производственное здание 1170 м2.Теплое- сэндвич панели. Высота в коньке 5.5 м.2е ворот.Пол-бетон.Шаг колон 5*5 м.Отопление-газ.Все коммуникации центральные.100 кВа (по факту 150 ,возможно увеличение)На уч-ке 0.7 га .Есть возможность увеличения до 1 га. Огорожен. Хороший подъезд.От ш.Энтузиастов 300м.Все в собственности.Под любую деятельность. Возможно строительство гостиницы- недалеко ФСИН.	http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/14630713/
17	Московская область, г. Раменское, ул. Москворецкая	55 000 000	2190,0	25 114	Помещение под производство и склад 2190 кв. м на 1 га земли, высота потолков 5-7,5 м, подключенная мощность: 70 кВт, Москворецкая ул, 51А , г. Раменское Продается Производственно-складская база в г.Раменское, расположенная на 1 га земли. Полностью со всеми коммуникациями. Электричество, 2 газовые котельные, городской центральный водопровод, центральная канализация. Допустимая мощность 70 Квт (возможно увеличение). Общая Площадь зданий и	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/14348334/

№ п.п.	Место нахождения объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
					сооружений 2190 кв. м., которые включают - здание гаражей с высотой потолков 5-7,5 м и с ямой, отапливаемое, - другие гаражи, - отапливаемые склады, - котельные, - растровый узел, - 2 офисных здания. Расходы на содержание базы около 80 т руб/в месяц. База удобно расположена на окраине города, в 15 мин пешком от ж/д станции Раменское, хорошие подъездные дороги. 25 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Участок огорожен по периметру, пропускные ворота при въезде. Все документы собственности на землю и помещения оформлены на компанию ООО, без каких-либо долгов. Цена : 55 млн руб Близость в новому аэропорту Рампорт делает объект наиболее перспективным. Ожидается, что Рампорт примет первых пассажиров уже в 2016 году, а в полную силу заработает в 2020 году. К тому моменту он будет перевозить 12 млн человек в год. После завершения всех этапов развития аэропорт превратится в один из наиболее современных авиационных кластеров, где будут успешно развиваться, как экспериментальная, так и коммерческая авиация. Справка о площадях базы: - административное здание 1 в 2 этажа -283.6 м2 - растровый узел 134,1 м2 - гараж в 2 этажа 1501,1 м2 - здание склад, 1 этажное -55,3 м2 - здание гараж 1 этажное 113, 7 м2 - здание котельная 1 этажное 102,2 м2 Участок земли 1 га земли населенных пунктов, Использование- под производственную базу.	
Минимальное значение, руб./кв. м				12 605		
Максимальное значение, руб./кв. м				39 390		
Среднее значение, руб./кв. м				24 233		
Вариация				19%		

Источник информации: анализ открытых источников информации

Анализ фактических цен выставленных на продажу объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в ближайших районах к местонахождению объекта оценки, показал, что цены продаж объектов находятся в диапазоне от 12 605 до 39 390 руб./кв. м с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов. Среднее арифметическое значение установилось на уровне 24 233 руб./кв. м. При этом следует заметить, что большинство предложений представлено производственно-складскими комплексами и содержат стоимость земельного участка.

Табл. 8.2

Обзор предложений по сдаче в аренду коммерческой недвижимости производственно-складского назначения

№ п.п.	Место нахождения объекта	Площадь, кв.м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Описание (объявление)	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	1 500,0	4 200	СДАЕТСЯ ТЕПЛОЕ СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 1500М2 ДЕЛЕНИЕ ОТ 750М2 ТЕРРИТОРИЯ ЗИНГЕР	http://sklad-realtys.ru/notice/68615.html
2	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	1 400,0	4 200	Теплый склад на 1 этаж 1400м2 высота потолков 6м. нагрузка на пол 3т.(1м2), 2 пандуса, 2 ворот, офисные помещения 50м2, горячая, холодная вода, санузел, охраняемая территория, стоянка, Цена: 350р/м2 с НДС, коммуналка отдельно!	http://sklad-realtys.ru/notice/188150.html
3	Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 20	2 272,0	4 500	Под склад-производство. Капитальное,отопливаемое здание,каркасное,стены кирпич.Высота потолка 5,7м. Вентиляция.Склад класса В+,пол покрытие антипыль, складская площадь 2272м2. 2-е подстанции по 1000кВт. 3-4 этажи офисные помещения.	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148424546/
4	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	2 500,0	3 600	Сдается отопливаемый склад на территории завода, возможно под производство, большие мощности, удобный подъезд, пропускной режим, КПП, охрана, круглосуточный проезд по пропускам. Помещение готово к эксплуатации, открытая планировка, есть помещения под офисы, два входа, большие ворота для заезда еврофур, возможен круглосуточный режим эксплуатации. Лот: 88108	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/
5	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева	1 000,0	4 800	ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдаётся помещение под склад . Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно. Под произ-во/склад, отоплив., выс. потолка: 7 м, гр. , огорож. терр., охрана. хор. п/путь. Так же Имеются Другие Складские площади от 300м2 до 20000м2 и офисы от 30м2 до 500м2.	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/10662155/
6	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 2	1 125,0	3 467	Агент Ростислав. БЕЗ ЗАЛОГА (ДЕПОЗИТА или ПОСЛЕДНЕГО МЕСЯЦА, кто как называет)!!! БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ НАНИМАТЕЛЯ. Сверху оплата только электроэнергии по счетчикам. Сдается складское помещение (отдельно стоящее здание) в Подольском районе. Идеальные подъездные пути, 1 км от Симферопольского шоссе, развязка в оба направления. Маршрутки от метро Академика Янгеля, Буннинской Аллеи, Улицы Горчакова. Отопливаемое. Двухъярусное. Имеется офисный отсек. Интернет, связь. Круглосуточный доступ, охрана, располагается на территории РСУ. Имеется погрузочно-разгрузочная техника. Аренда напрямую от собственника. Есть подъездные железнодорожные пути, за забором федеральная ветка, станция Подольск, соответственно направление на Москву, Чехов, Серпухов, Тулу. Есть башенный кран. Подъезд асфальтированный. Покажу оперативно. Смотрите фото.	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/14736969/
7	Московская область, г. Подольск, ул. Лобачева, д. 15	1 000,0	3 600	Аренда теплого склада общей площадью 1000 кв.м. 1 ворота. Высота потолков 8 м. Полы асфальт. Возможно размещение производства, электричество по запросу, водоснабжение, канализация. Охраняемая территория. Видеонаблюдение. Цена 300 руб/кв.м/месяц. На территории имеется столовая. id_83118 Николай Васильевич	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148762157/

№ п.п.	Место нахождения объекта	Площадь, кв.м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Описание (объявление)	Источник информации
8	Московская область, г. Подольск, Домодедовское шоссе, д. 14	1050	3 600	Сдам складское помещение 1050 м² в здании класса С Длина 30, ширина 30 Высота-5.7 м. Свет, отопление. Территория под любое производство и склад. Удалённость от МКАД по трассе М2 -19км, до А107 (малой бетонки) - 14км. Для авто с г.п. более 12тн от площадки до МКАД возможно ездить по бесплатному маршруту, не оплачивая "Платон". Идеальное место для базирования пром.компаний, оптовых баз, логистических и офисных центров, складов. Отлично подходит для стартапа под любой бизнес.Круглосуточный режим работы. На площадке имеется возможность временного складирования грузов. Возможно переделка помещений и площадок под Ваши ТУ. Уборка снега в зимнее время мех. способом включена в стоимость. Все цены с учетом НДС, без комиссии от собственника! Подробности по телефону #8943 Адрес: Московская обл, Подольск г, Домодедовское ш	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148987085/
9	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	2 500,0	4 200	ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ!! Сдается склад теплый, светлый, вентилируемый на территории производственно-складского комплекса одном здании с прилегающей территорией для стоянки машин, электричество 1МВ, два крана балки 1.2-3.5 тонн, приточно-вытяжная вентиляция, система видеонаблюдения, высота потолков 8-12 м,помещение светлое.В помещении три санузла для персонала и отдельный санузел для руководства, есть душевая, две раздевалки. Отличная инфраструктура, охраняемая территория.Четверо ворот под евро фуру 4-4,30, пандус с двумя воротами и доками, регулируемые платформы для разгрузки любой машины. Подробности по телефону!	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/148974847/
10	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	755,0	3 900	Сдается отапливаемое помещение под производство, склад в г. Подольске S= 755 кв.м., 15 минут пешком от ж/д станции Подольск. На 1 этаже капитального здания. Высота потолка от 4 до 5 метров. 245 тысяч рублей в месяц. Прямая аренда. Без комиссии. Производственную площадь можно увеличить, рядом, на территории имеется теплое помещение 200 кв.м. на 1 этаже. Есть офисные помещения от 50 кв.м. до 200 кв.м. по 3600 руб.за кв.м. в год частично с мебелью. Огороженная охраняемая территория. Парковка. Подъезд фур. Рабочее состояние. Собственник на упрощенной системе налогообложения. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Возможна круглосуточная работа. Большая парковка. id_110739 Елена Викторовна	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147376486/
11	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 28	2 500,0	3 840	Теплые складские помещения сдаем в аренду от 320 руб.кв.м. в месяц. Помещения могут использоваться под производство. Стоимость аренды может варьироваться в зависимости от объемов аренды. Склад расположен в г. Подольске, в 16 км. к югу от МКАД. Удобный подъезд автотранспортом. Наличие железной дороги. Арендаторам производственных и складских помещений предоставляются офисные помещения.	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/1214201/
12	Московская область, г. Подольск, ул. Окружная	600,0	4 200	Уникальный номер объекта: 260589 Все наши объекты актуальны! Торг! Сдам в аренду теплый склад 600 кв.м на ул.Окружная в г.Подольск. Склад капитальный (кирпич+утеплитель+профлист) Все городские центральные коммуникации - вода, канализация, газ.	http://www.rosrealt.ru/Podolsk/kommercheskaja/266633

№ п.п.	Место нахождения объекта	Площадь, кв.м	Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	Описание (объявление)	Источник информации
				Электричество. Высота потолков 7-8 метров. Система оповещения и пожаротушения, полы - бетон. Хороший подъезд, своя огороженная территория (бетонный забор), отдельный въезд. Прямая аренда (350 рублей за кв.м), без комиссии!	
13	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Северовская	450,0	3 600	Сдаются отопляемый склад/чистое производство 450 кв.м., третий этаж, высота 5м., пол шлифованный (антипыль), шаг колон 5*6, большие ворота, лифт (грузоподъемность 2т.), есть офисные помещения от 12 кв.м., интернет подведен, охраняемая территория. Арендная ставка 300р. кв.м. в месяц, без комиссии. Дополнительно только электроэнергия. Есть другие предложения.	http://www.rosrealt.ru/Podolsk/kommercheskaja/177189
14	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	950,0	4 320	Сдам склад 950 кв. м, в отличном состоянии, прямая аренда, 2 ворот под еврофуру. Пол шлифованный, антипыль, потолки 6 м, территория охраняемая, пропускной режим, оснащен стеллажами, пожарная сигнализация (порошковая, гидрант) все коммуникации, телефон, интернет. Поделиться...	http://www.rosrealt.ru/Podolsk/kommercheskaja/136352
Минимальное значение			3 467		
Максимальное значение			4 800		
Среднее значение			3 987		
Вариация			10%		

Источник информации: анализ открытых источников информации

Анализ фактических ставок арендной ставки для объектов коммерческой недвижимости сопоставимых рассматриваемому объекту оценки, расположенных в г. Подольске, показал, что ставки для таких объектов находятся в диапазоне от 3 467 до 4 800 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов. Средняя арендная ставка установилась на уровне 3 987 руб./кв. м/год.

8.3. Оценка ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 8.3

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Количество предложений об аренде помещений производственно-складского назначения в г. Подольске Московской области велико, связано это, прежде всего, с умеренным спросом на данный сегмент и немалой ценой для города. Предложения о продаже помещений производственно-складского назначения в г. Подольске Московской области ограничено, связано это, прежде всего, с тем, что потенциальный продавец выставляет на продажу как минимум ОСЗ. Таким образом уровень ликвидности рассматриваемого объекта возможно определить на уровне «низкий» в соответствии с приведенными выше показателями. Типичный срок экспозиции помещений производственно-складского назначения, подобных объекту оценки, составляет от 7-12 месяцев. Оценщик считает, что наиболее вероятный срок экспозиции данного объекта 10 месяцев.

На объект оценки имеется вся необходимая для оценки документация. Исходя из данных анализа рынка, предложение и спрос на объекты, схожие с объектом оценки, остаются приблизительно в равном соотношении.

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки представляет собой помещения производственного-складского назначения.

Объект оценки расположен в промышленной зоне г. Подольска Московской области.

Диапазон цен на нежилые помещения производственно-складского назначения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 12 605 до 39 390 руб./кв. м с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов. Среднее арифметическое значение установилось на уровне 24 233 руб./кв. м с учетом НДС.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды на нежилые помещения сопоставимые оцениваемому объекту в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 3 467 до 4 800 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета основных ценообразующих факторов. Средняя арендная ставка установилась на уровне 3 987 руб./кв. м/год.

Основные ценообразующие факторы:

- район месторасположения Московской области;
- площадь;
- техническое состояние.

Типичные продавцы и покупатели:

- продавцы – юридические лица, частные лица;
- покупатели – физические, юридические лица, заинтересованные в покупке и последующей сдачей в аренду помещений.

Международный кризис оказал влияние на все сегменты рынка недвижимости. На фоне ежедневно меняющейся ситуации прогнозы развития рынка недвижимости являются крайне неопределенными.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объект может рассматриваться как производственно-складское помещение.

Местоположение Объекта характеризуется средней инвестиционной привлекательностью.

По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый Объект, в своем текущем состоянии, представляет собой рыночный актив с приемлемым уровнем коммерческого потенциала (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики Объекта:

- местоположение привлекательно;
- хорошая транспортная доступность;
- наличие подвода инженерных коммуникаций.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, которое не может быть рассмотрено отдельно от земельного участка, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

Юридическая правомочность

Согласно предоставленным правоустанавливающим и техническим документам, Объект оценки представляет собой объект коммерческой недвижимости, в связи с чем, с законодательной точки зрения, невозможно его использование в качестве жилого.

Оценщику не известны сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: промышленного.

Физическая возможность

Оцениваемое помещение спроектировано под производственно-складские площади. Здание, в котором расположены помещения, построено в 1912 г., состояние здания удовлетворительное, внутренняя отделка помещений соответствует требованиям, предъявляемым к производственно-складским помещениям. Планировка помещений в здании также соответствует промышленному назначению.

Как следует из характеристик оцениваемого объекта, инженерного обеспечения и расположения земельного участка под зданием, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве объекта производственно-складского.

Экономически целесообразное использование

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

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

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

Максимально эффективное использование

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

Объект оценки – встроенные нежилые помещения. Использование Объекта оценки под другое назначение не является экономически целесообразным и максимально продуктивным, ввиду того что изменение документации и смена назначения помещения повлечет дополнительные затраты, а согласно проведенного анализа рынка

максимальную доходность может принести помещение производственно-складского назначения.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

9.2. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и

методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки индикативно по причине того, что рынок купли-продажи производственно-складских помещений недостаточно развит для применения сравнительного подхода в полном объеме.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды производственно-складских помещений развит. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где, V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
 K - количество аналогов;
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где, P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 10.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянгов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Метод сравнения продаж 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 помещения;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого помещения;

- расчет рыночной стоимости помещения путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Московская область, сопоставимое с объектом оценки удаленное от МКАД);
- тип помещений;
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки. Были проанализированы предложения о продаже производственно-складских помещений и ОСЗ в Московской области, на основании данного анализа, были использованы предложения представленные в выборке к анализу данного сегмента рынка.

Принимая во внимание некоторые отличающиеся параметры оцениваемых помещений, а именно, площадь и этаж расположения, оценщик счел целесообразным произвести расчет удельной стоимости помещений для трех групп (для помещений 1-го этажа, 2-го и выше этажей и подвального этажа), на примере помещения площадью 1060,8 кв.м, расположенного на 1-м этаже; помещения площадью 1127,6 кв. м, расположенного на 2-м этаже; и для помещения площадью 1025,9 кв. м, расположенного в подвальном помещении. Полученные удельные стоимости помещений соответствующего этажа в дальнейшем будут корректироваться на площадь в соответствии с рассматриваемым помещением.

Расчеты рыночной удельной стоимости рассматриваемых помещений каждого этажа (на примере выше указанных объектов) представлены в таблицах ниже:

Табл. 10.2

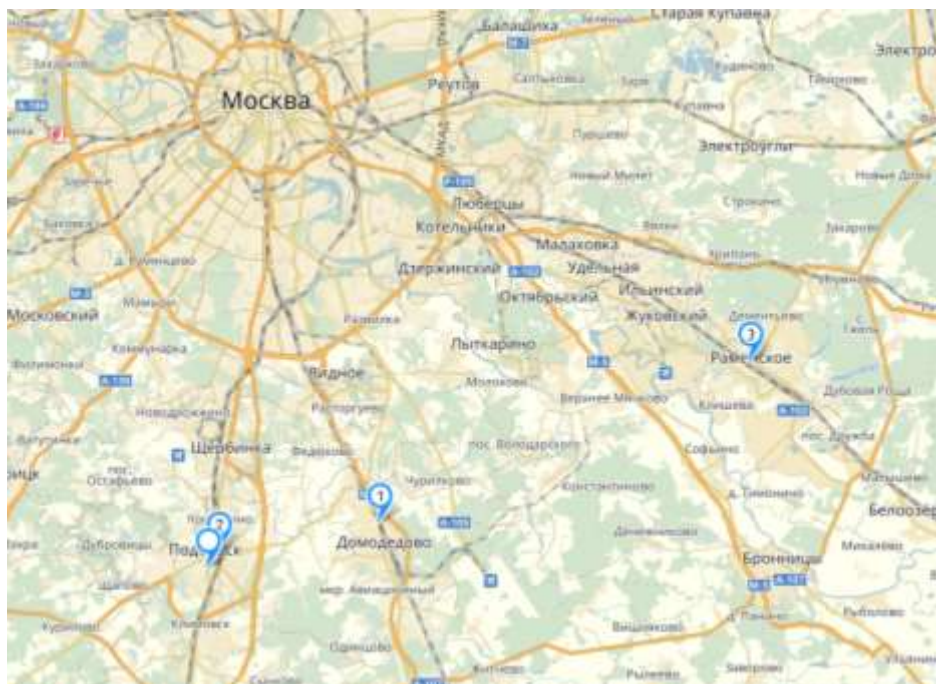
Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п. п.	Местоположение объекта	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
1	Московская область, г. Домодедово, Каширское ш., 4к1	62 950 000	2540,0	24 783	продаю часть здания в городе Домодедово, 15 км от МКАД, Каширское шоссе, дом 4, стр1, на 1-й линии Каширского шоссе, помещение свободного назначения, расположено на 2-м этаже здания, ранее было производство, общая площадь помещения - 2540 кв. м, отличное состояние, свободная планировка, отдельный подъезд к зданию, высота потолков 4, 5 м, все центральные коммуникации, эл. мощность 150 КВа, возможно увеличение, огороженная территория.	http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/ 8-925-234-05-62
2	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	46 000 000	2 500,0	18 400	Местоположение М.О., г. Подольск. Комсомольская д.1 Варшавское шоссе; 23 км от МКАД; Охраняемая территория. Описание объекта Производственно-складской комплекс 2500 м2; Вакантная площадь: Складские и производственные: 2123 м2; Складские и производственные: 2123 м2; Офисы: 377 м2; Готов к въезду; Технические характеристики Рабочая высота: 6-8м; Пол: бетон; Нагрузка на пол: 5-тонн/кв.м; Сетка колонн: 6X5; Огороженная территория; Газ, вода, канализация; Температура внутри мин.: 16С; Интернет; Телефонные линии; Макс. электрическая мощность: 450 кВт(возможно увеличение до 2 мВт). Можно Снять в аренду. все помещения.	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564 8-977-564-9322
3	Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, 5	22 000 000	1080,0	20 370	Продаётся производственный комплекс бывшего кондитерского завода. Общая площадь земельного участка составляет 3000 кв. м. Земля в собственности. Целевое назначение земельного участка: под размещение кондитерского цеха. Территория предприятия благоустроена и огорожена. Общая площадь здания 1080 кв. м. Эл. мощность до 400 кВт, газ по границе (20 м). Здание 2-х этажное, кирпичное, в отличном состоянии.	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/ 8-915-155-30-10

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рис. 10.1

**Расположение объекта оценки и объектов-аналогов №1 - №3
на карте г. Московской области**



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/>, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Белая метка – объект оценки

Метка 1 – объект-аналог №1;

Метка 2 – объект-аналог №2;

Метка 3 – объект-аналог №3.

Табл. 10.3

Расчет рыночной стоимости помещения 1-го этажа общей площадью 1060,8 кв. м

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Источник информации		http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/
Контактные данные		8-925-234-05-62	8-977-564-9322	8-915-155-30-10
Цена предложения с учетом НДС, руб.	определяется	62 950 000	46 000 000	22 000 000
Площадь помещений, кв. м	1060,8	2540,0	2500,0	1080,0
Цена за единицу площади, руб./кв. м	определяется	24 783	18 400	20 370
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия финансирования (способ платежа)	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Изменение цен во времени (дата предложения)	20.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Местоположение объекта	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 3	Московская область, г. Домодедово, Каширское ш., 4к1	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, 5

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Удаленность от МКАД, км	23	15	23	30
Корректировка		-20%	0%	15%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	19 208
Тип объекта недвижимости	помещение	помещение	помещение	отдельно стоящее здание
Корректировка		0%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1,2 этаж
Корректировка		18%	0%	9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		19 184	15 088	18 424
Общая площадь объекта, кв. м	1 060,8	2 540,0	2 500,0	1 080,0
Корректировка		10%	10%	1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 102	16 597	18 608
Высота потолка, м	4,64	4,5	6,0	4,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 102	16 597	18 608
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 102	16 597	18 608
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
	коммуникаций хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	21 102	16 597	18 608
Наличие систем безопасности	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		21 102	16 597	18 608
Выводы:				
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		8%	10%	13%
Скорректированная стоимость		21 102	16 597	18 608
Общая валовая коррекция без учета скидки на торг		48% ⁵	10%	37%
Весовой коэффициент		0,24737	0,44737	0,30526
Коэффициент вариации	12,02%	Величина коэффициента вариации в диапазоне 10 -20%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС		18 325		
Общая площадь оцениваемого помещения		1 060,8		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС		19 439 160		

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

⁵ Общая валовая коррекция у объекта-аналога №1 и объекта-аналога №3 превышает 30%. Это связано с необходимостью внесения значительных корректировок, в частности, на удаленность от МКАД и тип объекта. Принимая во внимание ограниченное число предложений встроенных помещений производственно-складского назначения площадью 1000 кв. м в месте расположения объекта оценки или ближайших населенных пунктах, оценщик счел возможным использовать в расчете объекты-аналоги №1 и №3, как наиболее сопоставимые из представленной ранее в анализе рынка выборки.

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне 10% - 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Определение рыночной стоимости проводилось на базе расчетов, позволяющих провести корректировки в отношении тех различий, которые существуют в объектах аналогов по отношению к оцениваемому объекту. Поскольку число элементов сравнения и их сочетаний – бесконечно велико, в результате ограничивались объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены предложений наиболее существенным образом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на дату оценки являются актуальными. Поэтому внесение корректировок, по выше указанным факторам, не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам.

Качество прав

Для объекта оценки вид права – право собственности, как и для всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи

Условия продажи аналогов и оцениваемого объекта одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемому, обычно составляет не менее 12 месяцев. По

истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц.

Все объекты аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости Московской области, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника Лейфер Л. А., (ПЦФКО). «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные по типу объекты» (2016 г.), уровни уторговывания на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.4

Значения корректировок на уторговывание, %

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18 %	17%	19 %
Специализированные производственно-складские объекты	18 %	17 %	19 %
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15 %	14 %	16%
Специализированные производственно-складские объекты	15 %	14 %	16 %

Источник информации: Лейфер Л. А., (ПЦФКО). «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные по типу объекты» (2016 г.)

В виду низкой активности рынка купли-продажи сопоставимых объектов, Оценщик счел возможным применить корректировку для неактивного рынка на уровне среднего значения для низкокласных производственно-складских объектов. Таким образом, по данным справочника корректировка на торг составила 18%.

Месторасположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов Московской области, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

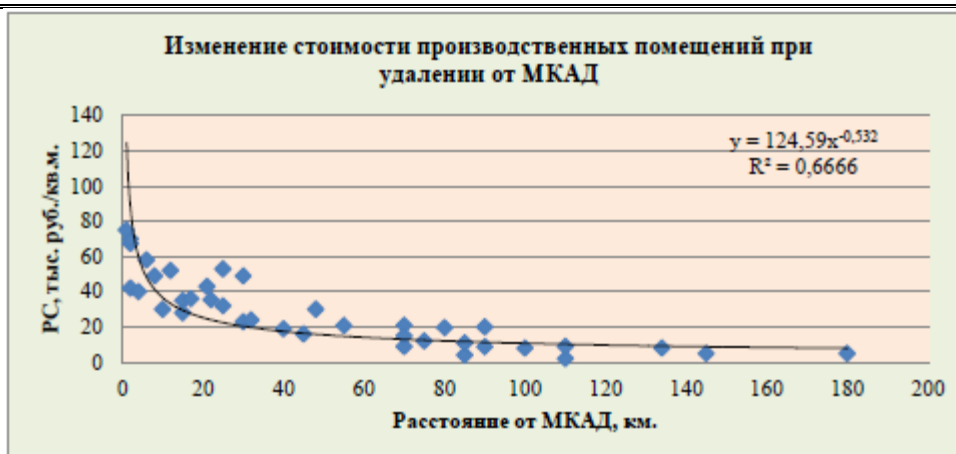
Для определения корректировки на местоположение оценщик в качестве главного критерия, учитывает удаление от МКАД.

Объект оценки расположен в 23 км от МКАД, объекты-аналоги имеют различное отдаление от МКАД, следует ввести корректировки на отдаление от МКАД.

Далее произведем расчет корректировки на отдаление от МКАД. Корректировка вводится исходя из информации, представленной в сборнике СРК 2015 г. «Сборник рыночных корректировок» (под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»). Согласно «Сводной таблицы корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)» (Таблица 41, стр. 55.). Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений класса «В», «С» в Московской области при удалении от МКАД:

Рис. 10.1

Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений класса «В», «С»



Источник информации: сборник СРК-2015

$$Y = 124,59 * X^{-0,532}$$

где

y – коэффициент зависимости стоимости удаленности от МКАД;

x – удаленность от МКАД, км.

Далее приведен расчет корректировок.

Корректировка на удаление от МКАД определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{124,59 * X_{00}^{-0,532}}{124,59 * X_{0a}^{-0,532}}$$

где,

X_{00} – удаление от МКАД объекта оценки;

X_{0a} – удаление от МКАД объекта аналога.

Рассчитанное значение корректировки на удаление от МКАД Оценщик свел в таблицу.

Табл. 10.5

Расчет корректировки на отдаление от МКАД

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км	23,00	15,00	23,00	30,00
Значение расчетного коэффициента	23,50	29,50	23,50	20,40
Корректировка, %		-20%	0%	15%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на тип объекта недвижимости

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. Объекты-аналоги №1 и №2 так же являются встроенными помещениями, корректировка не вводится.

В результате анализа рынка оцениваемого объекта Оценщику не удалось подобрать в достаточном количестве помещений производственно-складского назначения. Для проведения расчетов в качестве объекта-аналога №3 Оценщик использовал отдельно стоящее здание, необходимо введение корректировки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.6

Значение корректировки на тип объекта для удельной цены

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельного объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 162, Лейфер Л.А.

Таким образом, для объекта-аналога №3 вводится корректировка -12%.

Функциональное назначение

Объект оценки является помещением производственно-складского назначения, как и объекты-аналоги №1-№3, корректировка по данному параметру не вводится.

Техническое состояние объекта

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии без видимых признаков разрушений и значительного износа, как и объекты-аналоги №1-№3, корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого помещения состоит из площадей помещений 1-го этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют разную структуру площадей по этажам, необходимо введение корректировки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.7

Значение корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этажах) для удельной цены

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 191, Лейфер Л.А.

Корректировка на этаж расположения в здании определялась по формуле:

$$K_{\text{э}} = \frac{K_{\text{о}}}{K_{\text{а}}},$$

где:

*Кэ – корректировка на этаж расположения;
Ко – коэффициент объекта оценки;
Ка – коэффициент объекта – аналога.*

Таким образом, для объекта-аналога №1, расположенного на 2 этаже, вводится корректировка 18% ($18\% = (1/0,85 - 1) * 100\%$).

Для объекта-аналога №2, расположенного на 1 этаже, корректировка не вводится.

Для объекта-аналога №3, расположенного на 1 и 2 этажах, вводится корректировка 9% ($9\% = (1/0,85 - 1) * 100\% / 2$).

Корректировка на общую площадь

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

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 10.2

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 157, Лейфер Л.А.

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,5531x^{0,096},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 10.8

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 060,80	2 540,00	2 500,00	1 080,00
Значение расчетного коэффициента	0,80	0,73	0,73	0,79
Корректировка, %		10%	10%	1%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №3, вводятся корректировки 10%, 10%, 1% соответственно.

Корректировка на различие в высоте этажа

Корректировка на различие в высоте этажа вводится, когда существует значительное различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по высоте этажа. Высота этажа объекта оценки составляет 4,64 м. Высота этажа (ей) объектов-аналогов №1-№3 находится в диапазоне 3,5 – 6,0 м, что сопоставимо с объектом оценки, корректировка не вводится.

Состояние отделки

Внутренняя отделка оцениваемых помещений находится в удовлетворительном состоянии, как и у объектов-аналогов №1-№3, корректировка по данному параметру не вводится.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, поэтому по данному фактору поправка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости.

В результате произведенного расчета получили рыночную стоимость помещения площадью 1060,8 кв. м, а так же удельную стоимость для помещений 1-го этажа. Дальнейший расчет помещений, расположенных на 1-м этаже, будет производиться путем умножения полученной удельной стоимости помещений 1-го этажа на площадь соответствующего помещения с учетом корректировки на площадь при необходимости.

Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1127,6 кв. м, расположенного на 2-м этаже, представлен в таблице ниже.

Табл. 10.9

Расчет рыночной стоимости помещения 2-го этажа общей площадью 1127,6 кв. м

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Источник информации		http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/
Контактные данные		8-925-234-05-62	8-977-564-9322	8-915-155-30-10
Цена предложения с учетом НДС, руб.	определяется	62 950 000	46 000 000	22 000 000
Площадь помещений, кв. м	1127,6	2540,0	2500,0	1080,0
Цена за единицу площади, руб./кв. м	определяется	24 783	18 400	20 370
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия финансирования (способ платежа)	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Изменение цен во времени (дата предложения)	20.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Местоположение объекта	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 1	Московская область, г. Домодедово, Каширское ш., 4к1	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, 5

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Удаленность от МКАД, км	23	15	23	30
Корректировка		-20%	0%	15%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	19 208
Тип объекта недвижимости	помещение	помещение	помещение	отдельно стоящее здание
Корректировка		0%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	1 этаж	1,2 этаж
Корректировка		0%	-15%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	12 825	15 551
Общая площадь объекта, кв. м	1 127,6	2 540,0	2 500,0	1 080,0
Корректировка		8%	8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 559	13 851	15 551
Высота потолка, м	4,64	4,5	6,0	4,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 559	13 851	15 551
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 559	13 851	15 551
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
	коммуникаций хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	17 559	13 851	15 551
Наличие систем безопасности	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		17 559	13 851	15 551
Выводы:				
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		-12%	-7%	-5%
Скорректированная стоимость		17 559	13 851	15 551
Общая валовая коррекция без учета скидки на торг		28%	23%	35% ⁶
Весовой коэффициент		0,33721	0,36628	0,29651
Коэффициент вариации	11,86%	Величина коэффициента вариации в диапазоне 10 -20%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС		15 605		
Общая площадь оцениваемого помещения		1 127,6		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС		17 596 198		

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

⁶ Общая валовая коррекция у объекта-аналога №3 превышает 30%. Это связано с необходимостью внесения значительных корректировок, в частности, на удаленность от МКАД и тип объекта. Принимая во внимание ограниченное число предложений встроенных помещений производственно-складского назначения площадью 1000 кв. м в месте расположения объекта оценки или ближайших населенных пунктах, оценщик счел возможным использовать в расчете объект-аналог №3, как наиболее сопоставимый из представленной ранее в анализе рынка выборки.

Корректировки вносились аналогично предыдущему расчету рыночной стоимости помещения площадью 1060,8 кв. м.

Методика расчета корректировки на разницу в этаже расположения объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 представлена в этом же разделе после табл. 10.7.

Для объекта-аналога №1, расположенного на 2-м этаже, корректировка не вводится.

Для объекта-аналога №2, расположенного на 1 этаже, вводится корректировка -15%.

Для объекта-аналога №3, расположенного на 1-м и 2-м этажах, вводится корректировка -8% округленно ($-8\% = (-15\%)/2$).

Методика расчета корректировки на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 представлена в этом же разделе после табл. 10.8.

Таким образом, корректировка на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 составила 8%, 8% и 0% соответственно.

В результате произведенного расчета получили рыночную стоимость помещения площадью 1127,6 кв. м, а так же удельную стоимость для помещений 2-го и выше этажей. Дальнейший расчет помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, будет производиться путем умножения полученной удельной стоимости помещений 2-го этажа на площадь соответствующего помещения с учетом корректировки на площадь при необходимости.

Расчет рыночной стоимости помещения площадью 1025,9 кв. м, расположенного в подвальном этаже, представлен в таблице ниже.

Табл. 10.10

Расчет рыночной стоимости помещения подвального этажа общей площадью 1 025,9 кв. м

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Источник информации		http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/
Контактные данные		8-925-234-05-62	8-977-564-9322	8-915-155-30-10
Цена предложения с учетом НДС, руб.	определяется	62 950 000	46 000 000	22 000 000
Площадь помещений, кв. м	1025,9	2540,0	2500,0	1080,0
Цена за единицу площади, руб./кв. м	определяется	24 783	18 400	20 370
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия финансирования (способ платежа)	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Изменение цен во времени (дата предложения)	20.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		24 783	18 400	20 370
Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Местоположение объекта	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 1	Московская область, г. Домодедово, Каширское ш., 4к1	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, 5

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 322	15 088	16 703
Удаленность от МКАД, км	23	15	23	30
Корректировка		-20%	0%	15%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	19 208
Тип объекта недвижимости	помещение	помещение	помещение	отдельно стоящее здание
Корректировка		0%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 258	15 088	16 903
Этаж расположения	подвальный этаж	2 этаж	1 этаж	1,2 этаж
Корректировка		-9%	-23%	-17%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		14 795	11 618	14 029
Общая площадь объекта, кв. м	1 025,9	2 540,0	2 500,0	1 080,0
Корректировка		10%	10%	1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 275	12 780	14 169
Высота потолка, м	4,64	4,5	6,0	4,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 275	12 780	14 169
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 275	12 780	14 169
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		1	2	3
	коммуникаций хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	16 275	12 780	14 169
Наличие систем безопасности	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана	пожарная сигнализация, охрана
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 275	12 780	14 169
Выводы:				
Общая чистая коррекция без учета скидки на торг		-19%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость		16 275	12 780	14 169
Общая валовая коррекция без учета скидки на торг		39% ⁷	33%	45%
Весовой коэффициент		0,33333	0,35898	0,30769
Коэффициент вариации	12,21%	Величина коэффициента вариации в диапазоне 10 -20%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с учетом НДС		14 372		
Общая площадь оцениваемого помещения		1 025,9		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС		14 744 235		

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

⁷ Общая валовая коррекция у объектов-аналогов №1-№3 превышает 30%. Это связано с необходимостью внесения значительных корректировок, в частности, на удаленность от МКАД и тип объекта. Принимая во внимание ограниченное число предложений встроенных помещений производственно-складского назначения площадью 1000 кв. м в месте расположения объекта оценки или ближайших населенных пунктах, оценщик счел возможным использовать в расчете объекты-аналоги №1- №3, как наиболее сопоставимые из представленной ранее в анализе рынка выборки.

Корректировки вносились аналогично предыдущему расчету рыночной стоимости помещения площадью 1060,8 кв. м.

Методика расчета корректировки на разницу в этаже расположения объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 представлена в этом же разделе после табл. 10.7.

Для объекта-аналога №1, расположенного на 2-м этаже, вводится корректировка -9% ($-9\% = (0,77/0,85 - 1) * 100\%$).

Для объекта-аналога №2, расположенного на 1 этаже, вводится корректировка -23%.

Для объекта-аналога №3, расположенного на 1-м и 2-м этажах, вводится корректировка -16% округленно ($-16\% = ((-23) + (-9\%))/2$).

Методика расчета корректировки на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 представлена в этом же разделе после табл. 10.8.

Таким образом, корректировка на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3 составила 10%, 10% и 1% соответственно.

В результате произведенного расчета получили рыночную стоимость помещения площадью 1025,9 кв. м, а так же удельную стоимость для помещений подвального этажа. Дальнейший расчет помещений, расположенных в подвальном этаже, будет производиться путем умножения полученной удельной стоимости помещений подвального этажа на площадь соответствующего помещения с учетом корректировки на площадь при необходимости.

Сведение результатов в общую таблицу и расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений сравнительным подходом на основе полученных ранее удельных стоимостей нежилых помещений 1-го, 2-го и выше, подвального этажей, представлен в таблице ниже:

Табл. 10.11

Результат расчетов рыночной стоимости 27-ми нежилых помещений сравнительным подходом

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная удельная стоимость помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м	Корректировка на площадь ⁸	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	1 127,60	2	15 605	0%	15 605	17 596 198
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	1 137,20	5	15 605	0%	15 605	17 746 006
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1	283,40	1	18 325	14%	20 891	5 920 509
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	1 144,40	3	15 605	0%	15 605	17 858 362
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	1 127,40	5	15 605	0%	15 605	17 593 077
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	1 124,10	2	15 605	0%	15 605	17 541 581
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	1 025,90	подвальный	14 372	0%	14 372	14 744 235
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	995,20	подвальный	14 372	0%	14 372	14 303 014
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	1 133,80	3	15 605	0%	15 605	17 692 949
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая	1 052,20	подвальный	14 372	0%	14 372	15 122 218

⁸ Корректировка на площадь вводилась аналогично методике, применяемой в данном расчете. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 157, Лейфер Л.А.

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная удельная стоимость помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м	Корректировка на площадь ⁸	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
	площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный						
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	1 134,10	4	15 605	0%	15 605	17 697 631
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	1 139,90	4	15 605	0%	15 605	17 788 140
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	1 143,60	3	15 605	0%	15 605	17 845 878
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	1 128,10	3	15 605	0%	15 605	17 604 001
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	1 145,10	5	15 605	0%	15 605	17 869 286
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	1 153,70	5	15 605	0%	15 605	18 003 489
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	1 132,80	4	15 605	0%	15 605	17 677 344
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	1 143,20	4	15 605	0%	15 605	17 839 636
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	1 143,00	6	15 605	0%	15 605	17 836 515
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	1 139,10	6	15 605	0%	15 605	17 775 656
21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	1 135,60	2	15 605	0%	15 605	17 721 038
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	1 132,50	6	15 605	0%	15 605	17 672 663

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная удельная стоимость помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м	Корректировка на площадь ⁸	Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	1 129,80	6	15 605	0%	15 605	17 630 529
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м. этаж 2	1 137,10	2	15 605	0%	15 605	17 744 446
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	1 269,60	1	18 325	-2%	17 959	22 800 746
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	1 294,60	1	18 325	-2%	17 959	23 249 721
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	1 060,80	1	18 325	0%	18 325	19 439 160
Итоговая совокупная рыночная стоимость оцениваемых помещений, руб.							470 314 028

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

10.1.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость, представленного к оценке объекта недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 10.12

Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода

№ п/д	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	17 596 198
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	17 746 006
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м. этаж 1	5 920 509
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	17 858 362
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	17 593 077
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	17 541 581
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	14 744 235
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	14 303 014
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	17 692 949
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный	15 122 218
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	17 697 631
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	17 788 140
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	17 845 878
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	17 604 001
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	17 869 286
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	18 003 489
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	17 677 344
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	17 839 636
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	17 836 515
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	17 775 656
21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	17 721 038
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	17 672 663
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	17 630 529
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м. этаж 2	17 744 446
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	22 800 746
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	23 249 721
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	19 439 160
	Итоговая совокупная рыночная стоимость оцениваемых помещений, руб.	470 314 028

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

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

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

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

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

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

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o}, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход;
R_o – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

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

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, Оценщиком проанализирован рынок аренды в районе локации объекта оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости и открытых источников internet-ресурса. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Рынок аренды помещений производственно-складского назначения в г. Подольске достаточно насыщен, что позволило использовать 5 объектов-аналогов.

Подробная характеристика аналогов приведена ниже.

Табл. 10.13

Объекты-аналоги, используемые для расчета арендной ставки объекта оценки

№ п. п.	Местоположение	Ставка арендной платы (предложения), без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Описание (объявление)	Источник информации
1	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	3672	1 200,0	Сдается теплое производственное помещение 1200 м.кв., Симферопольское шоссе, все коммуникации. Высота 8м., пол антипыль, кран балка 10 т., эл-во 150 кВт. Въезд фур. В этом же здании есть офисные помещения с телефоном и интернетом. Охрана, въезд по пропускам. Комиссия агентства 30%.	http://sklad-realtys.ru/notice/188150.html
					8-905-711-3511
2	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	3600	2 500,0	Сдается отопливаемый склад на территории завода, возможно под производство, большие мощности, удобный подъезд, пропускной режим, КПП, охрана, круглосуточный проезд по пропускам. Помещение готово к эксплуатации, открытая планировка, есть помещения под офисы, два входа, большие ворота для заезда еврофур, возможен круглосуточный режим эксплуатации. Лот: 88108	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/
					8-495-213-8014
3	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	3 900	755,0	Сдается отопливаемое помещение под производство, склад в г. Подольске S= 755 кв.м., 15 минут пешком от ж/д станции Подольск. На 1 этаже капитального здания. Высота потолка от 4 до 5 метров. 245 тысяч рублей в месяц. Прямая аренда. Без комиссии. Производственную площадь можно увеличить, рядом, на территории имеется теплое помещение 200 кв.м. на 1 этаже. Есть офисные помещения от 50 кв.м. до 200 кв.м. по 3600 руб.за кв.м. в год частично с мебелью. Огороженная охраняемая территория. Парковка. Подъезд фур. Рабочее состояние. Собственник на упрощенной системе налогообложения. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Возможна круглосуточная работа. Большая парковка. id_110739 Елена Викторовна	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147376486/
					8-903-730-3071
4	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 28	3 000	3 000,0	ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдаётся помещение под склад/ производство . Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно. Под произ-во/склад, отоплив. , огорож. терр., охрана. хор. п/путь. Возможно Увеличение или деление площади.	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/1214201/
					8-496-752-9187, 8-499-403-3600

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рис. 10.2

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов №1 - №4 на карте Московской области



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Как было отмечено ранее, принимая во внимание некоторые отличающиеся параметры оцениваемых помещений, а именно, площадь и этаж расположения, оценщик счел целесообразным произвести расчет арендной ставки для трех групп (для помещений 1-го этажа, 2-го и выше этажей и подвального этажа), на примере помещения площадью 1060,8 кв.м, расположенного на 1-м этаже; помещения площадью 1127,6 кв. м, расположенного на 2-м этаже; и для помещения площадью 1025,9 кв. м, расположенного в подвальном помещении. Полученные арендные ставки помещений соответствующего этажа в дальнейшем будут корректироваться на площадь в соответствии с рассматриваемым помещением.

Расчеты арендной ставки рассматриваемых помещений каждого этажа (на примере выше указанных объектов) представлены в таблицах ниже:

Табл. 10.14

Расчет арендной ставки помещения 1-го этажа общей площадью 1060,8 кв. м

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации			http://realty.dmir.ru/rent/sklad-podolsk-110443944/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147376486/	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-podolsk-149416835/
Контактные данные			8 (903) 100-59-86	8-495-213-8014	8-903-730-3071	8(916) 728-88-67
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 672	3 600	3 900	3 000
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 112	3 051	3 305	2 542
Общая площадь	кв. м	1 060,8	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
1. Качество прав						
Обременения прав пользования и владения		обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
2. Условия финансирования						
Условия включения		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
операционных расходов в арендную ставку						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	долл./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
3. Условия рынка						
Изменение цен во времени		22.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
4. Местоположение						
Местоположение объекта		Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 3	Московская область, г. Подольск, Симферопольское шоссе	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Подольск
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Транспортная доступность		хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
5. Физические характеристики						
Тип объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Функциональное назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Номер этажа, на котором размещается арендуемое помещение		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Общая площадь помещения	кв. м	1 060,8	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
Корректировка	%		1%	10%	-2%	11%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399
Высота потолка	м	4,64	6,00	6,00	4,00-5,00	6,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399
Техническое состояние здания, в котором находится помещение		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399
Состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
СТОИМОСТЬ	м/год					
6. Сервис и дополнительные характеристики						
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций		электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399
Выводы:						
Общая чистая коррекция	%		1%	10%	-2%	11%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		2 671	2 852	2 753	2 399
Общая валовая коррекция			1%	10%	2%	11%
Коэффициенты весомости	%		0,31939	0,19439	0,30559	0,18059
Коэффициент вариации		9,43%	Величина коэффициента вариации ниже допустимого диапазона 10 -20%			
Ставка арендной платы без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год		2 682			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, меньше 10%, Оценщик счел возможным использовать средневзвешенное значение скорректированной ставки аренды объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача права прямой аренды, как и у оцениваемых объектов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования

Оценщику не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Условия аренды

Корректировка на условия аренды отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сдача в аренду может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно сдать в аренду собственность, если на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Нетипичные условия не выявлены. Поправка 0%.

Дата предложения (рыночные условия)

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Дата оценки – 24 ноября 2016 г., все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Корректировка вводилась на основании справочника Лейфер Л. А., (ПЦФКО). «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные по типу объекты» (2016 г.), уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.15

Значения корректировок на уторгование, %

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18 %	17%	19 %

Специализированные производственно-складские объекты	18 %	17 %	19 %
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15 %	14 %	16%
Специализированные производственно-складские объекты	15 %	14 %	16 %

Источник информации: Лейфер Л. А., (ПЦФКО). «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные по типу объекты» (2016 г.),

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, большое количество свободных площадей, для объектов-аналогов №1 - №4 применяется средняя скидка на торг из доверительного интервала неактивного рынка, равная -15% для каждого.

Местоположение

Ставка аренды зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью городов Московской области, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объект оценки, также, как и объекты-аналоги №1-№4 расположены в г. Подольске. Корректировка не вводилась.

Тип объекта

Объект оценки является встроенным помещением, как и объекты-аналоги №1-№4, корректировка не вводится.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки относится к помещениям производственно-складского назначения.

Объекты-аналоги также относятся к данному формату помещений, корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемое помещение расположено на 1 этаже, как и объекты-аналоги №1-№4, корректировка не вводится.

Корректировка на общую площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различную общую площадь. Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 10.3

Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта производственно-складского назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 157, Лейфер Л.А.

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,5531x^{0,096},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь помещения (зданий), кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 10.16

Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	1 060,80	1 200,00	2 500,00	755,00	3 000,00
Значение расчетного коэффициента	0,80	0,79	0,73	0,82	0,72
Корректировка, %		1%	10%	-2%	11%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Таким образом, для объектов-аналогов №1 - №4, вводятся корректировки 1%, 10%, -2%, 11% соответственно.

Корректировка на различие в высоте этажа

Корректировка на различие в высоте этажа вводится, когда существует значительное различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по высоте этажа. Высота этажа объекта оценки составляет 4,64 м. Высота этажа (ей) объектов-аналогов №1-№4 находится в диапазоне 4,0 – 6,0 м, что сопоставимо с объектом оценки, корректировка не вводится.

Техническое состояние объекта

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии без видимых признаков разрушений и значительного износа, как и объекты-аналоги №1-№4, корректировка по данному параметру не вводится.

Состояние отделки

Внутренняя отделка оцениваемых помещений находится в удовлетворительном состоянии, как и у объектов-аналогов №1-№4, корректировка по данному параметру не вводится.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями, поэтому по данному фактору поправка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости.

В результате произведенного расчета получили арендную ставку помещения площадью 1060,8 кв. м. Дальнейший расчет арендной ставки помещений, расположенных на 1-м этаже, будет производиться путем умножения полученной арендной ставки помещений 1-го этажа (на примере помещения площадью 1060,8 кв. м) на корректировку на площадь при необходимости.

Расчет арендной ставки помещения площадью 1127,6 кв. м, расположенного на 2-м этаже, представлен в таблице ниже.

Табл. 10.17

Расчет арендной ставки помещения 2-го этажа общей площадью 1127,6 кв. м

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации			http://sklad-realtys.ru/notice/188150.html	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147376486/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/1214201/
Контактные данные			8-905-711-3511	8-495-213-8014	8-903-730-3071	8-496-752-9187, 8-499-403-3600
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 672	3 600	3 900	3 000
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 112	3 051	3 305	2 542
Общая площадь	кв. м	1 127,6	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
1. Качество прав						
Обременения прав пользования и владения		обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
2. Условия финансирования						
Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	долл./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
3. Условия рынка						
Изменение цен во времени		22.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
4. Местоположение						
Местоположение объекта		Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, пом. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 28

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Транспортная доступность		хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
5. Физические характеристики						
Тип объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Функциональное назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Номер этажа, на котором размещается арендуемое помещение		2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 204	2 388	1 837
Общая площадь помещения	кв. м	1 127,6	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
Корректировка	%		0%	8%	-4%	10%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
Высота потолка	м	4,64	6,00	6,00	4,00-5,00	6,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
Техническое состояние здания, в котором находится		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
помещение						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
Состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
б. Сервис и дополнительные характеристики						
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций		электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
Выводы:						
Общая чистая коррекция	%		-15%	-7%	-19%	-5%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		2 248	2 380	2 292	2 021
Общая валовая коррекция			15%	23%	19%	25%
Коэффициенты весомости	%		0,27239	0,23979	0,25609	0,23169
Коэффициент вариации		9,38%	Величина коэффициента вариации ниже допустимого диапазона 10 -20%			
Ставка арендной платы без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год		2 238			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировки вносились аналогично предыдущему расчету арендной ставки помещения площадью 1060,8 кв. м.

Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого помещения состоит из площадей помещений 2-го этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют разную структуру площадей по этажам, необходимо введение корректировки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.18

Значение корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этажах) для удельной цены

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 191, Лейфер Л.А.

Корректировка на этаж расположения в здании определялась по формуле:

$$Kэ = \frac{Kо}{Kа'}$$

где:

Kэ – корректировка на этаж расположения;

Kо – коэффициент объекта оценки;

Kа – коэффициент объекта – аналога.

Таким образом, для объектов-аналогов №1-№4, расположенных на 1 этаже, вводится корректировка 15% для каждого.

Методика расчета корректировки на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3, 4 представлена в этом же разделе после табл. 10.15.

Таким образом, корректировка на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3, 4 составила 0%, 8%, -4%, 10% соответственно.

В результате произведенного расчета получили арендную ставку помещения площадью 1127,6 кв. м. Дальнейший расчет арендной ставки помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, будет производиться путем умножения полученной арендной ставки помещений 2-го этажа (на примере помещения площадью 1127,6 кв. м) на корректировку на площадь при необходимости.

Расчет арендной ставки помещения площадью 1025,9 кв. м, расположенного в подвальном этаже, представлен в таблице ниже.

Табл. 10.19

Расчет арендной ставки помещения подвального этажа общей площадью 1 025,9 кв. м

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации			http://sklad-realtys.ru/notice/188150.html	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147376486/	http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/1214201/
Контактные данные			8-905-711-3511	8-495-213-8014	8-903-730-3071	8-496-752-9187, 8-499-403-3600
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, с учетом НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 672	3 600	3 900	3 000
Ставка арендной платы (предложения) без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год	определяется	3 112	3 051	3 305	2 542
Общая площадь	кв. м	1 025,9	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
1. Качество прав						
Обременения прав пользования и владения		обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
2. Условия финансирования						
Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	долл./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
3. Условия рынка						
Изменение цен во времени		22.09.2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		3 112	3 051	3 305	2 542
Отличие цены предложения от цены сделки			предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная ставка на условия сделки	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
4. Местоположение						
Местоположение объекта		Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1,	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская	Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 25	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	Московская область, г. Подольск, ул. Правды, д. 28

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
		пом. 1				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Транспортная доступность		хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
5. Физические характеристики						
Тип объекта недвижимости		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Функциональное назначение		производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 645	2 593	2 809	2 161
Номер этажа, на котором размещается арендуемое помещение		подвальный этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-22%	-22%	-22%	-22%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 063	2 023	2 191	1 686
Общая площадь помещения	кв. м	1 025,9	1 200,0	2 500,0	755,0	3 000,0
Корректировка	%		1%	10%	-2%	11%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 871
Высота потолка	м	4,64	6,00	6,00	4,00-5,00	6,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 871
Техническое состояние здания,		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
в котором находится помещение						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 871
Состояние отделки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 871
6. Сервис и дополнительные характеристики						
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций		электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение, состояние коммуникаций хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 871
Выводы:						
Общая чистая коррекция	%		-21%	-12%	-24%	-12%
Скорректированная ставка	руб./кв. м/год		2 084	2 225	2 147	1 855
Общая валовая коррекция			23%	32%	24%	32%
Коэффициенты весомости	%		0,26489	0,23809	0,26189	0,23639
Коэффициент вариации		9,43%	Величина коэффициента вариации ниже допустимого диапазона 10 -20%			
Ставка арендной платы без учета коммунальных платежей, без учета НДС	руб./кв. м/год		2 084			

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировки вносились аналогично предыдущему расчету арендной ставки помещения площадью 1127,6 кв. м.

Корректировка на этаж расположения в здании

Площадь рассматриваемого помещения состоит из площадей помещений 2-го этажа. Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле. Объекты-аналоги имеют разную структуру площадей по этажам, необходимо введение корректировки.

Расчет корректировки проведен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.20

Значение корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этажах) для удельной цены

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 1, стр. 191, Лейфер Л.А.

Корректировка на этаж расположения в здании определялась по формуле:

$$Kэ = \frac{Kо}{Kа'}$$

где:

Kэ – корректировка на этаж расположения;

Kо – коэффициент объекта оценки;

Kа – коэффициент объекта – аналога.

Таким образом, для объектов-аналогов №1-№4, расположенных на 1 этаже, вводится корректировка -22% для каждого.

Методика расчета корректировки на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3, 4, 5 представлена в этом же разделе после табл. 10.15.

Таким образом, корректировка на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 2, 3, 4, 5 составила 1%, 10%, -2%, 11% соответственно.

В результате произведенного расчета получили арендную ставку помещения площадью 1025,9 кв. м. Дальнейший расчет арендной ставки помещений, расположенных в подвальном этаже, будет производиться путем умножения полученной арендной ставки помещений подвального этажа (на примере помещения площадью 1025,9 кв. м) на корректировку на площадь при необходимости.

Сведение результатов в общую таблицу и расчет арендной ставки помещений на основе полученных ранее арендных ставок нежилых помещений 1-го, 2-го и выше, подвального этажей, представлен в таблице ниже:

Табл. 10.21

Результат расчетов арендной ставки для 27-ми нежилых помещений

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная арендная ставка без учета коммунальных платежей, без учета НДС для помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м/год	Корректировка на площадь	Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	1 127,60	2	2 238	0%	2 238
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	1 137,20	5	2 238	0%	2 238
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1	283,40	1	2 682	14%	3 057
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	1 144,40	3	2 238	0%	2 238
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	1 127,40	5	2 238	0%	2 238
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	1 124,10	2	2 238	0%	2 238
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	1 025,90	подвальный	2 084	0%	2 084
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	995,20	подвальный	2 084	0%	2 084
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	1 133,80	3	2 238	0%	2 238
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2	1 052,20	подвальный	2 084	0%	2 084

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная арендная ставка без учета коммунальных платежей, без учета НДС для помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м/год	Корректировка на площадь	Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год
	кв. м, этаж подвальный					
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	1 134,10	4	2 238	0%	2 238
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	1 139,90	4	2 238	0%	2 238
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	1 143,60	3	2 238	0%	2 238
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	1 128,10	3	2 238	0%	2 238
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	1 145,10	5	2 238	0%	2 238
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	1 153,70	5	2 238	0%	2 238
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	1 132,80	4	2 238	0%	2 238
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	1 143,20	4	2 238	0%	2 238
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	1 143,00	6	2 238	0%	2 238
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	1 139,10	6	2 238	0%	2 238
21	Нежилое помещение,	1 135,60	2	2 238	0%	2 238

№ п. п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Этаж расположения	Рассчитанная арендная ставка без учета коммунальных платежей, без учета НДС для помещения в соответствии с этажом расположения, руб./кв. м/год	Корректировка на площадь	Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год
	назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2					
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	1 132,50	6	2 238	0%	2 238
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	1 129,80	6	2 238	0%	2 238
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м, этаж 2	1 137,10	2	2 238	0%	2 238
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	1 269,60	1	2 682	-2%	2 628
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	1 294,60	1	2 682	-2%	2 628
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	1 060,80	1	2 682	0%	2 682

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Определение и расчет потенциального валового подхода

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

В данном отчете объектом оценки являются встроенные помещения, в связи с чем, в качестве арендопригодной площади принимается общая площадь помещений.

Эффективный валовой доход — это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки определяются на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.22

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду для неактивного рынка

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 2, стр. 17, Лейфер Л.А.

В данном случае процент недозагрузки равен среднему значению из доверительного интервала в размере 20%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

При расчете ставки аренды на оцениваемые объекты, полученное значение не включает коммунальные расходы.

В рамках данного отчета показатель операционных расходов принимался на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Табл. 10.23

Показатели операционных расходов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 1 Часть 2, стр. 38, Лейфер Л.А.

Показатель операционных расходов для помещений производственно-складского назначения принят согласно среднему значению и составляет 21 %.

10.2.1. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

В методе рыночной выжимки на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации: $R = ЧОД_{ан} / Ц_{ан}$.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков, получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

При расчёте ставки капитализации для Объекта оценки будет использован метод кумулятивного построения. Как отмечалось выше, данная ставка состоит из двух величин, а именно:

$$R = r_{отд} + r_{возвр}$$

где,

R – ставка капитализации;

$r_{отд}$ – норма отдачи на капитал;

$r_{возвр}$ – норма возврата капитала.

Норма отдачи на капитал, в свою очередь, определяется путем сложения величины ставки безрисковой доходности и различных премий за риск инвестирования в конкретный вид недвижимости. Формула расчёта следующая:

$$r_{отд} = r_f + p_1 + p_2 + p_3 + \dots + p_n$$

где,

$r_{отд}$ – норма отдачи на капитал;

r_f – безрисковая норма доходности;

$p_1 + p_2 + p_3 + \dots + p_n$ – сумма премий за риск инвестирования в актив.

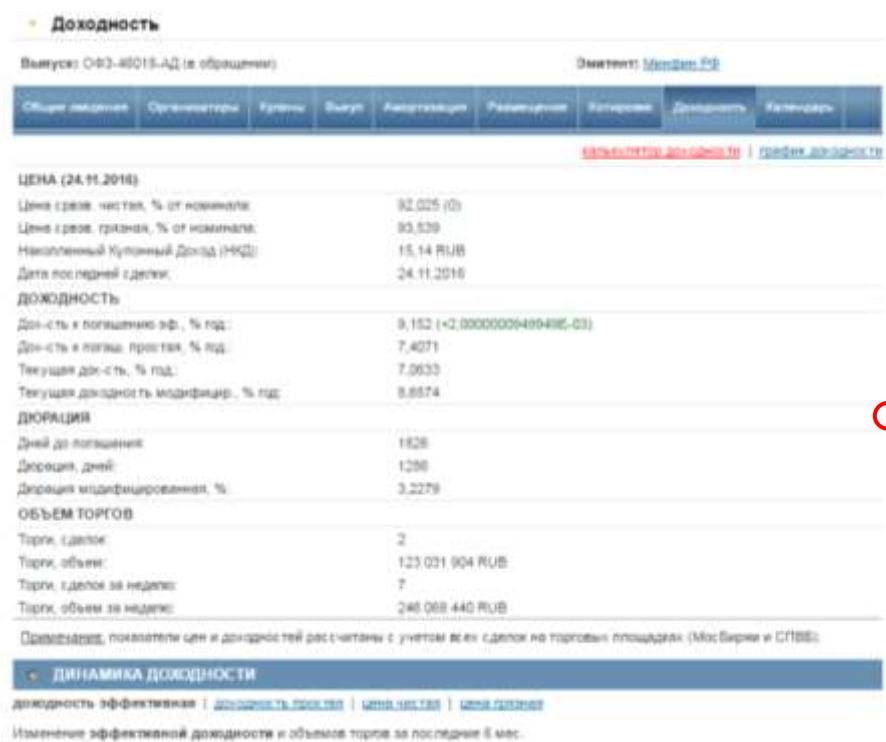
Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

В качестве возможных базовых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- западные финансовые инструменты (государственные облигации других стран);
- ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- государственные облигации РФ.

В качестве безрисковой ставки была принята долгосрочная ставка ОФЗ-46018-АД на 20 сентября 2016 г (источник информации: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=13131#graph>). Значение безрисковой ставки определено с помощью графического материала, отображающего изменение эффективной доходности, представленного на рисунке ниже.

Рис. 10.4



Источник информации: <http://www.rusbonds.ru>

При выборе учитывались следующие условия:

- доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Средняя доходность указанных выше облигаций составила 9,152% (источник информации: <http://www.rusbonds.ru>):

$$r_f = 9,152\%.$$

Премия за ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую

ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности (в месяцах для данного объекта, по формуле):

Определяется из соотношения безрисковой ставки и времени экспонирования объекта.

$$r_{\ell} = \frac{Exp * rf}{12}$$

По данным компаний: «Инком-недвижимость» (адрес: Москва, Кривоколенный пер., д.2, тел. (495) 722-01-87), «Юнионстройинвест» (тел. (495) 101-01-42, <http://www.subarenda.ru>), «Миэль-недвижимость» (тел. (495) 777-33-77, <http://www.miel.ru>), «БЕСТ-Недвижимость» (тел. (495) 105-39-30, <http://www.best-realty.ru>), срок экспозиции для объекта оценки может составить около 10 месяцев.

Коэффициент компенсации за ликвидность для помещений производственно-складского назначения будет равен:

$$r_{\ell} = \frac{9,152 * 10}{12} = 7,63\%$$

Процентная премия за риск недозагрузки не суммируется, поскольку недозагрузка уже учтена при расчете чистого операционного дохода по объекту.

Поправка на риск вложения в недвижимость: Отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

Табл. 10.24

Шкала активности рисков

№ п/п	Вид риска	Величина премии	Описание
1	Риск, связанный с вложением денежных средств, связанных с извлечением дохода от владения и эксплуатацией актива (оцениваемый интервал от 0-10%)	0% до 5%	Риск вложений отсутствует в случае с высокодоходными активами на развитых рынках
		От 5% до 10%	Риск вложений имеет невысокое значение в случае с высокодоходными активами на слаборазвитых рынках
		Свыше 10%	Риск вложений имеет высокое значение на слаборазвитых рынках по активам, уровень доходности которых имеет спорное значение
2	Риск, связанный с развитостью и законодательной разработанностью рынка, к которому относится актив (оцениваемый интервал от 0-10%)	От 0% до 5%	Риск отсутствует на экономически и законодательно развитых рынках
		От 5% до 10%	Риск имеет невысокое значение на экономически развитых, но законодательно непрозрачных рынках
		Свыше 10%	Риск имеет высокое значение на рынках, оцениваемых как перспективные с точки зрения доходности, однако законодательно слаборазвитых

Источник: составлено ООО «Инвест Проект»

Далее оценщиком приводятся основания выбора величин премий, добавляемых к «безрисковой» ставке в соответствии со значениями, указанными в таблице, а также с учетом анализа свойств оцениваемого актива и рынка, на котором он обращается.

Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в подобные объекты недвижимости, которые представляют собой помещения производственно-складского назначения, имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений.

Определенное значение для оцениваемых объектов недвижимости, по мнению оценщика, составит 2,0 %.

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

Управление недвижимостью в краткосрочной перспективе сводится к управлению денежными потоками.

Исходя из определения управления недвижимостью премию за риск управления недвижимостью оценщики сочли возможным рассчитывать исходя из среднего значения суммы прочих рисков, исключая безрисковую ставку. Данный риск равен 2,0%.

Определение нормы возврата капитала

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В рамках данного отчета используется метод Инвуда. Расчет производится по формуле:

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

где,

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок прогнозирования, 5 лет.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R \text{ кап} = R \text{ дох кап} - \Delta * R \text{ норм возврата}$$

где,

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на среднесрочную перспективу (5 лет). С учетом экономического развития страны, темпах развития, уровня конкуренции, уровню инфляции данный рост может составить:

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем отложенный доход: фактор фонда возмещения за 5 лет при темпе инфляции (7,3%; 5,7%; 5,5%; 5,2%, 4,9%⁹) = 32,04%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Табл. 10.1

Структура потребительской инфляции на прогнозный период

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
ИПЦ среднегодовая	7,3%	5,7%	5,5%	5,2%	4,9%

Источник информации: <https://dcenter.hse.ru/prog2>

⁹ <https://dcenter.hse.ru/prog2>

Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

Табл. 10.25

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	9,15%
Премия за риск рынка недвижимости	1,50%
Премия за риск управления недвижимостью	1,50%
Премия за риск ликвидности	7,63%
Ставка дохода на капитал	19,78%
Δ (изменение стоимости недвижимости за прогнозируемый период)	16,66%
Фактор фонда возмещения	32,04%
Норма возврата капитала	5,34%
Ставка капитализации	14,44%

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода определена путем деления годовой величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Табл. 10.26

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3
Общая площадь объекта оценки	кв.м	1 127,6	1 137,2	283,4	1 144,4	1 127,4	1 124,1	1 025,9	995,2	1 133,8
Арендпригодная площадь объекта оценки	кв.м	1 127,6	1 137,2	283,4	1 144,4	1 127,4	1 124,1	1 025,9	995,2	1 133,8
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м	2 238	2 238	3 057	2 238	2 238	2 238	2 084	2 084	2 238
Потенциальный валовой доход	руб.	2 523 569	2 545 054	866 354	2 561 167	2 523 121	2 515 736	2 137 976	2 073 997	2 537 444
Процент недозагрузки	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Потери от недозагрузки	руб.	504 714	509 011	173 271	512 233	504 624	503 147	427 595	414 799	507 489
Действительный валовой доход	руб.	2 018 855	2 036 043	693 083	2 048 934	2 018 497	2 012 589	1 710 381	1 659 198	2 029 955
Процент операционных расходов	%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Операционные расходы	руб.	529 949	534 461	181 934	537 845	529 855	528 305	448 975	435 539	532 863
Чистый операционный доход (без учета НДС)	руб.	1 488 906	1 501 582	511 149	1 511 089	1 488 642	1 484 284	1 261 406	1 223 659	1 497 092
Ставка капитализации	%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода без учета НДС	руб.	10 310 983	10 398 767	3 539 813	10 464 605	10 309 155	10 278 975	8 735 499	8 474 093	10 367 673
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом НДС	руб.	12 166 960	12 270 545	4 176 979	12 348 234	12 164 803	12 129 191	10 307 889	9 999 430	12 233 854

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода (продолжение)

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4
Общая площадь объекта оценки	кв.м	1 052,2	1 134,1	1 139,9	1 143,6	1 128,1	1 145,1	1 153,7	1 132,8	1 143,2
Арендопригодная площадь объекта оценки	кв.м	1 052,2	1 134,1	1 139,9	1 143,6	1 128,1	1 145,1	1 153,7	1 132,8	1 143,2
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м	2 084	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238
Потенциальный валовой доход	руб.	2 192 785	2 538 116	2 551 096	2 559 377	2 524 688	2 562 734	2 581 981	2 535 206	2 558 482
Процент недозагрузки	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Потери от недозагрузки	руб.	438 557	507 623	510 219	511 875	504 938	512 547	516 396	507 041	511 696
Действительный валовой доход	руб.	1 754 228	2 030 493	2 040 877	2 047 502	2 019 750	2 050 187	2 065 585	2 028 165	2 046 786
Процент операционных расходов	%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Операционные расходы	руб.	460 485	533 004	535 730	537 469	530 184	538 174	542 216	532 393	537 281
Чистый операционный доход (без учета НДС)	руб.	1 293 743	1 497 489	1 505 147	1 510 033	1 489 566	1 512 013	1 523 369	1 495 772	1 509 505
Ставка капитализации	%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода без учета НДС	руб.	8 959 439	10 370 422	10 423 456	10 457 292	10 315 554	10 471 004	10 549 647	10 358 532	10 453 636
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом НДС	руб.	10 572 138	12 237 098	12 299 678	12 339 605	12 172 354	12 355 785	12 448 583	12 223 068	12 335 290

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода (продолжение)

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м, этаж 2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1
Общая площадь объекта оценки	кв. м	1 143,0	1 139,1	1 135,6	1 132,5	1 129,8	1 137,1	1 269,6	1 294,6	1 060,8
Арендопригодная площадь объекта оценки	кв. м	1 143,0	1 139,1	1 135,6	1 132,5	1 129,8	1 137,1	1 269,6	1 294,6	1 060,8
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	руб./кв. м	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 628	2 628	2 682
Потенциальный валовой доход	руб.	2 558 034	2 549 306	2 541 473	2 534 535	2 528 492	2 544 830	3 336 509	3 402 209	2 845 066
Процент недозагрузки	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Потери от недозагрузки	руб.	511 607	509 861	508 295	506 907	505 698	508 966	667 302	680 442	569 013
Действительный валовой доход	руб.	2 046 427	2 039 445	2 033 178	2 027 628	2 022 794	2 035 864	2 669 207	2 721 767	2 276 053
Процент операционных расходов	%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Операционные расходы	руб.	537 187	535 354	533 709	532 252	530 983	534 414	700 667	714 464	597 464
Чистый операционный доход (без учета НДС)	руб.	1 509 240	1 504 091	1 499 469	1 495 376	1 491 811	1 501 450	1 968 540	2 007 303	1 678 589
Ставка капитализации	%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода без учета НДС	руб.	10 451 801	10 416 143	10 384 134	10 355 789	10 331 101	10 397 853	13 632 548	13 900 990	11 624 578
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом НДС	руб.	12 333 125	12 291 049	12 253 278	12 219 831	12 190 699	12 269 467	16 086 407	16 403 168	13 717 002

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 10.27

Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода

№ п/д	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	12 166 960
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	12 270 545
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м, этаж 1	4 176 979
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	12 348 234
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	12 164 803
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	12 129 191
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	10 307 889
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	9 999 430
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	12 233 854
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный	10 572 138
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	12 237 098
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	12 299 678
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	12 339 605
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	12 172 354
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	12 355 785
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	12 448 583
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	12 223 068
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	12 335 290
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	12 333 125
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	12 291 049
21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	12 253 278
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	12 219 831
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	12 190 699
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м, этаж 2	12 269 467
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	16 086 407
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	16 403 168
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	13 717 002
	Итоговая совокупная рыночная стоимость оцениваемых помещений, руб.	326 545 510

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости 27 нежилых помещений, совокупной площадью 29 713,8 кв. м, применялись два подхода к оценке – сравнительный подход и доходный подход.

Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведен в разделе «Подходы к оценке» выше по тексту отчета.

В ходе анализа результатов, полученных в рамках сравнительного подхода Оценщик считает, что полученный результат не отражает в полном объеме рыночную стоимость объекта оценки. Это обуславливается следующими фактами:

- рынок купли-продажи производственно-складских помещений в районе локации объекта оценки недостаточно развит;
- подобранные объекты-аналоги представляют собой комплексы производственно-складского назначения и в результате проведенных корректировок, с большой долей вероятности, искажают реальную рыночную стоимость объекта оценки;
- в результате проведения расчетов сумма корректировок по модулю превышает максимально допустимого значения 30 %.

На основании вышесказанного Оценщик считает, что применение результатов сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки не допустимо и отказывается от применения сравнительного подхода для определения итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует результатам, полученным в рамках доходного подхода и на дату оценки, и составляет:

326 545 510 (Триста двадцать шесть миллионов пятьсот сорок пять тысяч пятьсот десять) руб. с учетом НДС

276 733 482 (Двести семьдесят шесть миллионов семьсот тридцать три тысячи четыреста восемьдесят) руб. без учета НДС

Табл. 11.1

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/д	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	
		С НДС 18%	БЕЗ НДС 18%
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв. м, этаж 2	12 166 960	10 310 983
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв. м, этаж 5	12 270 545	10 398 767
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв. м. этаж 1	4 176 979	3 539 813
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв. м, этаж 3	12 348 234	10 464 605
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв. м, этаж 5	12 164 803	10 309 155
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв. м, этаж: 2	12 129 191	10 278 975
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв. м, этаж подвальный	10 307 889	8 735 499
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв. м, этаж подвальный	9 999 430	8 474 093
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв. м, этаж 3	12 233 854	10 367 673
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв. м, этаж подвальный	10 572 138	8 959 439
11	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв. м, этаж 4	12 237 098	10 370 422
12	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв. м, этаж 4	12 299 678	10 423 456
13	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв. м, этаж 3	12 339 605	10 457 292
14	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв. м, этаж 3	12 172 354	10 315 554
15	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв. м, этаж 5	12 355 785	10 471 004
16	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв. м, этаж 5	12 448 583	10 549 647
17	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв. м, этаж 4	12 223 068	10 358 532
18	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв. м, этаж 4	12 335 290	10 453 636
19	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв. м, этаж 6	12 333 125	10 451 801
20	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв. м, этаж 6	12 291 049	10 416 143
21	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв. м, этаж 2	12 253 278	10 384 134
22	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв. м, этаж 6	12 219 831	10 355 789
23	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв. м, этаж 6	12 190 699	10 331 101
24	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв. м. этаж 2	12 269 467	10 397 853
25	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв. м, этаж 1	16 086 407	13 632 548
26	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв. м, этаж 1	16 403 168	13 900 990
27	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв. м, этаж 1	13 717 002	11 624 578
	Итого	326 545 510	276 733 482

Источник информации: расчеты Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

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

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

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

- У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

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

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

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;

- Федеральными стандартами оценки, методическими рекомендациями «ОПЭО», «СВОД»;

- ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

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

- Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

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

Оценщики:

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

Страхов Ю.И.

(диплом ПП-1 №865676),

член Некоммерческой саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 0014 от 20.03.2013

Громченко В.Б.

25 ноября 2016 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

13.1. Нормативные документы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611).

13.2. Справочная литература

7. «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014;
8. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород, 2016;
9. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород, 2016;
10. Internet-ресурсы;
11. Справочник расчетных данных «СРК №15», 2015 г., под ред. Е.Е. Яскевича.

13.3. Методическая литература

12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: ПИТЕР, 2001. - 336 с.
13. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
14. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2006.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. - 442 с.
17. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995. - 461 с.
18. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
19. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № 0603 002839 Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект»; Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

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

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

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пять тысяч) рублей.

Уплачено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 440,

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 23 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
"02" октября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "02" октября 2015 г. в г. Москва



АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**
№ 0603 049907 Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

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

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

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **135 000,00** (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "07" сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"07" сентября 2016 г.

М.П.

Полис выдан: "07" сентября 2016 г. в г. Москва



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01069

Выдано 01.03.2011 г.

СТРАХОВ
Юрий Иосифович

*Паспорт 46 04 327530, выдан 04.03.2003 г.
Центральным отделом милиции
УВД г. Королева Московской области*

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков

за регистрационным № 01.03.2011
1069.50

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит контролю при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Страсову Юрию Юсифовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 09 декабря 2008 г. по 19 декабря 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга по программе: Оценка качества образовательного учреждения (подготовка специалистов образовательного учреждения) - направление программы: Международное профессиональное образование

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая комиссия		отлично

Прошел(а) стажировку (стажировочная программа) _____ (срок)

Выполнил(а) курсовый проект (эссе) _____ (наименование программы)


 _____ (наименование должности)
 _____ (фамилия, имя, отчество)
 _____ (Директор)

Город Москва год 2008



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1045

МРР Госстан. 15/06



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.ik-f.ru
| 800) 700-68-77 | info@ik-f.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2134/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2134/16 от 21.04.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Страхов Юрий Иосифович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 9, кв. 40
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2016 г. по «20» апреля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 21.04.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности, УКС на основании доверенности
№0362/16-ЦО-3 от 10.04.2016г.

Страхователь:
Страхов Юрий Иосифович

(Поталова Е.Ю.)
«21» апреля 2016г.

(Страхов Ю.И.)
«21» апреля 2016г.







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№598
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



П О Л И С №0991R/776/F0306/6-01

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) 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).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

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

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 19 сентября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемидин А.А./
Дов. №9287314 от 17 ноября 2014 г.



Страхователь: /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонация):
первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 26 октября 2016 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

15.1. Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website domodedovo.cian.ru. The listing is for a commercial building in Domodedovo, Moscow region. The main details are:

- Address:** Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, Каширское ш., 4к1
- Price:** 37 176 000 – 62 950 000 руб. (24 784 руб. за м², продажа)
- Object details:**
 - Площадь: 1 500 – 2 540 м²
 - Этажи: 2 из 5
 - Высота потолка: 5 м
- Building details:**
 - Площадь застройки: 1985
 - Тип здания: административное здание
 - Общая площадь: 2 540 м²
 - Категория: действующий

Additional text in the listing describes the building's location, history, and features, mentioning its proximity to the M5 highway and its current use as an administrative building.

<http://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6785424/>

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the website Avito. The listing is for a warehouse building in Leningradskaya Oblast. The main details are:

- Address:** Ленобласть, Выборгский район, с/пос. Лесное, д. 10
- Area:** 2500 м²
- Price:** 40 000 000 руб.
- Agent:** Ирина Шаповал, на Avito с марта 2010, phone: 8 817 964-8322

The listing includes a large photograph of a red brick industrial building with a paved area in front. The Avito interface shows various filters and a promotional banner for a discount of 2,000,000 RUB.

Город: Московская область, Подольск
 Адрес: Комсомольская 1

Продам складское помещение 2500 м²

Местоположение М.О. г. Подольск ул. Комсомольская д.1
 Варшавское шоссе 25 км от МКАД
 Огороженная территория
 Описание объекта
 Производственно-складской комплекс 2500 м2
 Выходная площадь: Складские и производственные: 2125 м2;
 Складские и производственные: 2125 м2. Офисы: 377 м2.
 Гиты в высоту. Технические характеристики: Рабочая высота: 6-8м.
 Пол: бетон.
 Нагрузка на пол: 5- тонна м.
 Сеть колонки: 6Х6.
 Огороженная территория.
 Газ, вода, канализация. Температура внутри зим.: 15С, Интернет.
 Телефонные линии.
 Макс. электрическая мощность: 450 кВт; возможно увеличение до 2 МВт). Можно Снять в аренду: все помещения

Номер объявления: 774530564

Найти похожие объявления



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2500_m_774530564

Объект-аналог №3

Удобный АИС
 От 400 руб/мес 3 месяца в подарок

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском > улица Карла Маркса

помещение под производство
Московская область, Раменский район, Раменское, ул. Карла Маркса, 5

22 000 000 руб.
 22 371 руб за м²

Срок аренды: длительный

Объём
 Площадь: 1 080 м²
 Этаж: 2 из 2

О здании
 Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 1 080 м²

Продается производственный комплекс бывшего кондитерского завода. Общая площадь земельного участка составляет 3000 кв. м. Земля в собственности. Здание производственное, благоустроено и опорожено. Общая площадь здания 1080 кв. м. Эл. мощность до 400 кВт, газ по границе (20 кв). Здание 2-х этажное, кирпичное, в отличном состоянии.

Представитель: ID12217516
 +7 915 155-30-10
 Показать/скрыть информацию об объявлении на CIAN

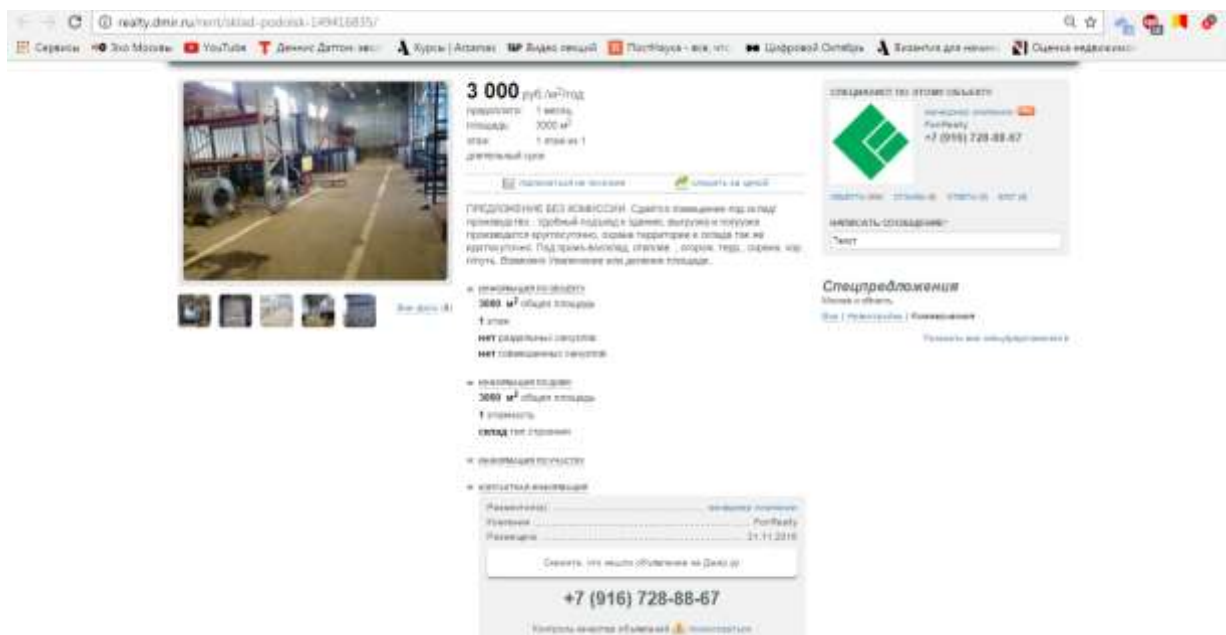
ЦИАН ID 12217516

Готовые офисы в Раме Марса
 Офисы на Пролетарском шоссе. Дистрибуционный бизнес-квартал

<http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/141324838/>

15.2. Копии интернет-страниц объектов - аналогов, используемых при определении рыночной ставки арендной платы в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1



<http://realty.dmir.ru/rent/sklad-podolsk-110443944/>

Объект-аналог №2

Склад
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, ул. Большая Серпуховская, 25
Показать на карте
Центральная 25 мин. на машине

750 000 руб. в месяц
3 000 руб. за м² в год

Тип здания: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: **2 500 м²**
Этаж: **1 из 1**

О здании
Тип здания: **административное здание**
Общая площадь: **2 500 м²**

Сдается отопленный склад на территории завода, возможно под производство, большие мощности, удобный подъезд, пропускной режим, КПП, охрана, круглосуточный проезд по пропускам. Помещение готово к эксплуатации, открытая планировка, есть помещения под офисы, два входа, большое водото для заезда автофур, возможен круглосуточный режим эксплуатации. Лог. 88108

Матр Росет
+7 495 213-80-14
Помогите людям, которые ищут объявления на ЦИАН

СЦНАН ID 133080

<http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/147325172/>

Объект-аналог №3

306 руб./месяц
площадь: **1 000 м²**
этаж: **1 этаж из 1**
длительный срок

Сдается теплая производственная постройка (100 кв.м). Сверхвысокие потолки, все коммуникации. Высота (м. 11м) позволяет, при высоте 10 м., заезть 150 кВт. Фур. В этом же здании есть гаражные помещения с телефонными аппаратами. Справ. выезд по территории. Комиссия агентству 20%.

Специальное предложение:
Москва и область
Все | Искать | Коммерция

Специальное предложение:
Москва и область
Все | Искать | Коммерция

<http://realty.dmir.ru/rent/sklad-podolsk-149416835/>

Объект-аналог №4

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial property located in Podolsk, Moscow region, at the address: Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Правды, 2В. The listing includes the following details:

- Цена:** 800 000 руб. в месяц
- Площадь:** 2 100 м²
- Этаж:** 1 из 2
- Состояние:** готовый
- Описание:** Административное здание
- Площадь помещений:** 2 100 м²
- Состояние:** действующий

The listing also features a large photograph of the building and a smaller thumbnail image. The text below the main image describes the property as a ready-to-use administrative building with a total area of 2100 square meters, located in Podolsk, 15 km from the M50 highway. The building is currently being used as an administrative building and is ready for immediate occupancy. The listing is for rent, with a monthly price of 800,000 rubles. The contact information for the agent is provided at the bottom of the listing.

<http://podolsk.cian.ru/rent/commercial/1214201/>

15.3. Копии страниц справочников, использованных при определении рыночной стоимости объекта оценки

Россия, и границы доверительных интервалов
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

Таблица 0.3.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Таблица 4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526539 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065491 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,6 кв.м, этаж
2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-407

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-407



Регистратор

Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062511


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525957 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065496 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: *18* июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,2 кв.м, этаж 5, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-436

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-436

Регистратор Быкова О. В. 

МП. (подпись)

50-АДН 062507


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525945 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065500 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 283,4 кв.м, этаж 1, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/027/2012-012

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/027/2012-012

Регистратор

Быкова О. В.

МП. (подпись)

50-АДН 062503


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525964 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064142 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 144,4 кв.м, этаж 3, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/016/2012-044

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/016/2012-044

Регистратор Быкова О. В.
М.П. 
(подпись)

50-АДН 062515


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525955 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064141 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 127,4 кв.м, этаж 5, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/016/2012-045

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/016/2012-045

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062516


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526538 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065490 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 124,1 кв.м, этаж
2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-406

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-406


М.П. (подпись)

Регистратор Быкова О. В.

50-АДН 062512


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526541 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065497 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 025,9 кв.м, этаж
подвальный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск,
ул.Комсомольская, д.1, пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-411

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-411

Регистратор 

Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062504


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526540 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065878 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,2 кв.м, этаж
подвальный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск,
ул.Комсомольская, д.1, пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-410

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-410

Регистратор 

Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062501


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525947 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065877 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 133,8 кв.м, этаж 3, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-433

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-433

Регистратор Быкова О. В.
М.П. 
(подпись)

50-АДН 062502


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526542 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065498 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 052,2 кв.м, этаж
подвальный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск,
ул.Комсомольская, д.1, пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-412

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-412

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062508


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525961 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064131 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: *18* июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Росеня, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 134,1 кв.м, этаж 4, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-391

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-391

Регистратор

Быкова О. В.

М.П. 
(подпись)

50-АДН 062526




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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525962 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064137 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,9 кв.м, этаж 4, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-390

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-390

Регистратор 

Быкова О. В.  (подпись)

50-АДН 062521


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525959 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064139 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,6 кв.м, этаж 3, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-387

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-387

Регистратор Быкова О. В.

М.П. 
(подпись)

50-АДН 062518


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525963 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064140 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 128,1 кв.м, этаж 3, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/016/2012-046

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/016/2012-046

Регистратор Быкова О. В. 


МП. (подпись)

50-АДН 062517


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525956 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065494 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос. регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 145,1 кв.м, этаж 5, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-396

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-396

Регистратор 

Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062520


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525952 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064133 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 153,7 кв.м, этаж 5, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-395

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-395

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062524


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525958 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065495 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,8 кв.м, этаж 4, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-393

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-393

Регистратор Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062505


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525960 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064132 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ". ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143,2 кв.м, этаж 4, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-392

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-392

Регистратор  Быкова О. В. 
М.П. (подпись)

50-АДН 062525


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525949 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064134 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 143 кв.м, этаж 6,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-400

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-400

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062523


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525951 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064138 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 139,1 кв.м, этаж 6, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-399

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-399

Регистратор

Быкова О. В. 
М.П. (подпись)



50-АДН 062519


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526537 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065489 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 135,6 кв.м, этаж
2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-405

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-405


М.П. (подпись)

Регистратор Быкова О. В.

50-АДН 062514


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525954 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064135 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 132,5 кв.м, этаж 6, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-397

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-397

Регистратор Быкова О. В.

М.П. 
(подпись)

50-АДН 062522


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525953 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065499 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 129,8 кв.м, этаж 6, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-398

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-398


М.П. (подпись)

Регистратор Быкова О. В.

50-АДН 062506


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526536 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065488 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 137,1 кв.м, этаж
2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-404

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-404

Регистратор

Быкова О. В.

М.П. (подпись)

50-АДН 062513


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526535 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065493 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 269,6 кв.м, этаж
1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-403

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-403

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062509


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 525948 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АГ № 525544 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 064136 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: *18* июля 2012 года

Документы-основания: - Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,6 кв.м, этаж
1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-402

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-402

Регистратор Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062527


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 526534 , дата выдачи 26.04.2012;
серия 50-АД № 065492 , дата выдачи 11.07.2012

Дата выдачи: "18" июля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного общего собрания акционеров ОАО
Управляющая компания "Атеми" от 15.02.2012 №4

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания
"АТЕМИ", ИНН: 7714275860, ОГРН: 1027714004328, дата гос.регистрации: 16.08.2002,
наименование регистрирующего органа: ИМНС России №14 по САО г.Москвы, КПП:
503601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 060,8 кв.м, этаж
1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1,
пом.1, 3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-55/002/2012-401

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-55/002/2012-401

Регистратор

Быкова О. В.


М.П. (подпись)

50-АДН 062510

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

A

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2

1.3. Общая площадь помещения 1137,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-35/032/2006-428.
Помещение 1, ком.238-242., 2 этаж.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольский филиал



Т.В. Панцева

(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

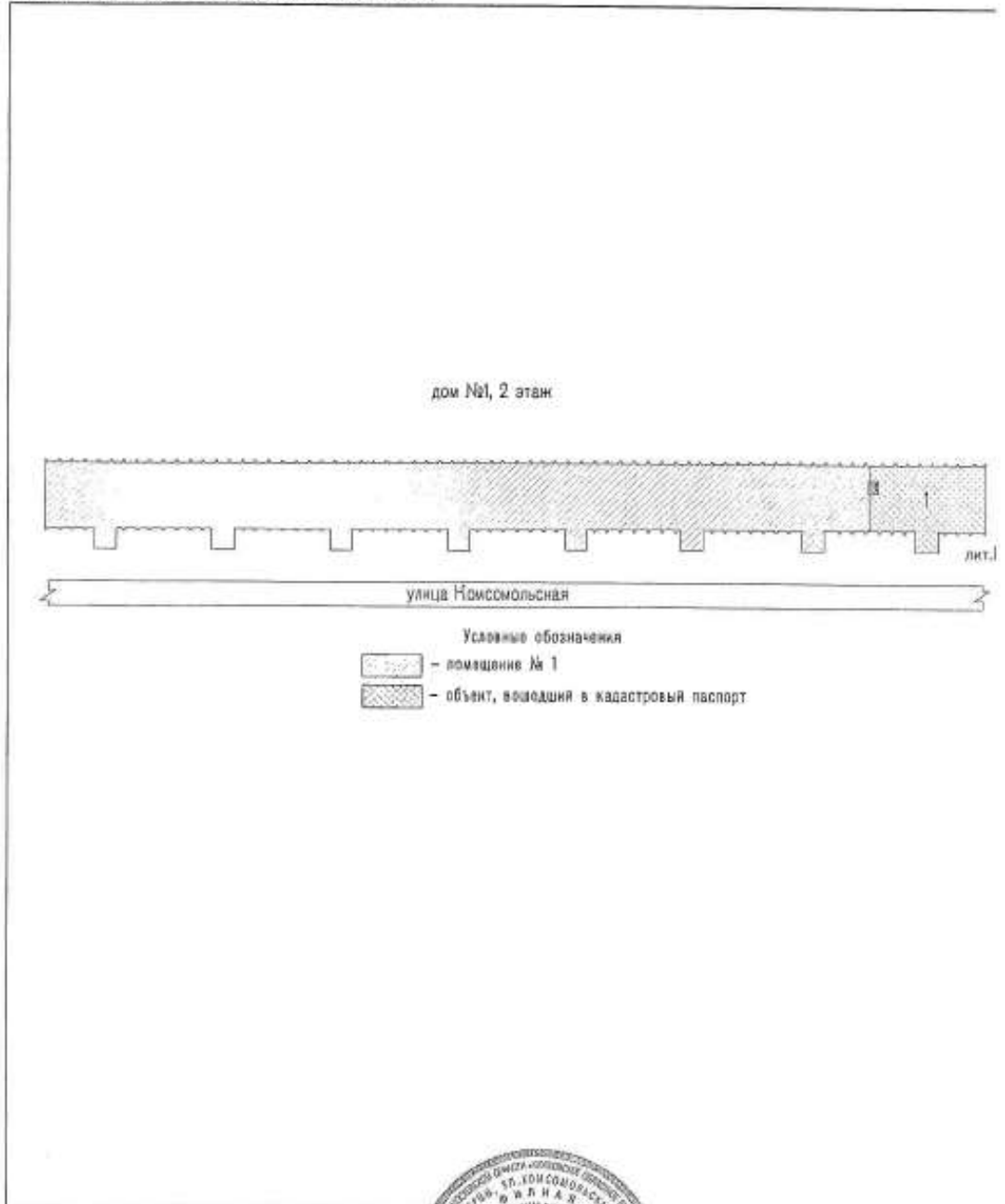
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подпись: _____



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206.063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИА N 1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площадь 6739,3 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	2	1	238	вспомогательная	13,4	4,64	
Г			239	основная	1075,1		
Г			240	вспомогательная	13,7		
Г			241	лестница	21,4		
Г			242	вспомогательная	13,5		
				Итого по пом. нежилое № 1	1137,1		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

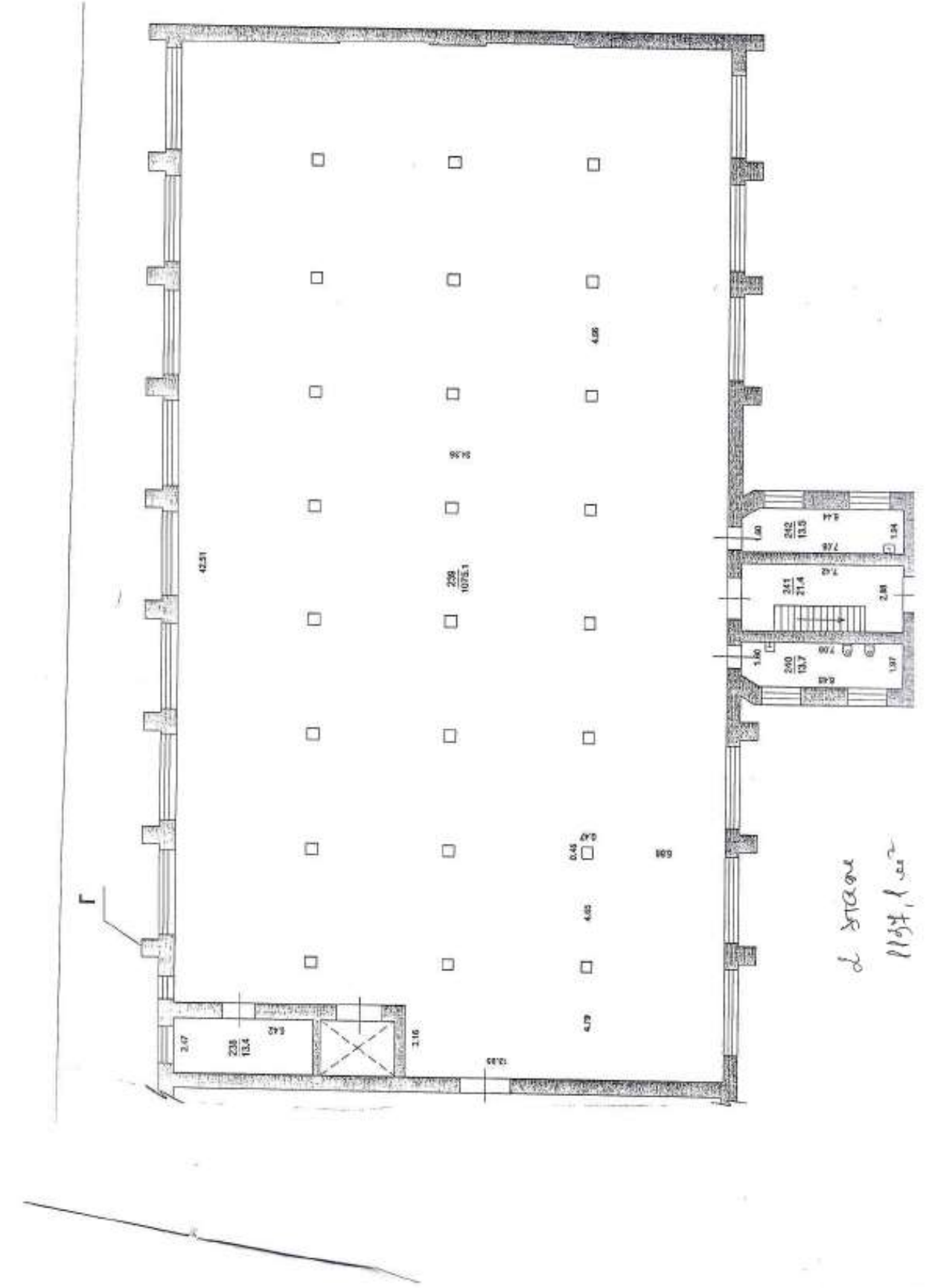
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	<u>11 января 2012 г.</u>
Исполнил	<u>Николаев А.Б.</u> Фамилия, имя, отчество
Проверил	<u>Лавцева Т.В.</u> Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала	<u>Т.В. Лавцева</u> Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	<u>01</u> <u>2012 г.</u>





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

A

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3

1.3. Общая площадь помещения 1143,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Комнаты 278, 279, 280, 281, 282 помещения №1 (3 этаж).*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

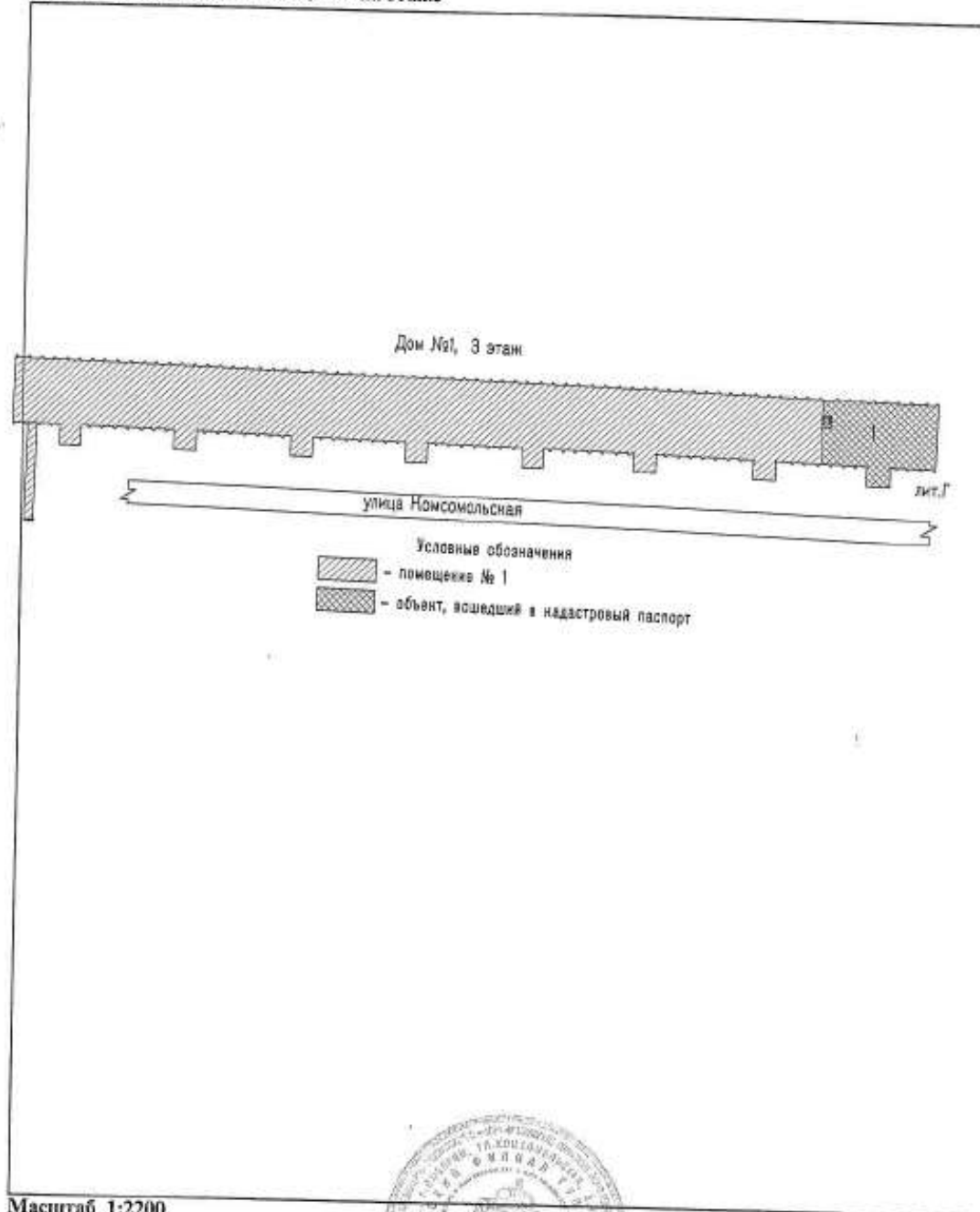
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



M.P.
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
 назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	I	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	I	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
 дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общая площадь 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	3	1	278	основная	1079,7	4,64	
Г			279	вспомогательная	14,2		
Г			280	вспомогательная	14,1		
Г			281	вспомогательная	21,4		
Г			282	вспомогательная	14,2		
Итого по пом. нежилое № 1					1143,6		

III. Техническое описание помещения

год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

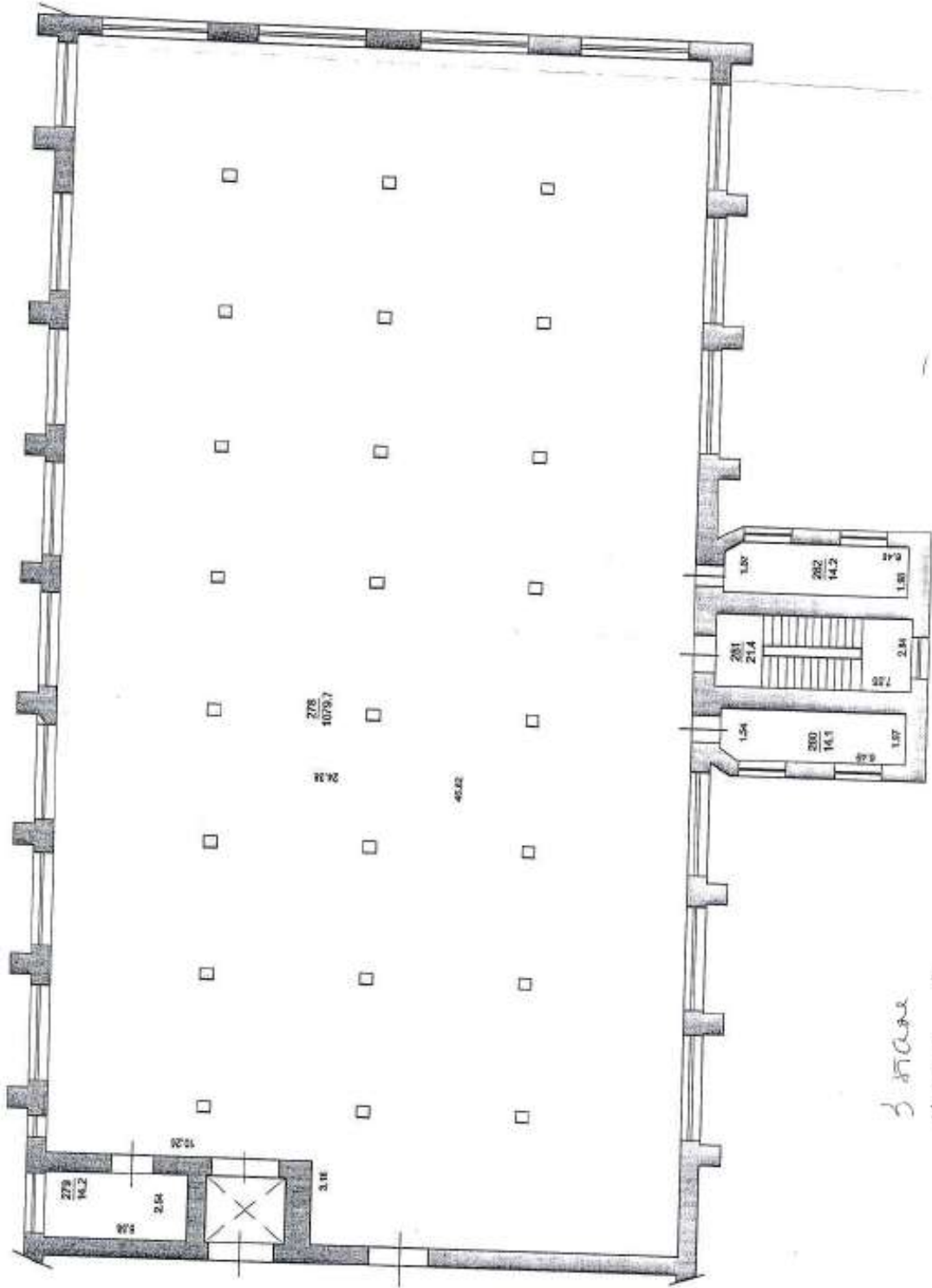
Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____ Карпушкина Е.В.
Подпись _____
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ Ланцева Т.В.
Подпись _____
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ Т.В. Ланцева
Подпись _____
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Б

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2

1.3. Общая площадь помещения 1127,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-429.
Помещение 1, ком. 233-237., 2 этаж.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

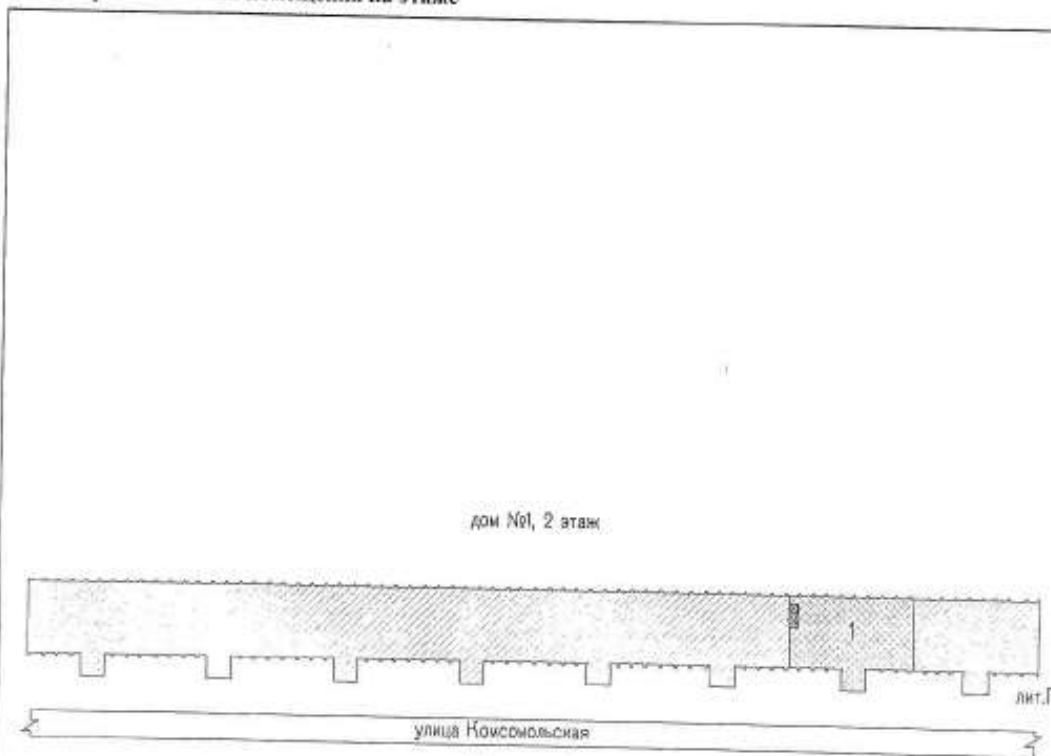
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-763/1



2. План расположения помещения на этаже



дом №1, 2 этаж

улица Комсомольская

Условные обозначения

-  - помещение № 1
-  - объект, вошедший в кадастровый паспорт

Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной организации
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
 назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206.063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г., запись регистрации №50-50-55/032/2006-429, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площадь 6739,3 кв.м.
2	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	2	1	233	вспомогательная	4,3	4,64	
Г			234	основная	1074,2		
Г			235	вспомогательная	13,8		
Г			236	лестница	21,7		
Г			237	вспомогательная	13,6		
				Итого по пом. нежилое № 1	1127,6		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	каменные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	каменной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____
подпись

Проверил _____
подпись

Руководитель комплексной производственной группы Челябинского филиала _____
подпись

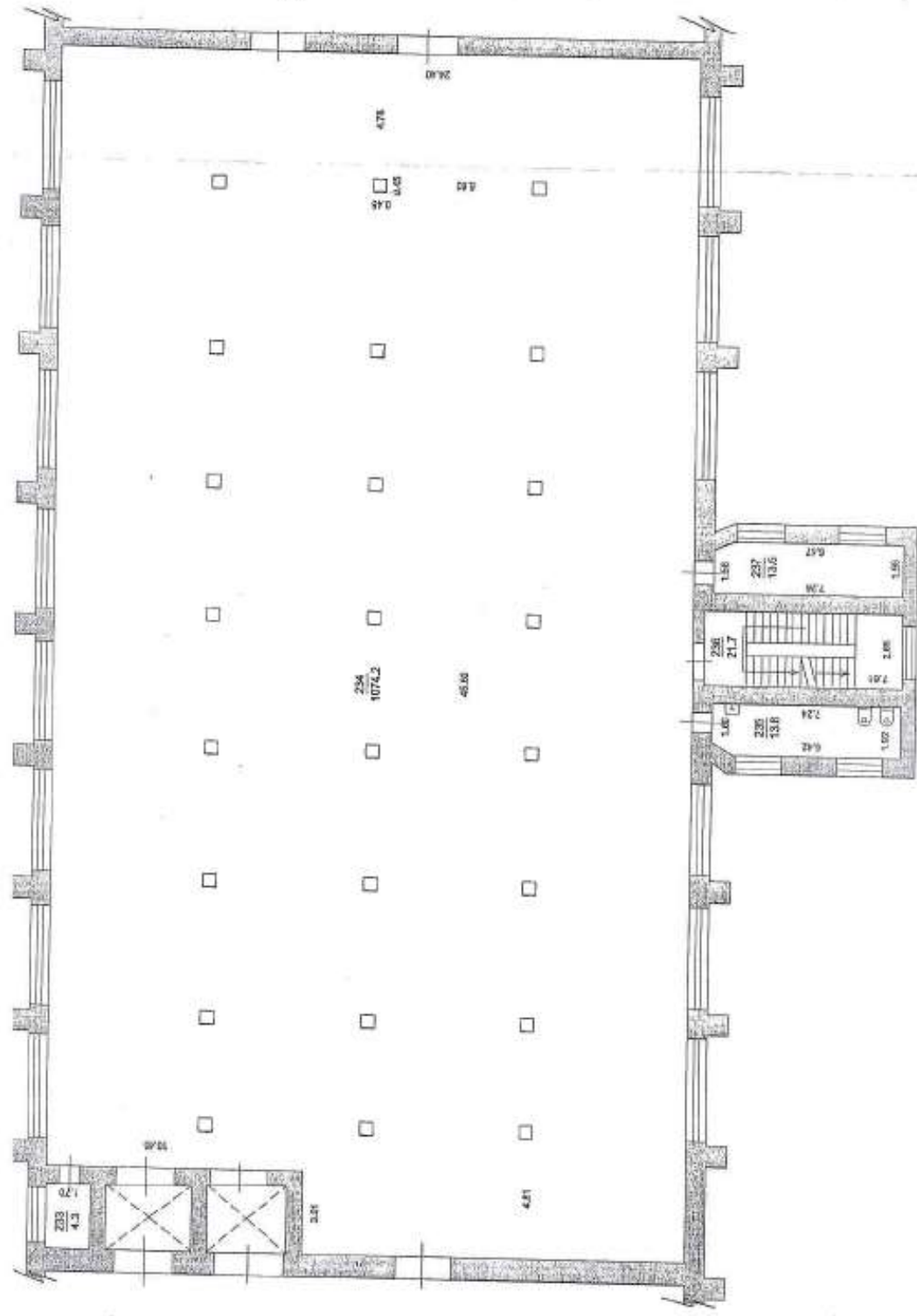
Дата выдачи _____ 01 _____ 2012

Николаев А.Б.
Фамилия, имя, отчество

Лашева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Т.В. Лашева
Фамилия, имя, отчество





Экспликация от 2008.04
Общая площадь: 11216,00 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

5

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3

1.3. Общая площадь помещения 1128,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Комнаты 273,275,276,277 помещения №1 (3 этаж).

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Латцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



M. P.
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилые
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
2	3	4
ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общая площадь 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	3	1	273	основная	1076,5	4,64	
Г			275	вспомогательная	14,1		
Г			276	вспомогательная	21,4		
Г			277	вспомогательная	16,1		
				Итого по пом. нежилое № 1	1128,1		

III. Техническое описание помещения

од постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

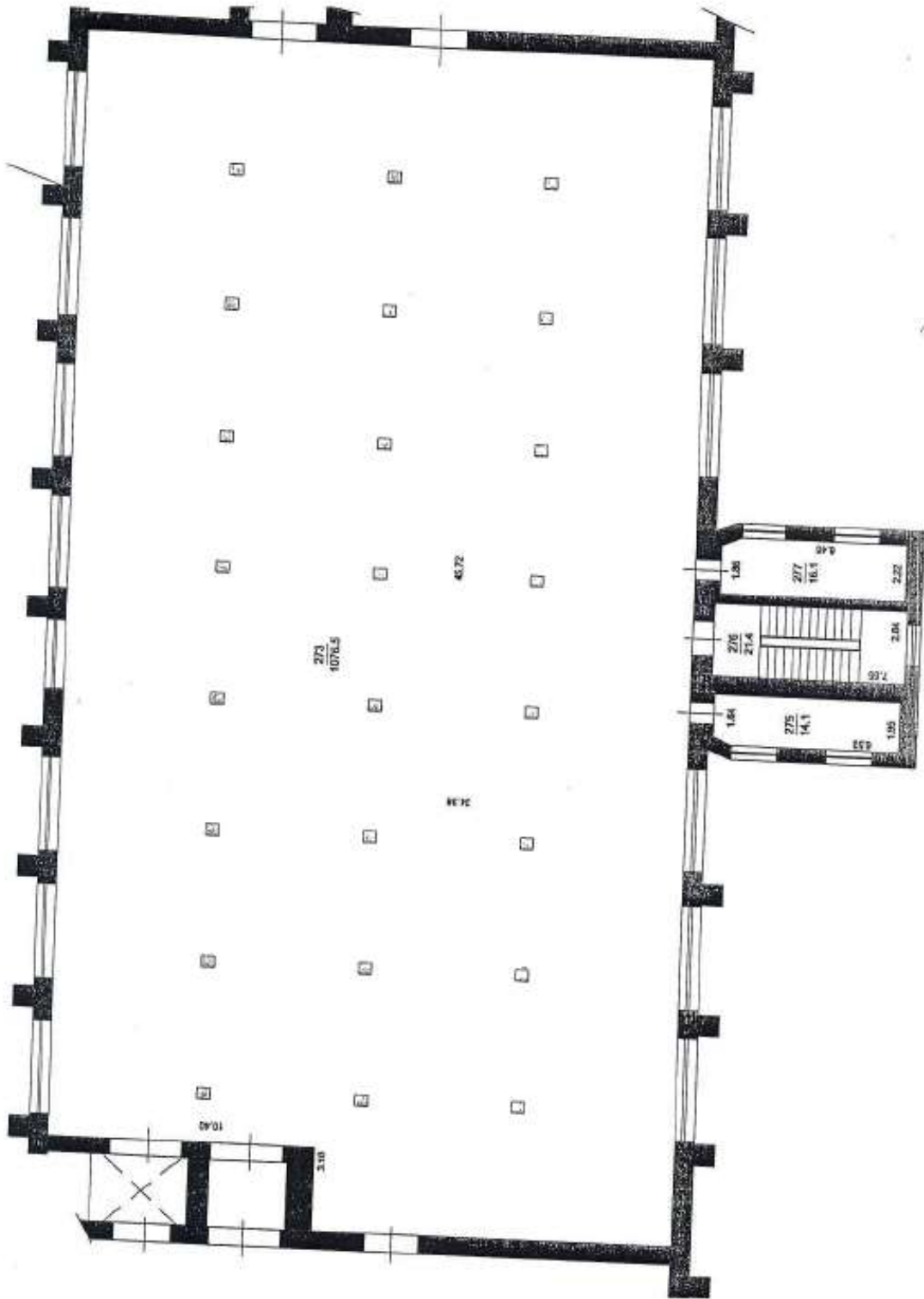
Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____ *Е.В. Карпушкина* _____
подпись Карпушкина Е.В.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Ланцева* _____
подпись Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ *Т.В. Ланцева* _____
подпись Ланцева
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " 11 " _____ 01 _____ 2012 г.



11.18.1.02

Экспликация 3-го этажа

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ



Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2

1.3. Общая площадь помещения 1124,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 на основании от 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации право от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-428. Помещение 1, ком.223-227, 2 этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
 Подольского филиала



Т.В. Ланцева
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

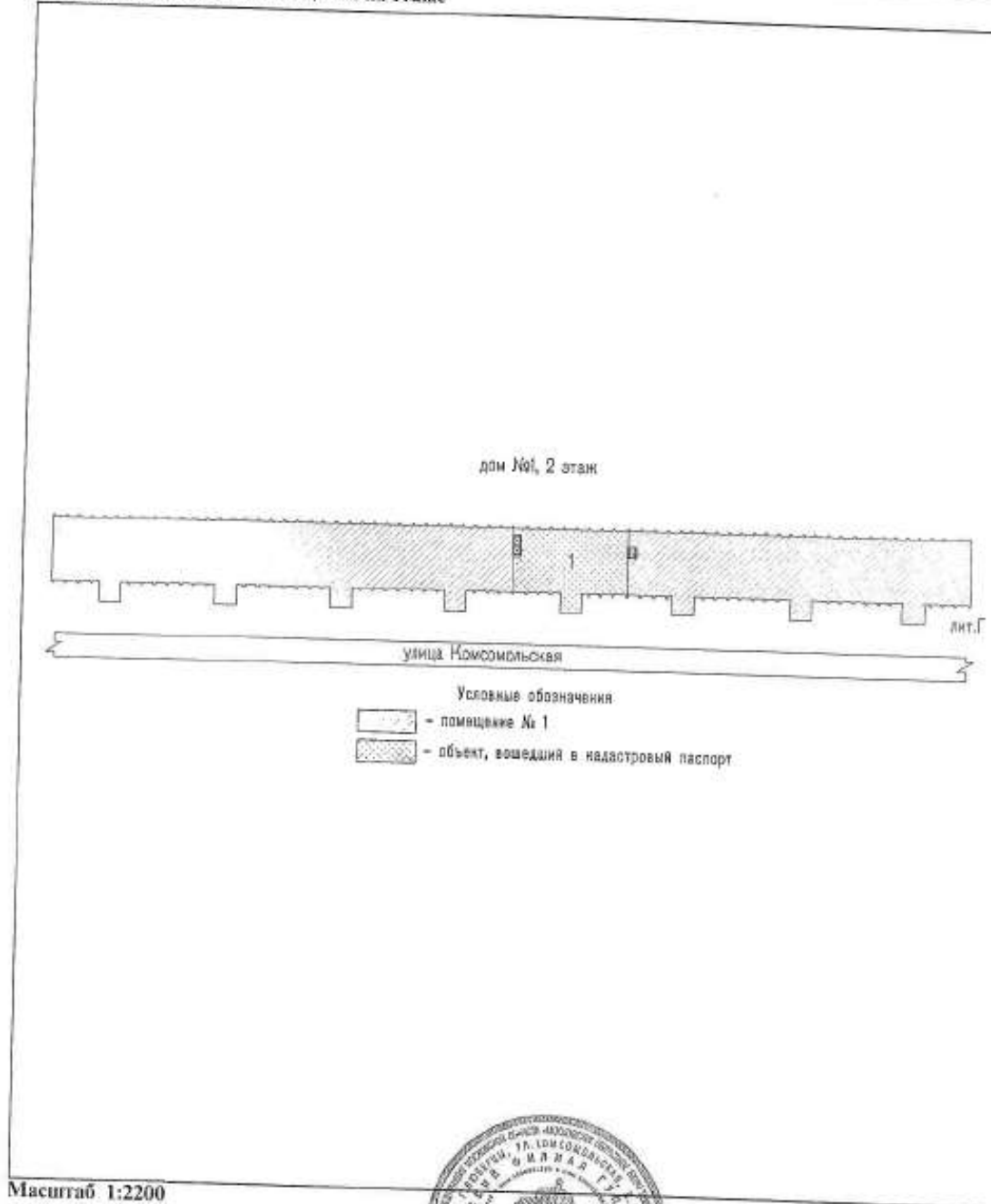
Лист № 2 , всего листов :

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольск, ул. Фабрика



Т.В. Ланцева

(подпись)

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206.063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лотера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100129 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-53/032/2006-428, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. площадь 6739,3 кв.м.</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	2	1	223	исполнительная	5,1	4,64	
Г			224	основная	1071,4		
Г			225	вспомогательная	13,7		
Г			226	лестница	20,3		
Г			227	вспомогательная	13,6		
				Итого по пом. нежилое № 1	1124,1		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____ *Николаев А.Б.*
подпись
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Ланцева Т.В.*
подпись
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы *И.И.И.*
Филиала
подпись
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206-063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3

1.3. Общая площадь помещения 1133,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта з/м. № 206-063-765/1 по составу на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Комнаты 263, 264, 265, 266, 267 помещения №1 (3 этаж)*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева
(подпись)

Т.В. Ланцева
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

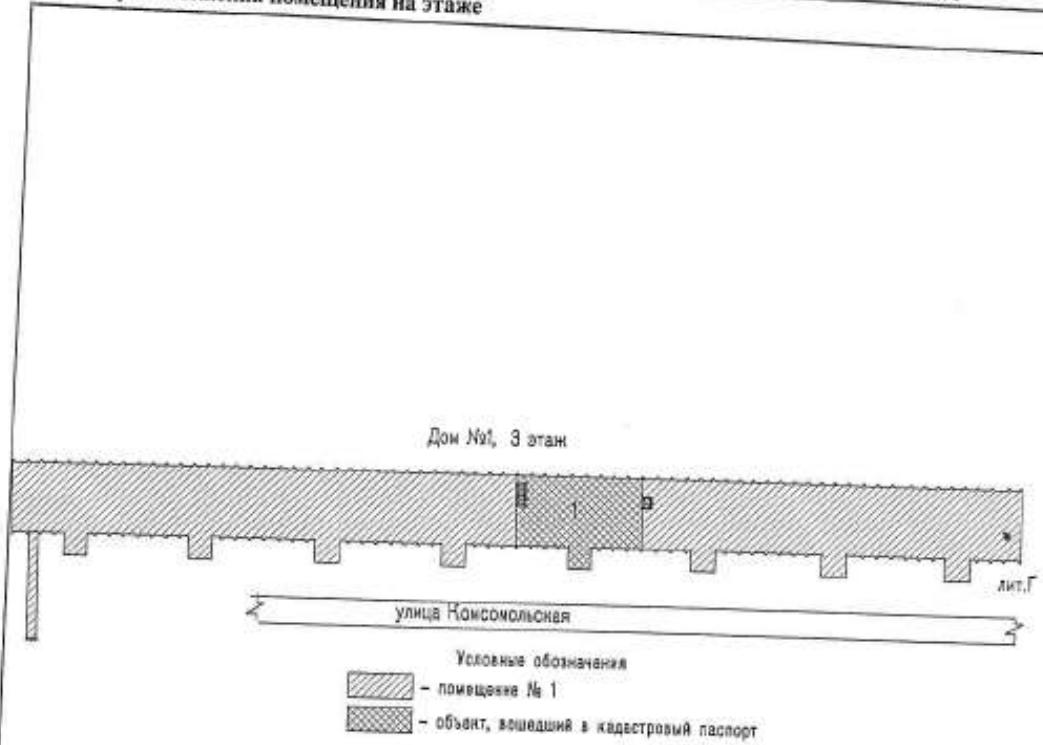
Кадастровый номер _____

Лист № 2 , всего листов _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

(Handwritten signature)
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

5

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

1	2	3	4
	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общая площадь 19854,10 кв. м.</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	3	1	263	основная	1077,1	4,64	
Г			264	вспомогательная	5,3		
Г			265	вспомогательная	15,9		
Г			266	вспомогательная	21,4		
Г			267	вспомогательная	14,1		
				Итого по пом. нежилое № 1	1133,8		

III. Техническое описание помещения

постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ л/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	паркетной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

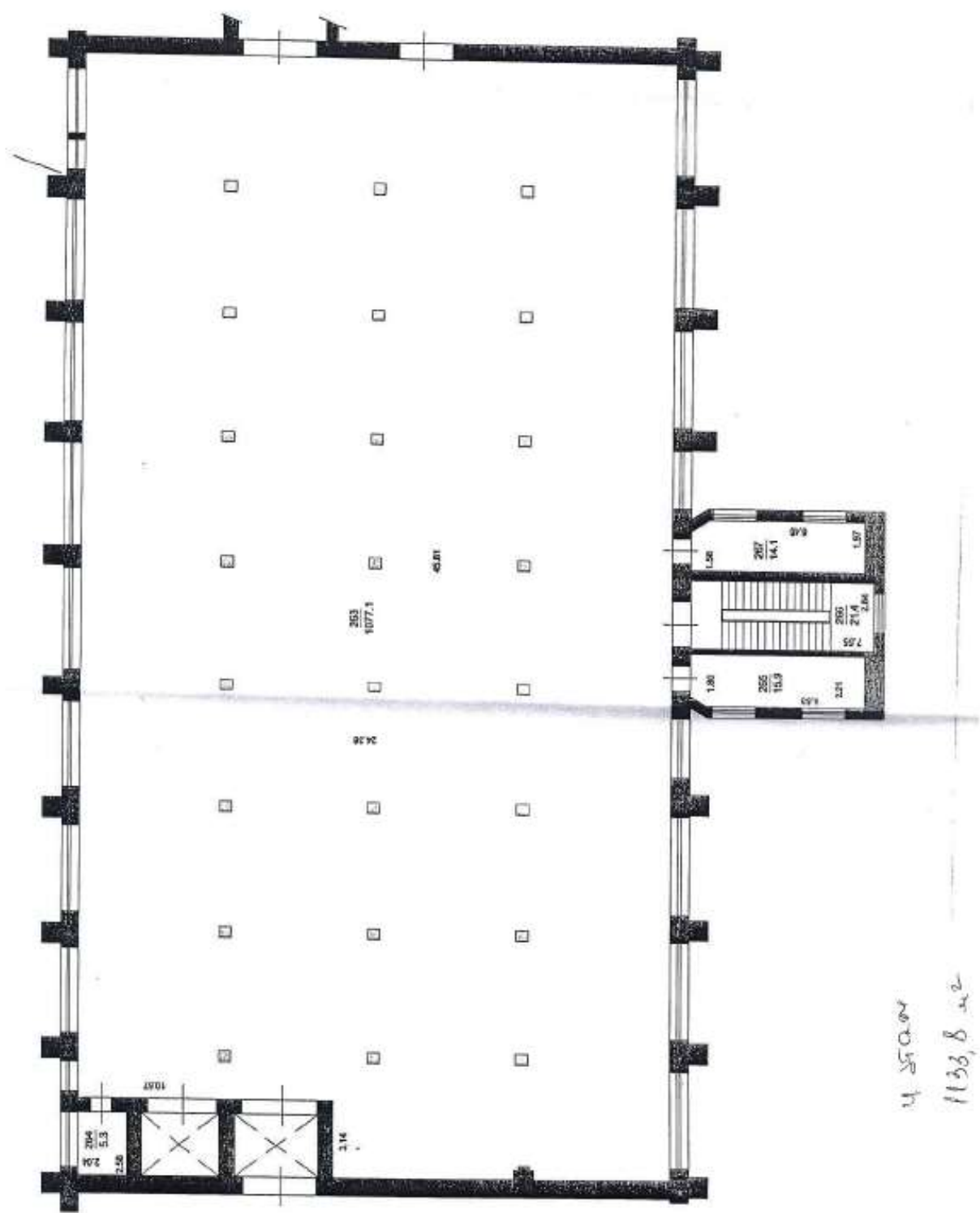
Исполнил _____ Карпушкина Е.В.
подпись
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ Ланцева Т.В.
подпись
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ Т.В. Ланцева
подпись
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.





4 этаж
1133,8 кв.м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2

1.3. Общая площадь помещения 1135,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта
инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-428.
Помещение 1, ком.228-232., 2 этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро
технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольский филиал



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

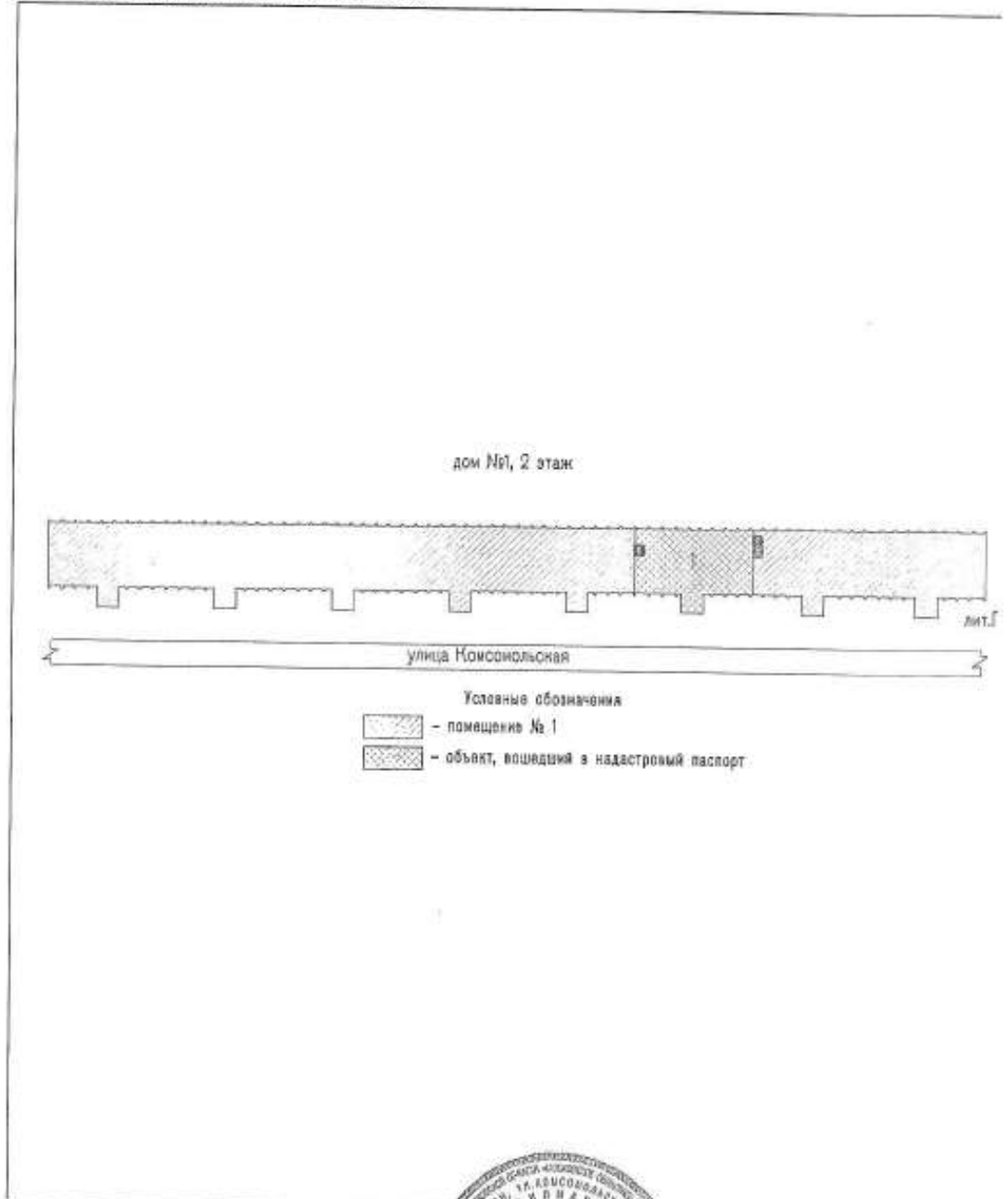
Лист № 2 , всего листов ;

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(подпись, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
 нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лнтера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации право НАН1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/05/06 от 28.06.2006 г.	общ площадь 6739,3 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	2	1	228	вспомогательная	13,4	4,64	
Г			229	основная	1072,5		
Г			230	вспомогательная	13,9		
Г			231	лестницы	21,8		
Г			232	вспомогательная	14,0		
				Итого по пом. нежилое № 1	1135,6		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) думи.

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

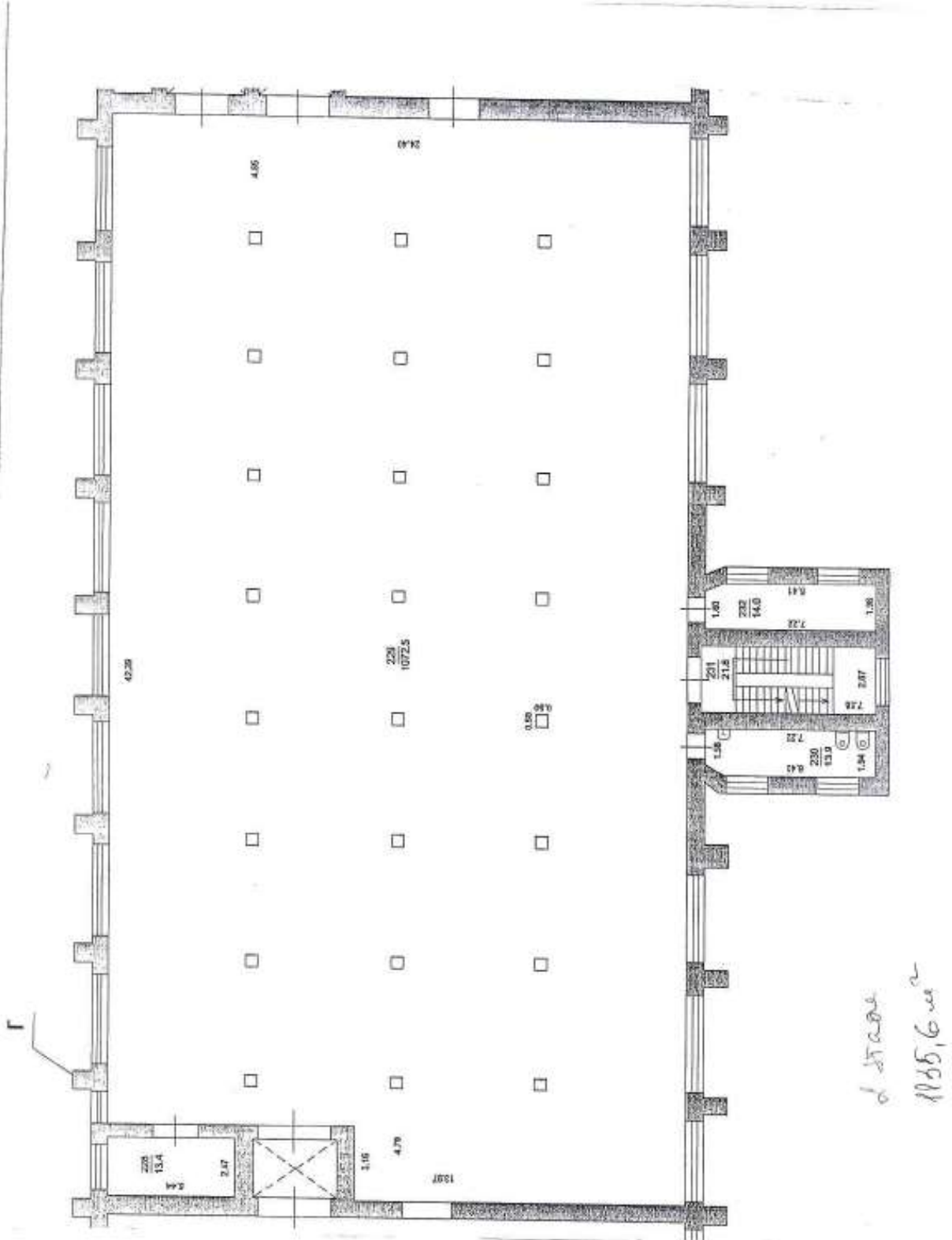
Исполнил _____ *Николаев А.Б.*
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Латцева Т.В.*
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комиссии _____ *Т.В. Латцева*
производственной группы Подольского филиала
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ *01* _____ *2012 г.*





d. 15.02.04
1155,6 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3

1.3. Общая площадь помещения 1144,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Комнаты 268,269,270,271,272,274 помещения №1 (3 этаж).

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Лос
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

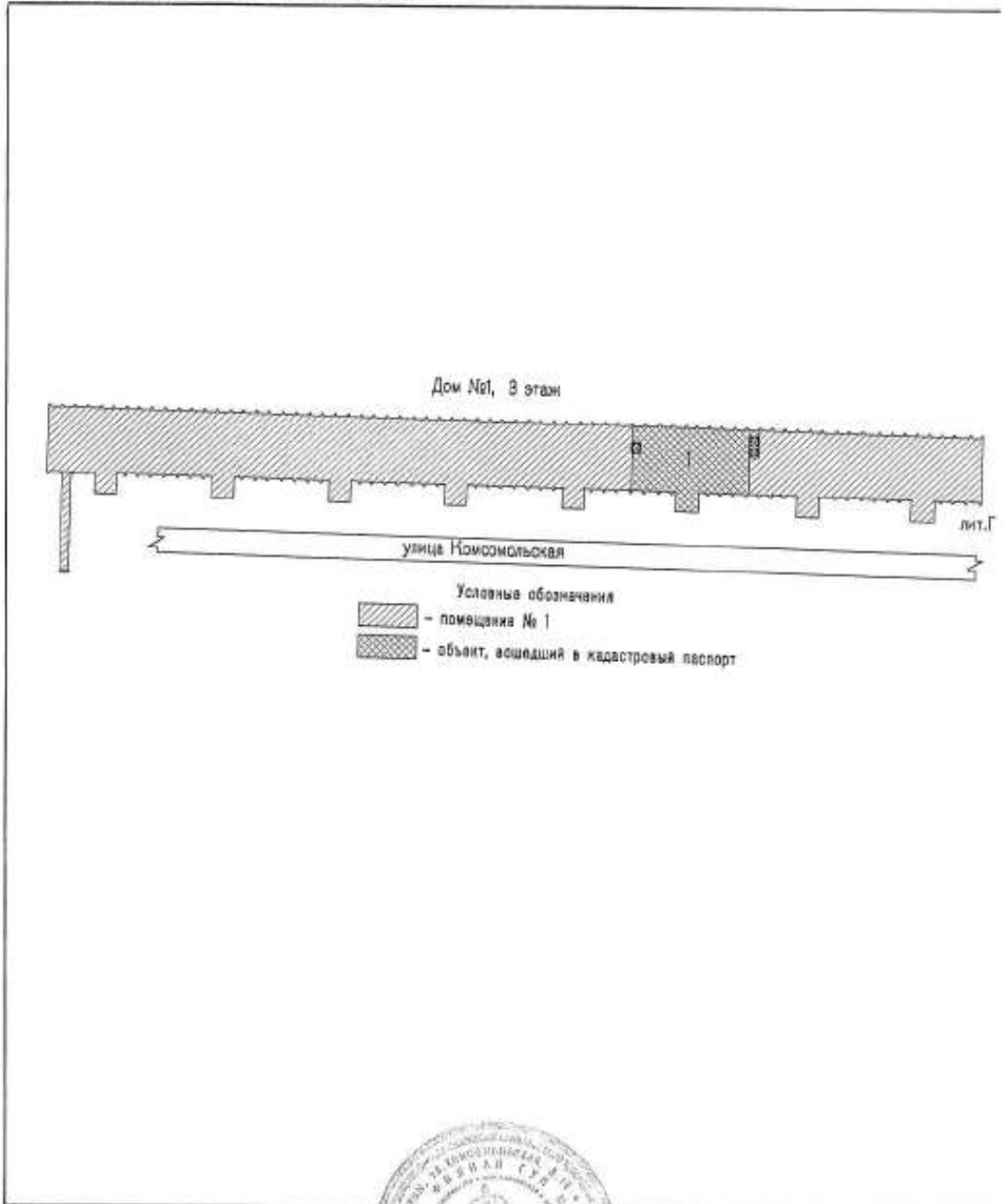
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

4. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(Handwritten signature)
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициал, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

1	2	3	4
	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИА/Н1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общая площадь 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	3	1	268	основная	1076,0	4,64	
Г			269	вспомогательная	13,9		
Г			270	вспомогательная	14,7		
Г			271	вспомогательная	21,4		
Г			272	вспомогательная	13,9		
Г			274	вспомогательная	4,5		
				Итого по пом. нежилое № 1	1144,4		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

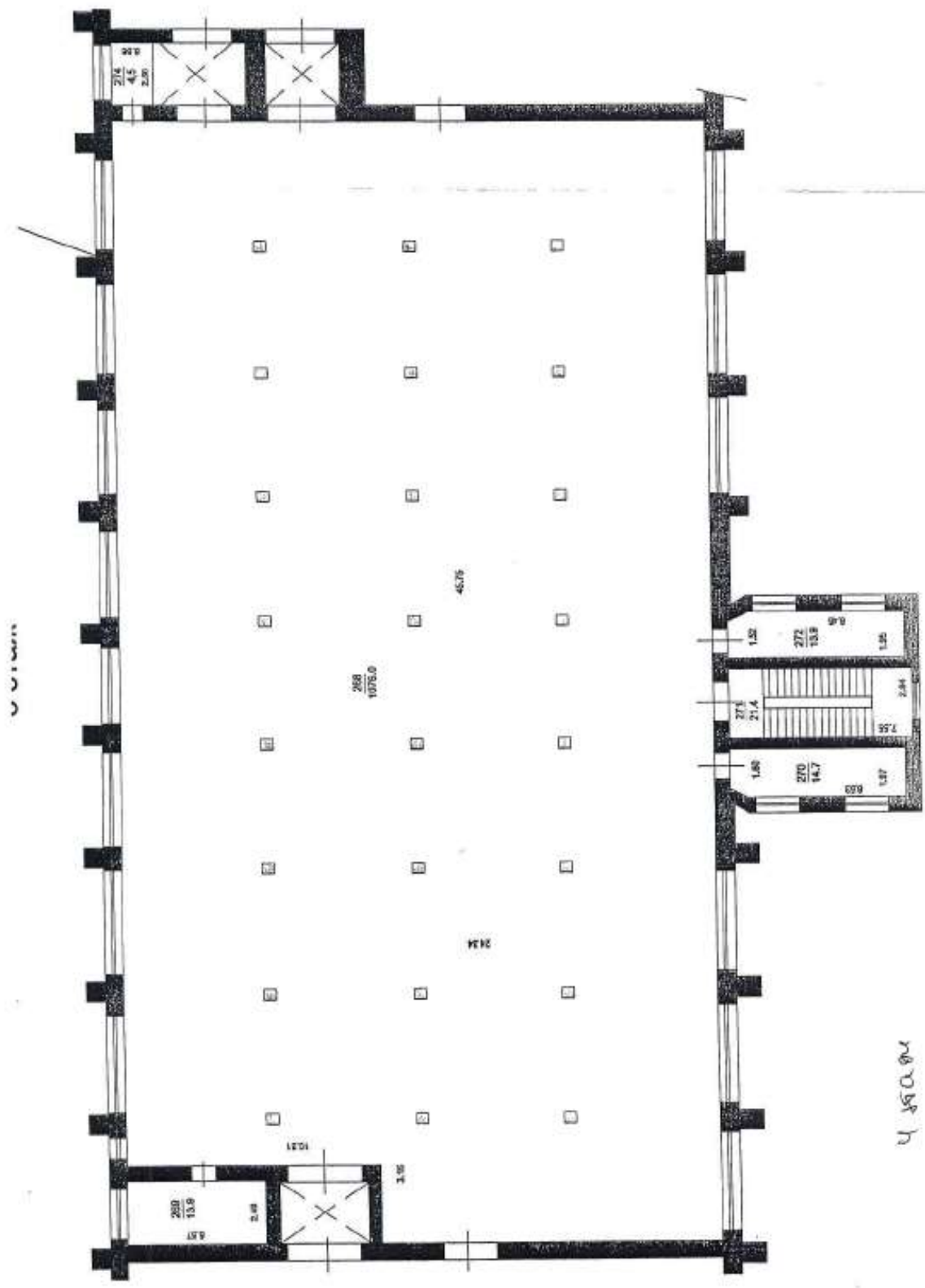
IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен	11 января 2012 г.	
Исполнил	 подпись	Картушикова Е.В. Фамилия, имя, отчество
Проверил	 подпись	Ланцева Т.В. Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала	 подпись	Т.В. Ланцева Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	16 01	



4 850.00
1144,4 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения 1139,9 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Помещение № 1, 4 этаж, комнаты №№ 317-321.
Сведений о запретах и арестах не имеется.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

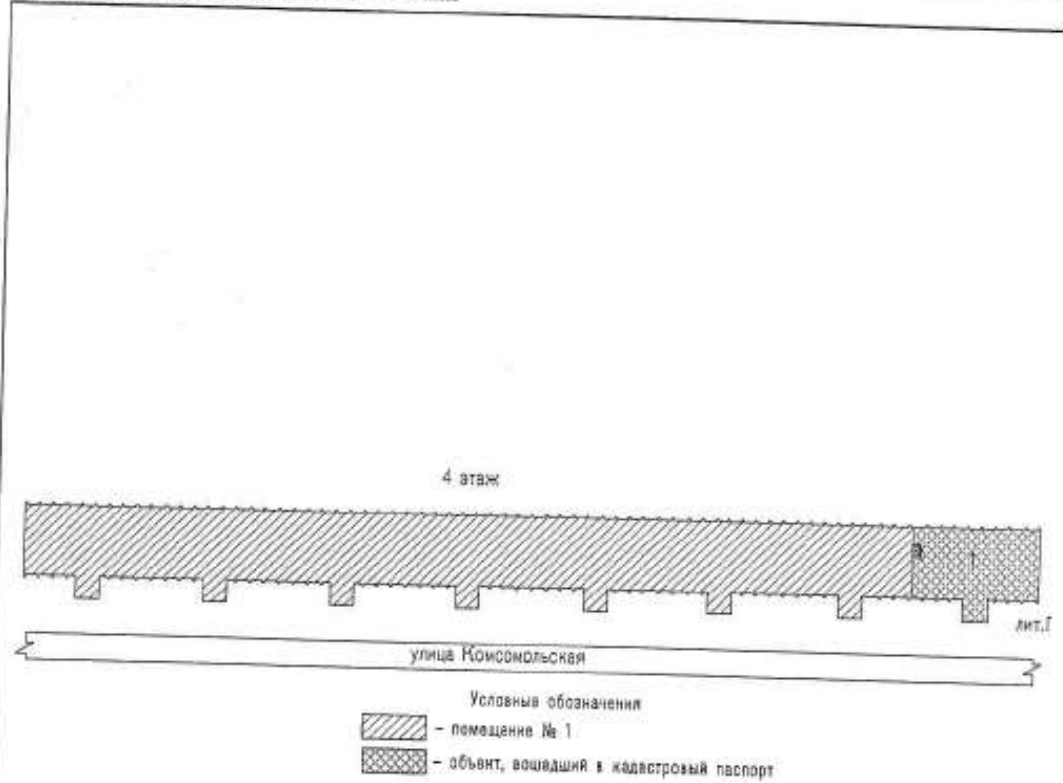
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Павловского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765/1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19834,10 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	4	1	317	вспомогательная	13,8	4,64	
Г			318	вспомогательная	21,4		
Г			319	основная	14,1		
Г			320	основная	14,1		
Г			321	основная	1076,5		
				Итого по пом. нежилое № 1	1139,9		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

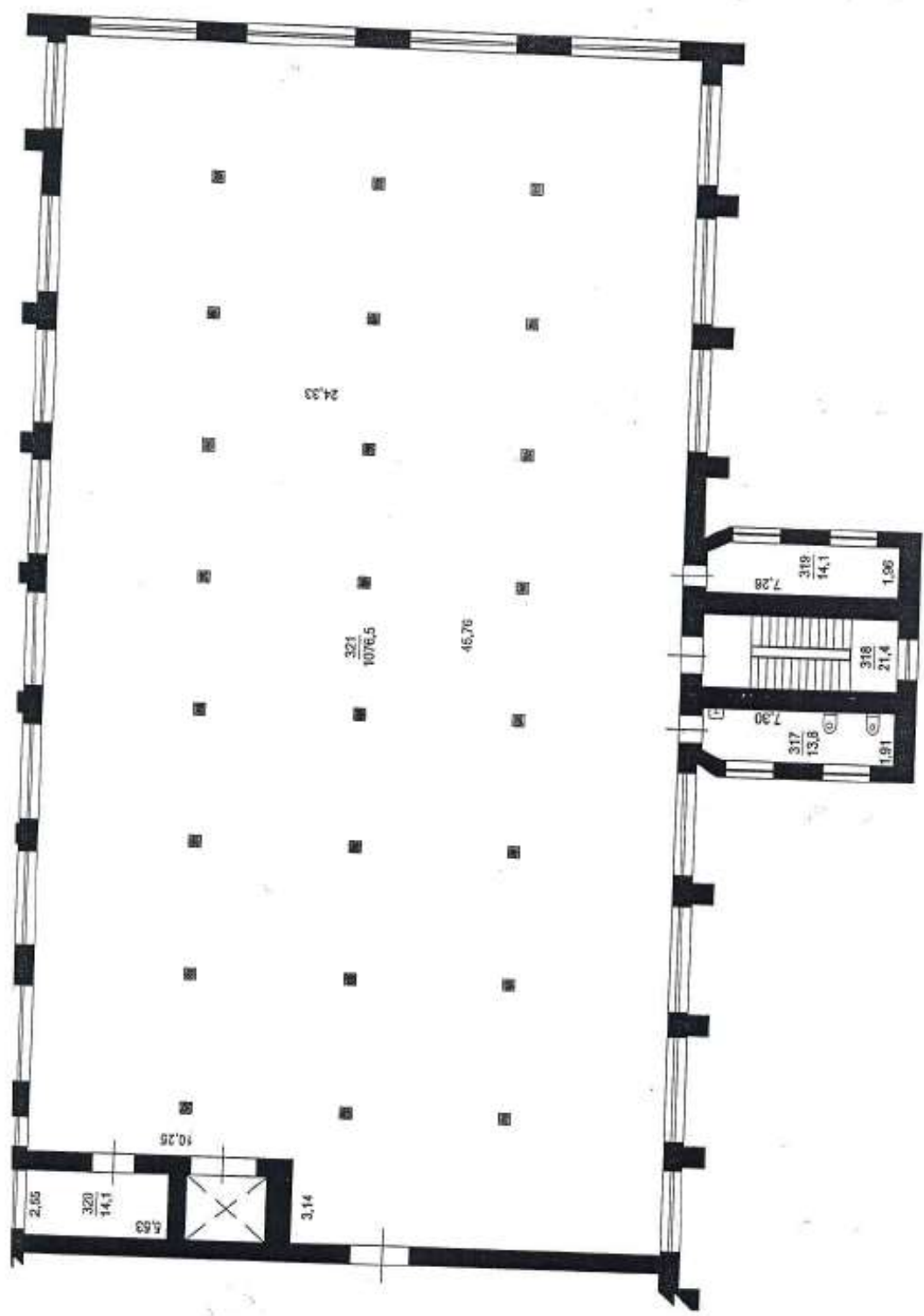
Исполнил _____ *[подпись]* _____ Кокунова Н.В.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *[подпись]* _____ Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ *[подпись]* _____ Т.В. Ланцева
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.





Экспликация 4 эт. 04
Общая площадь: 1139,6 кв. м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

A

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 Января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещениe 5

1.3. Общая площадь помещения 1145,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428
Помещение №1, комнаты №№358-362, 5 этаже

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

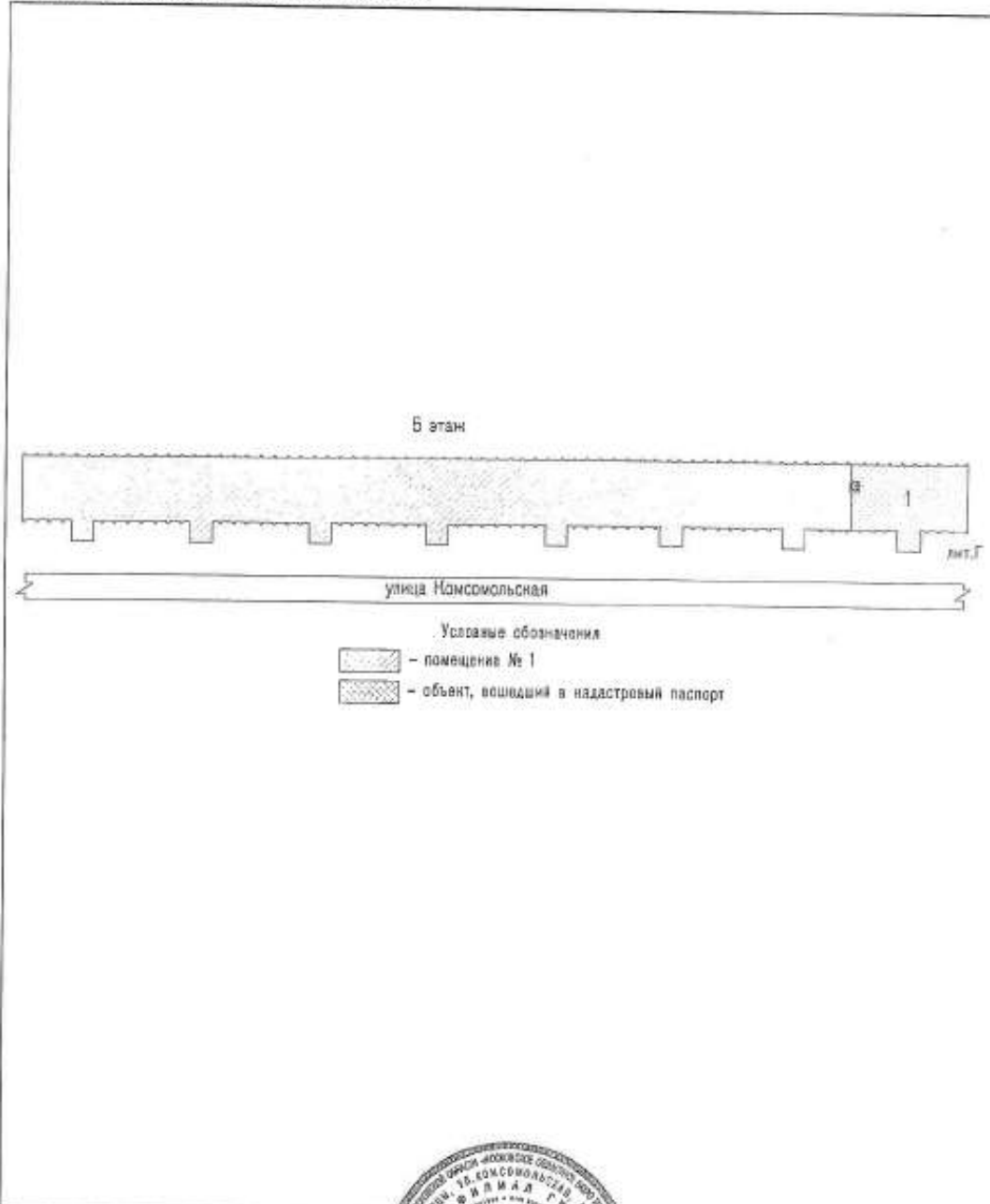
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство в государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. 19854,10 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	5	1	358	вспомогательная	15,9	4,64	
Г			359	основная	14,6		
Г			360	основная	1077,1		
Г			361	вспомогательная	21,4		
Г			362	вспомогательная	16,1		
				Итого по пом. нежилое № 1	1145,1		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

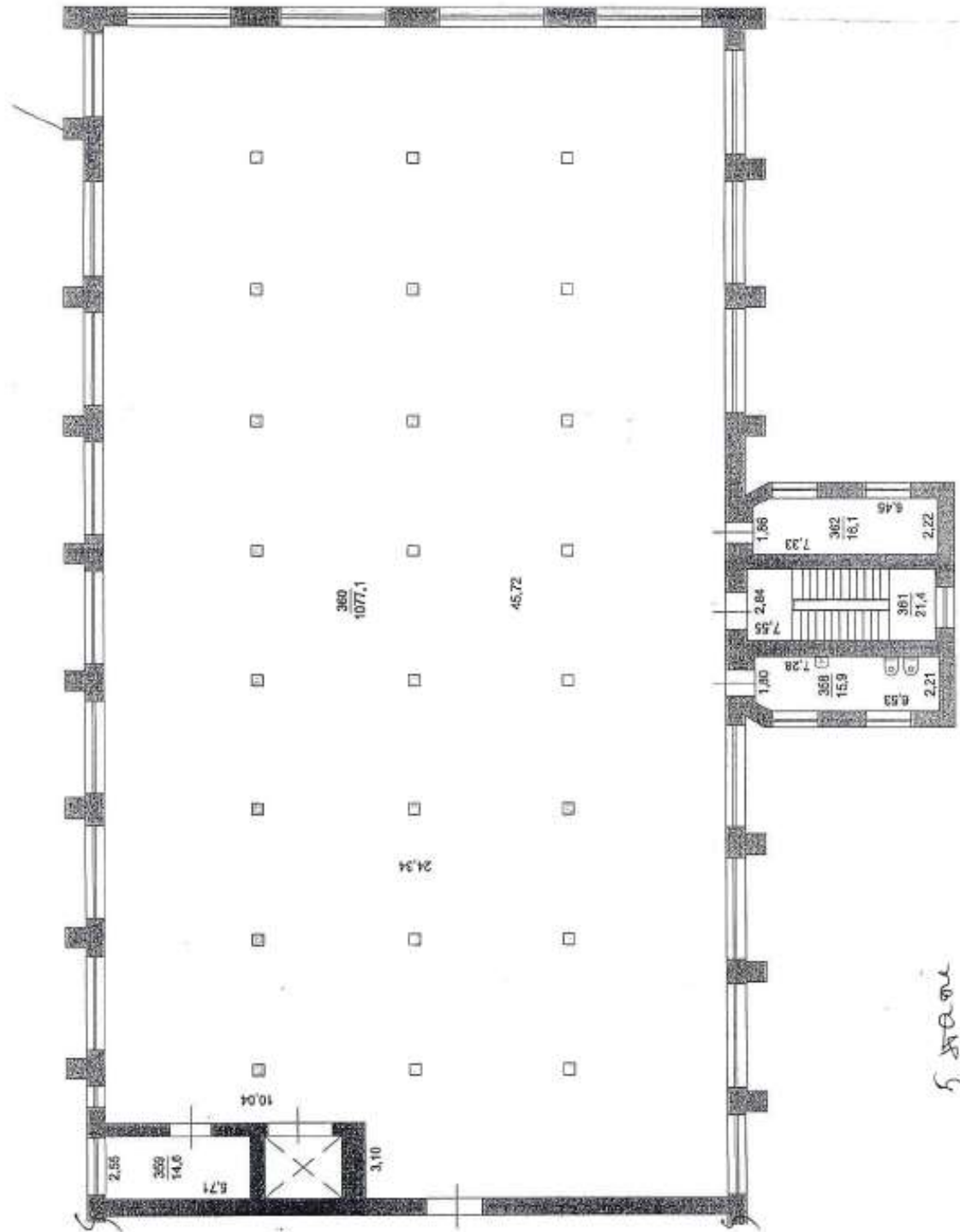
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	11 января 2012 г.	
Исполнил		Фролова Ж.А. Фамилия, имя, отчество
Проверил		Ланцева Т.В. Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала		Т.В. Ланцева Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	01	01 г.





5 этаж
1845,1 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 Январь 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206.063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение. 6

1.3. Общая площадь помещения 1132,5 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206.063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство в государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-35/032/2006-428. Помещение 1 ком. 393-399, 6 этаже*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ", Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Лазарева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

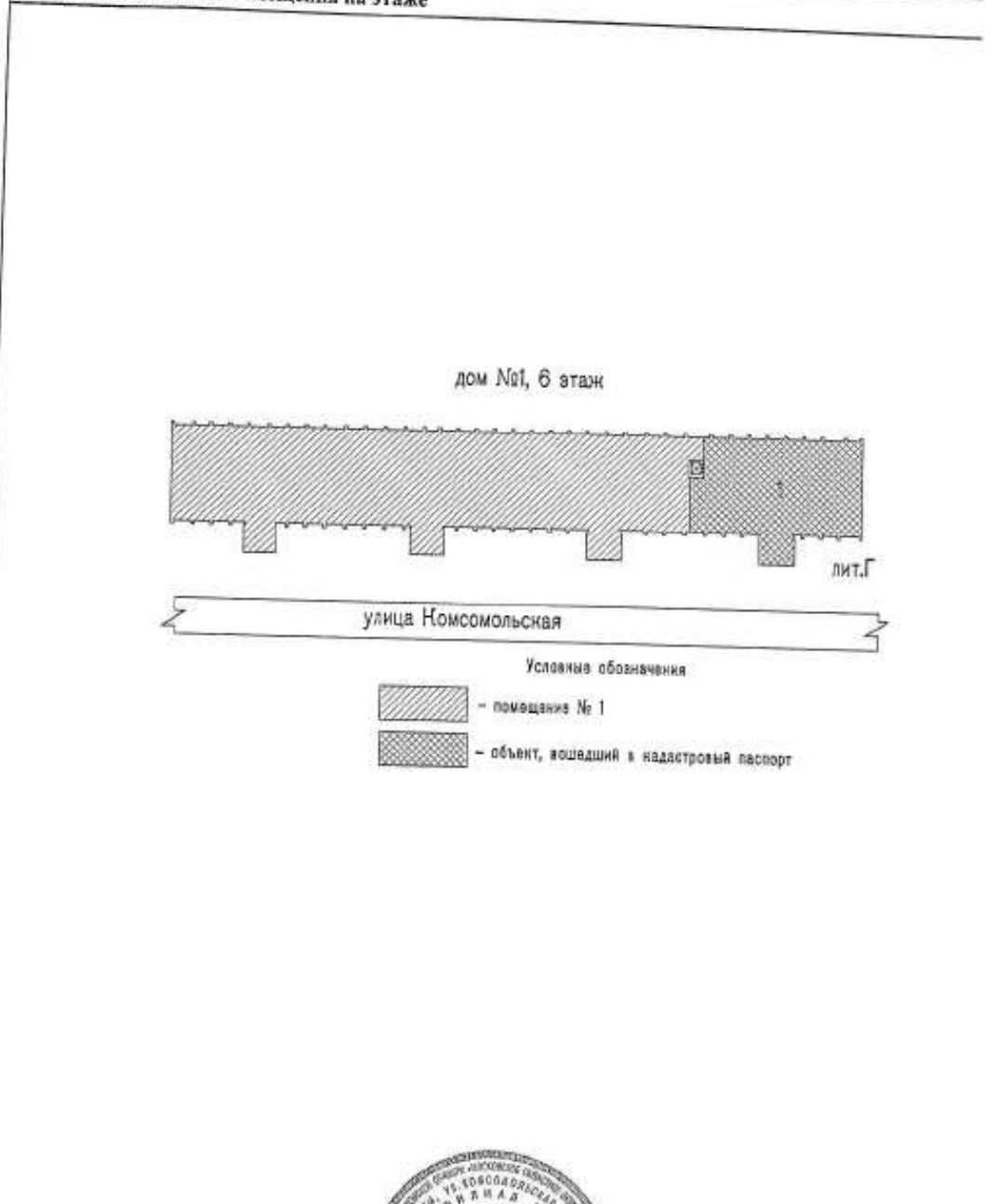
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Руководитель комплексной производственной группы
Польского филиала



Т.В. Ланцева

(подпись)

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ л/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. площ. 19854,10 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	
Г	6	1	393	вспомогательная	12,0	4,64		
Г			394	основная	30,0			
Г			395	вспомогательная	40,5			
Г			396	основная	996,6			
Г			397	вспомогательная	15,9			
Г			398	вспомогательная	21,4			
Г			399	вспомогательная	16,1			
				Итого по пом. нежилое № 1	1132,5			

III. Техническое описание помещения

од постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытие	ж/бетонные плиты
4	Полы	бетонные, плиточные
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашена, плитка
8	Отделка потолков	окрашена
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

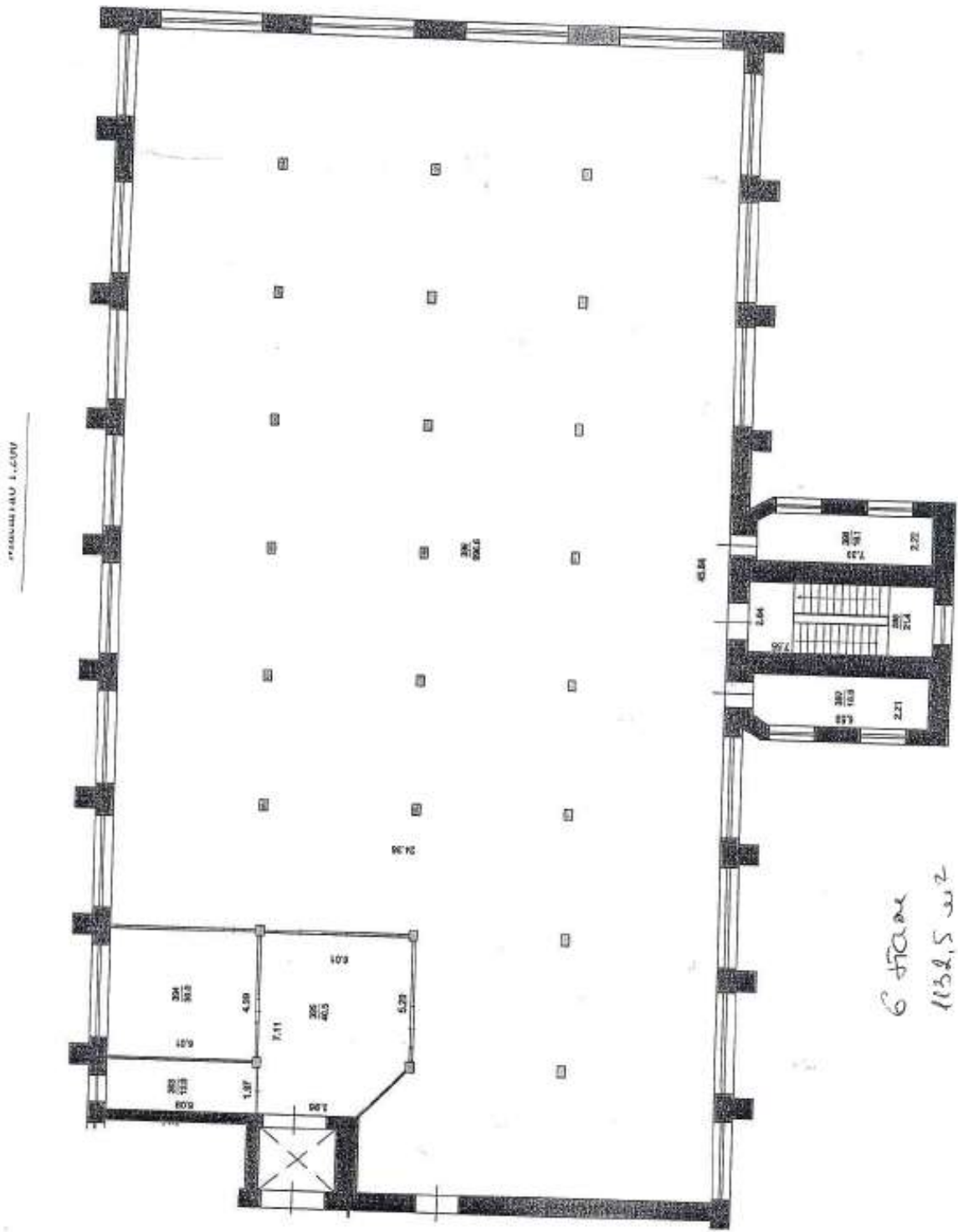
Исполнил _____ *М.А. Пирогова* _____ Пирогова М.А.
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Ланцева* _____ Ланцева Т.В.
подпись Фамилия, имя, отчество

Руководитель проектной производственной группы Подольского филиала _____ Т.В. Ланцева
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения 1132,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206-063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Помещение № 1, 4 этаж, комнаты №№ 312-316
Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

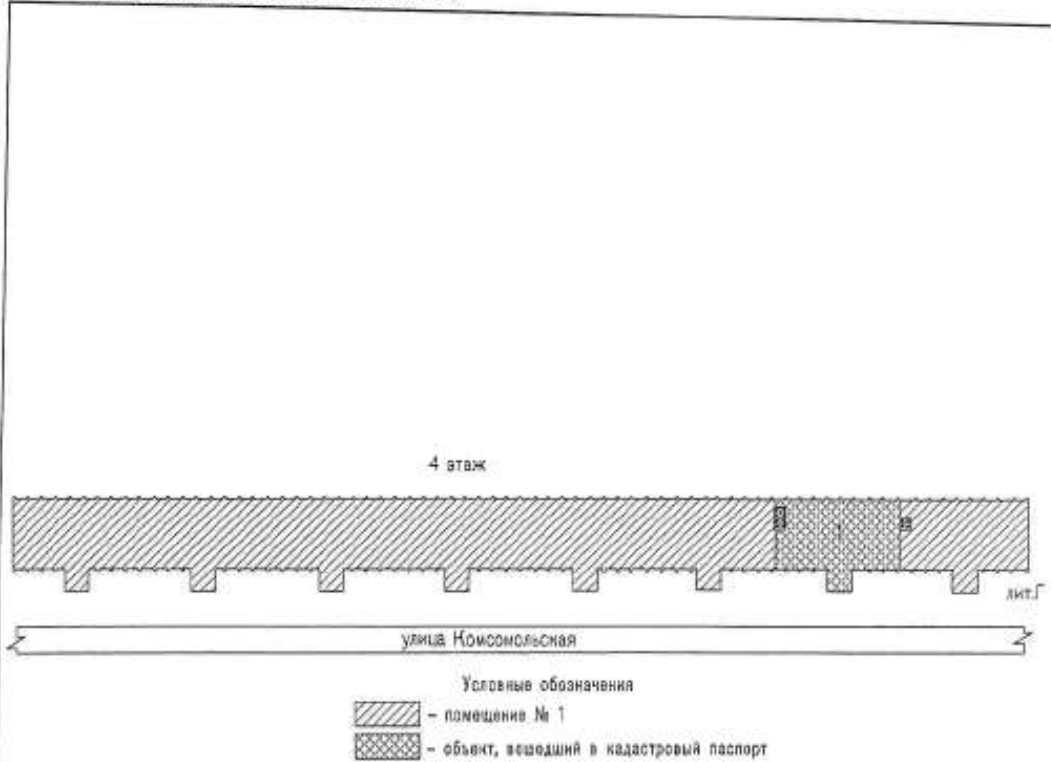
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(Handwritten signature)
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

НЕЖИЛОЕ
НАЗНАЧЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Инсе описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206.063-765/ 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. площ. 19854,10 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	4	1	312	вспомогательная	4,4	4,64	
Г			313	основная	1076,7		
Г			314	вспомогательная	14,7		
Г			315	вспомогательная	21,4		
Г			316	вспомогательная	15,6		
				Итого по пом. нежилое № 1	1132,8		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

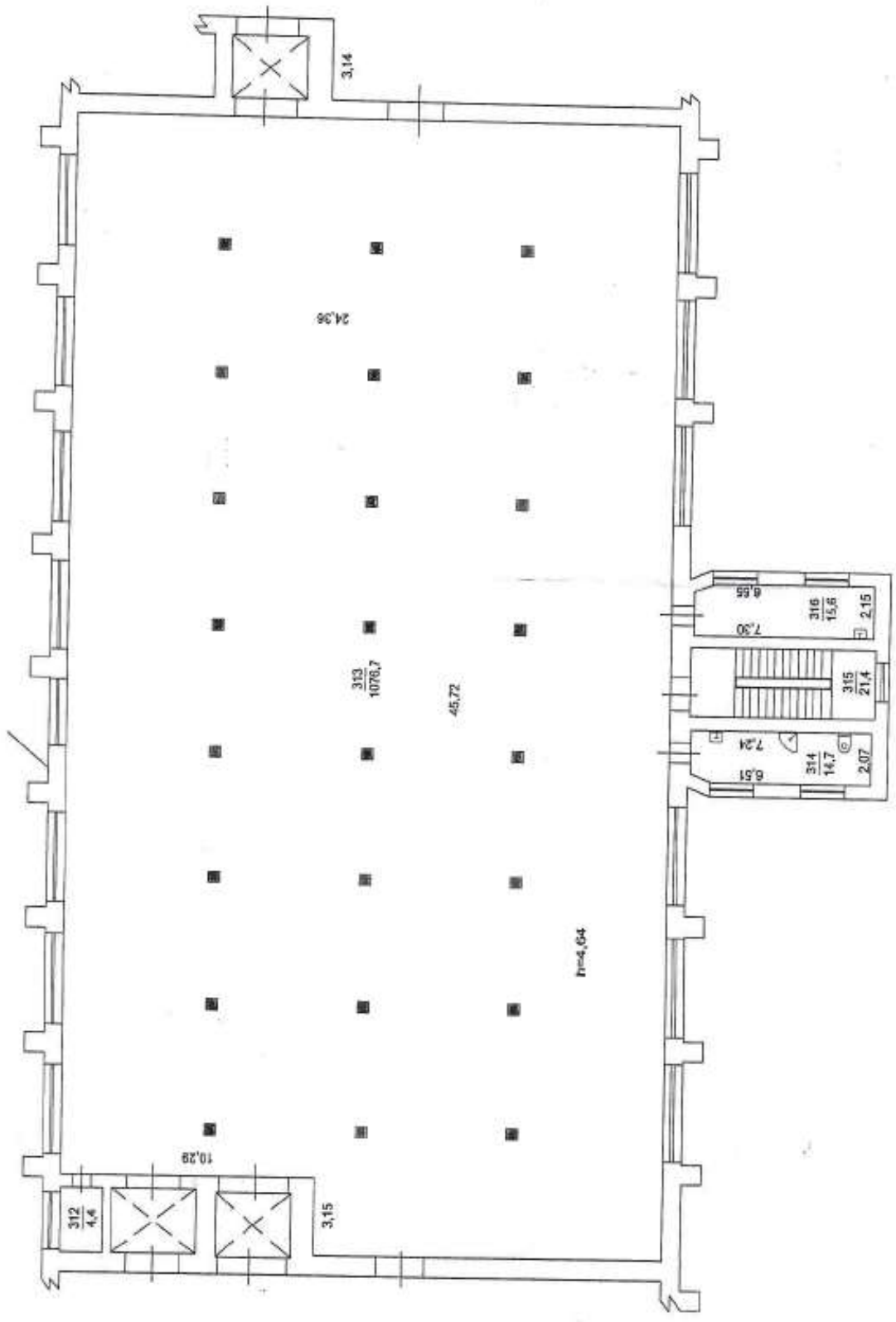
Исполнил _____ *Н.В. Кокунова* _____
подпись Кокунова Н.В.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Ланцева* _____
подпись Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____
Т.В. Ланцева
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 2012 г.





Экспликация к плану
Общая площадь: 1132.8 кв. м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 5

1.3. Общая площадь помещения 1127,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-35/032/2006-428. Помещение №1, комнаты №№352-357, 5 этаж*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

Т.В. Лапцева
(подпись)

Т.В. Лапцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

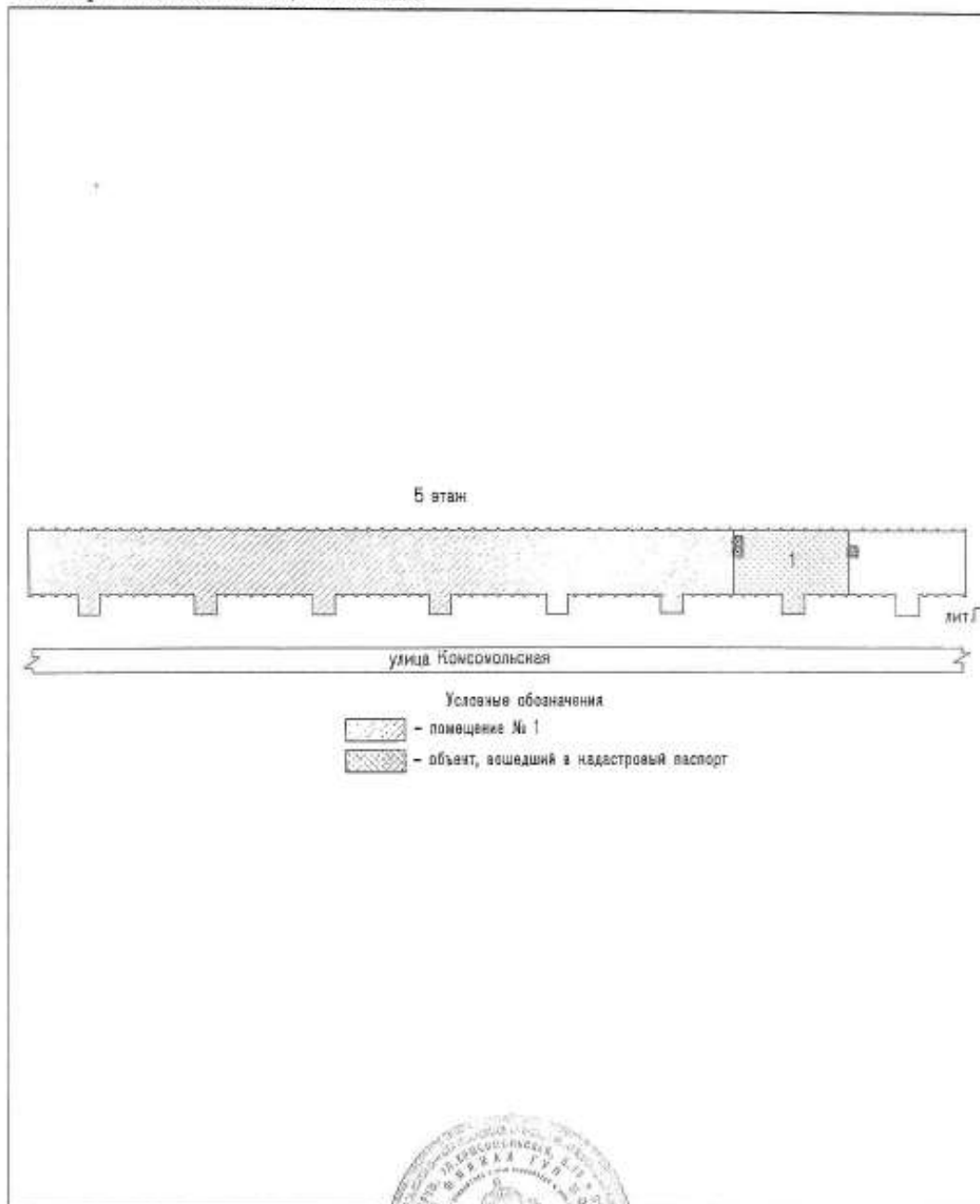
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(Handwritten signature)

(подпись)

Т.В. Ланцева

(подпись, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доли (часть, литер)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19854,10 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	5	Г	352	вспомогательная	5,9	4,64	
Г			353	вспомогательная	8,6		
Г			354	основная	29,6		
Г			355	основная	1046,7		
Г			356	вспомогательная	21,4		
Г			357	вспомогательная	15,2		
				Итого по пом. нежилое № 1	1127,4		

III. Техническое описание помещения

од постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашена, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

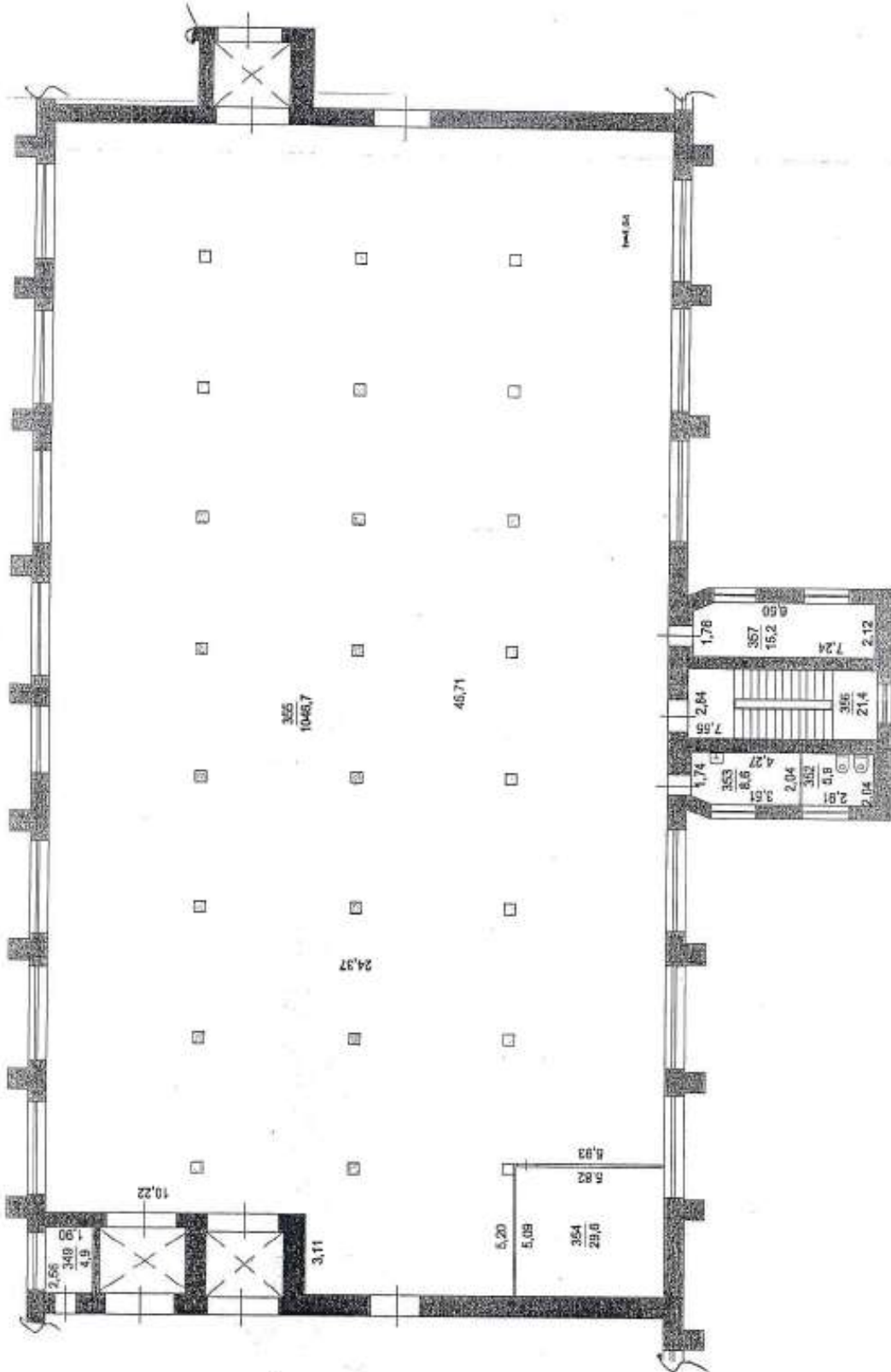
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	_____	11 января 2012 г.
Исполнил	_____	Фролова Ж.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил	_____	Ланцева Т.В. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Руководитель Комплексной производственной группы Подольского филиала	_____	Т.В. Ланцева <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Директор филиала	_____	01
		20.12.11





5 этаж
 1184,4 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Б

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 6

1.3. Общая площадь помещения 1139,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1 ком.370-377, 6 этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной Группы
Подольского филиала



[Handwritten signature]
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

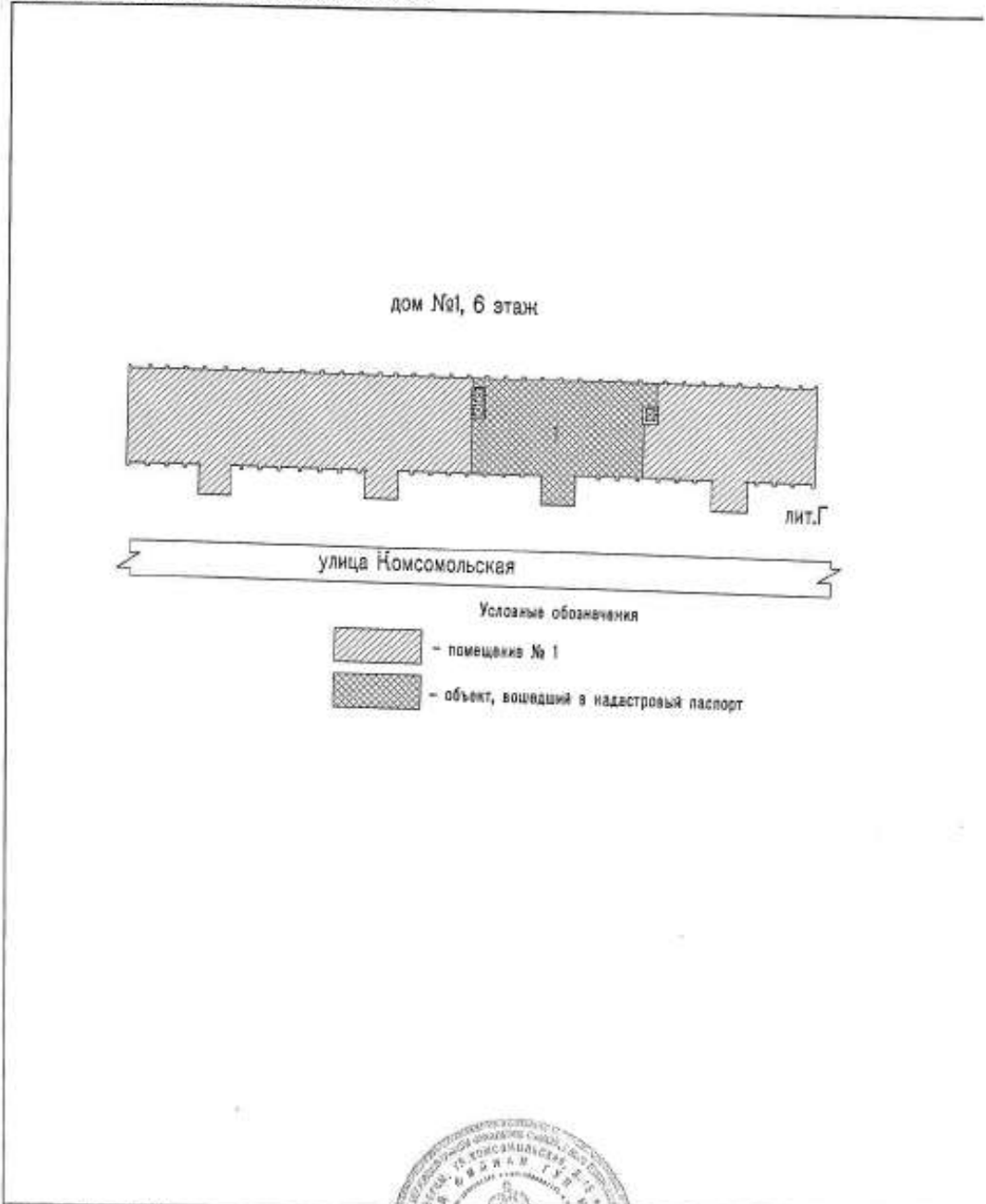
Лист № 2 , всего листов

кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206-063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19854,1 0 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	6	1	378	основная	4,3	4,64	
Г			379	основная			
Г			380	основная	264,0		
Г			381	основная	33,3		
Г			382	основная	102,6		
Г			383	основная	29,8		
Г			384	основная	61,1		
Г			385	вспомогательная	21,2		
Г			386	вспомогательная	4,8		
Г			387	вспомогательная	15,8		
Г			388	вспомогательная	21,4		
Г			389	основная	16,6		
Г			390	основная	184,3		
Г			391	вспомогательная	357,8		
Г			392	основная	7,5		
				Итого по пом. нежилое № 1	1139,1		

III. Техническое описание помещения

од постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	бетонные, плиточные
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

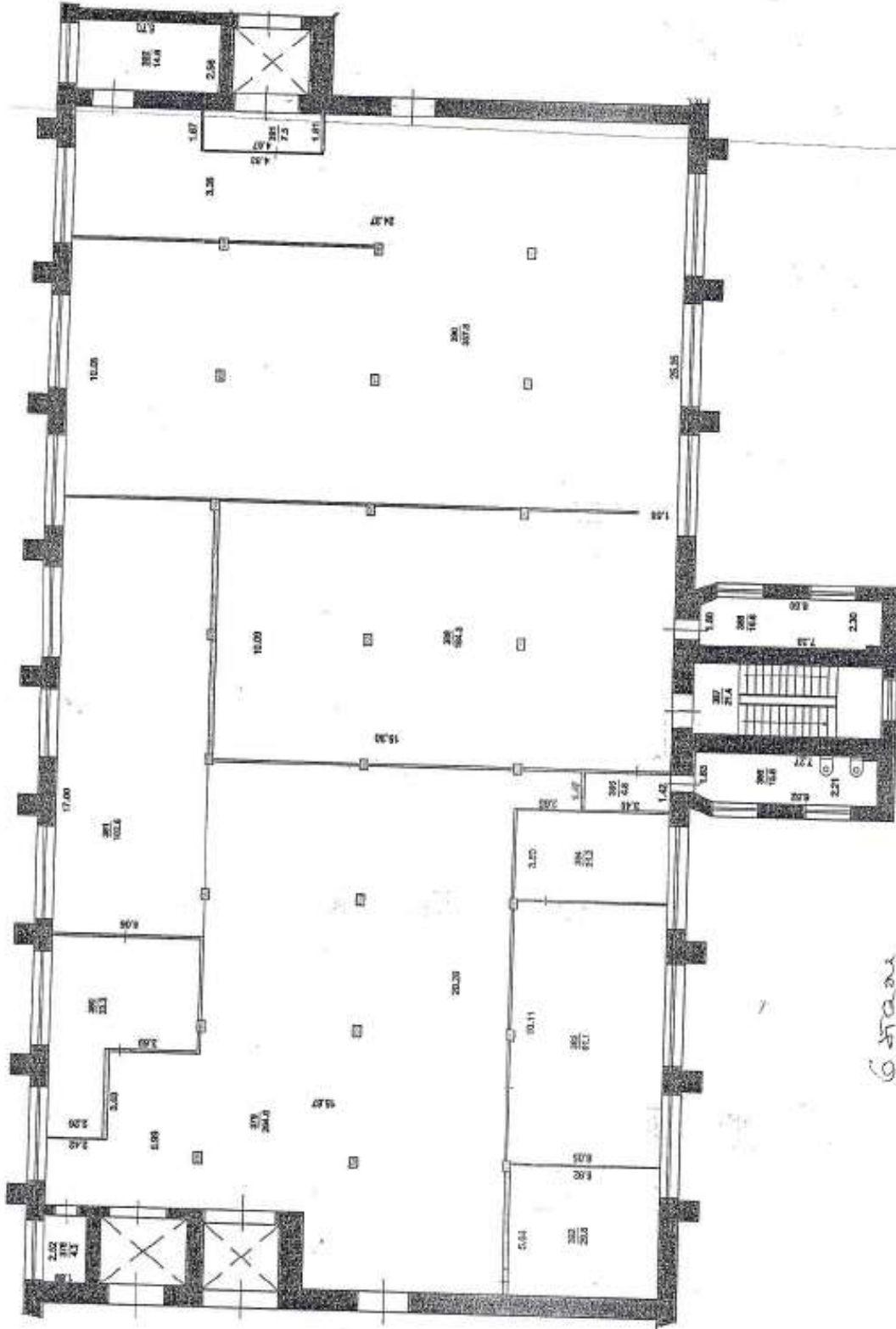
Исполнил _____ *М.А. Пирогова* _____
подпись Пирогова М.А.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Лацева* _____
подпись Лацева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____
_____ *Т.В. Лацева* _____
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " _____ 01 _____ 2012 г.





Стан
1839,1 кв.м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения 1134,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50:50-55/032/2006-428.
Помещение № 1, 4 этаже, комнаты №№ 302-306.
Сведений о запрещениях и арестах не имеется.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Лацева

(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

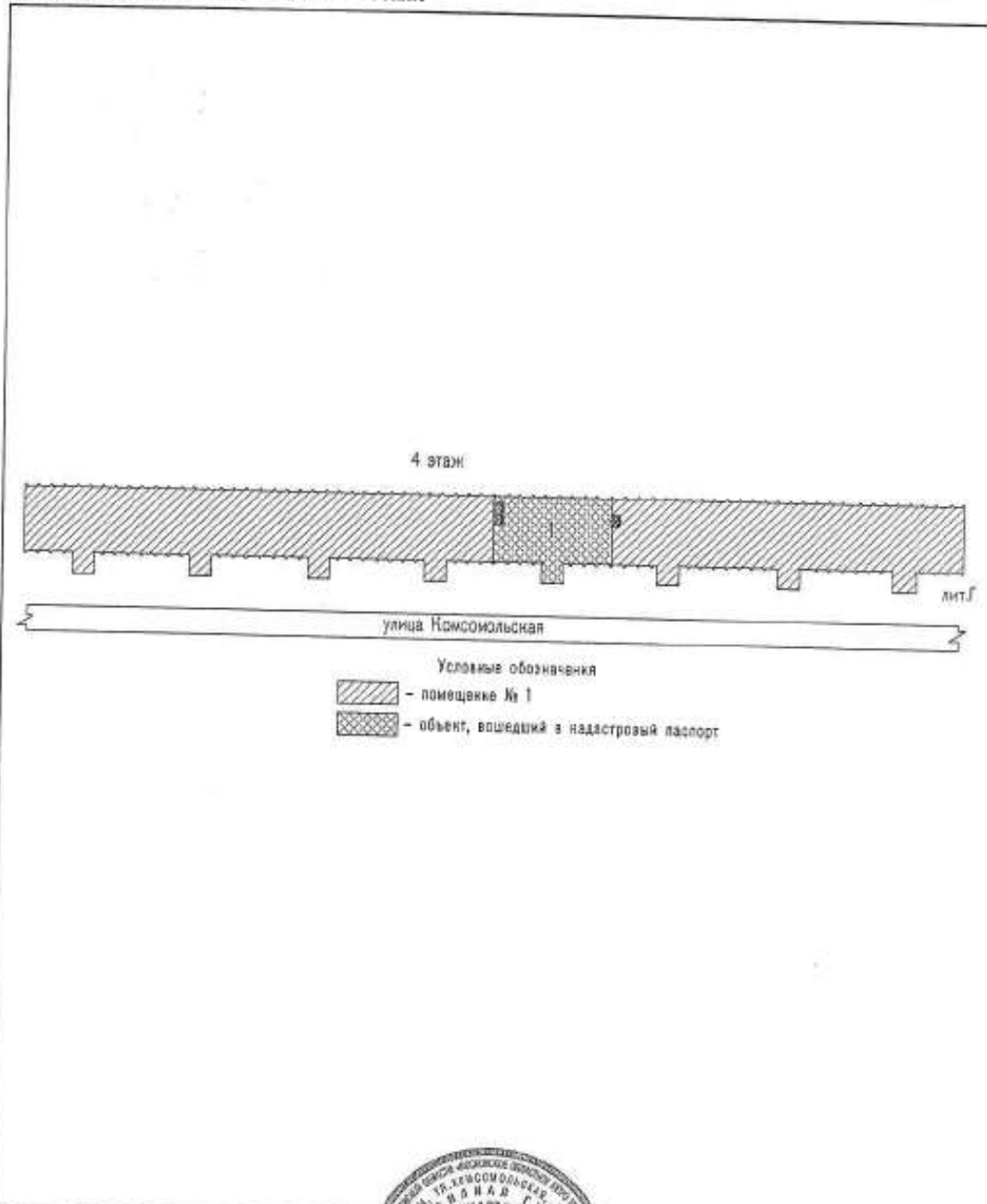
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Индустриальной группы



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУЦМО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
вспомогательное помещение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765/1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

даты обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права; для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. лтом. 19854,10 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	4	Г	302	вспомогательная	5,2	4,64	
Г			303	основная	1076,4		
Г			304	вспомогательная	14,7		
Г			305	вспомогательная	21,7		
Г			306	вспомогательная	16,1		
				Итого по пом. нежилое № 1	1134,1		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитки
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

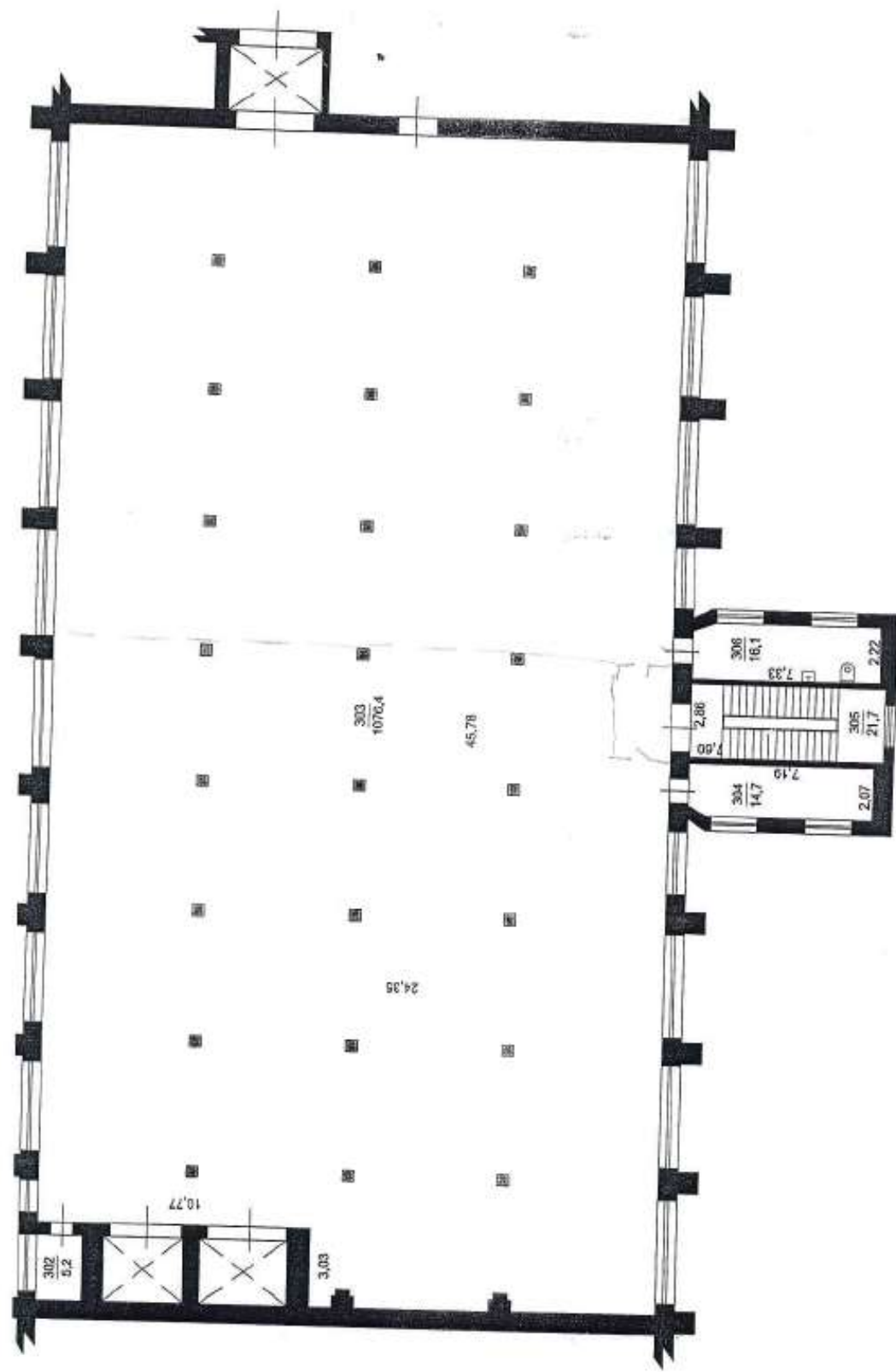
Исполнил _____ *Н.В. Кокунова* _____
подпись Кокунова Н.В.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Лапцева* _____
подпись Лапцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ *Т.В. Лапцева* _____
подпись Лапцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.





Экспликация 4-го этажа
Общая площадь: 1134,1 кв.м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 6

1.3. Общая площадь помещения 1129,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1, ком. 363-369, 6 этаже.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

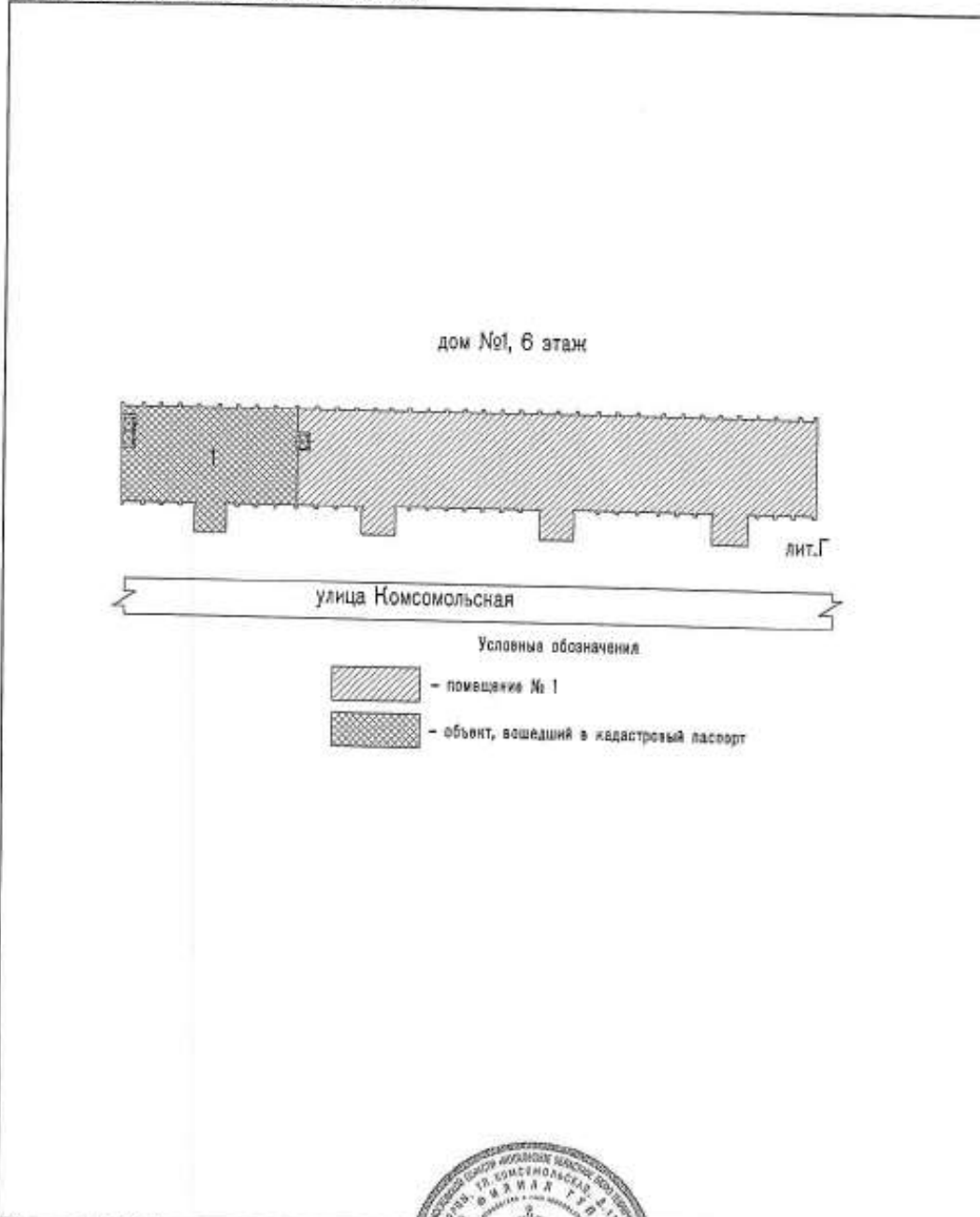
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206.063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИЛАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19834,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	6	1	363	вспомогательная	5,0	4,64	
Г			364	основная	80,8		
Г			365	основная	796,9		
Г			366	вспомогательная	16,0		
Г			367	вспомогательная	21,4		
Г			368	вспомогательная	16,1		
Г			369	основная	193,6		
				Итого по пом. нежилое № 1	1129,8		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	бетонные, плиточные
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

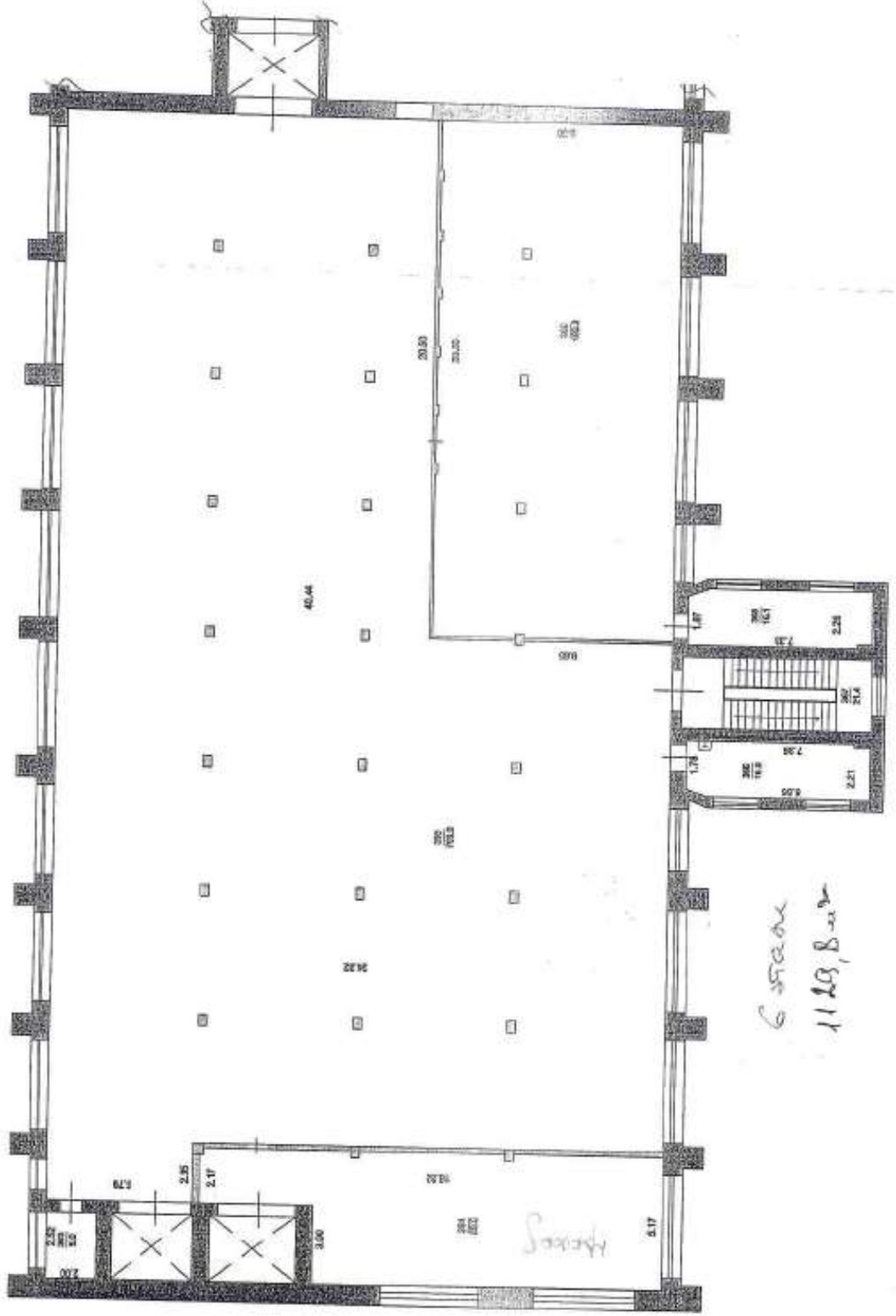
Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	_____	11 января 2012 г.
Исполнил		Пирогова М.А. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Ланцева Т.В. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Руководитель комплексной производственной группы Вологодского филиала		Т.В. Ланцева <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи	01	2012 г.



МАСШТАБ 1:200



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206.063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение _____ 5

1.3. Общая площадь помещения 1137,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
	---	---
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206.063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Помещение №1, комнаты №№341-345, 5 этаж

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

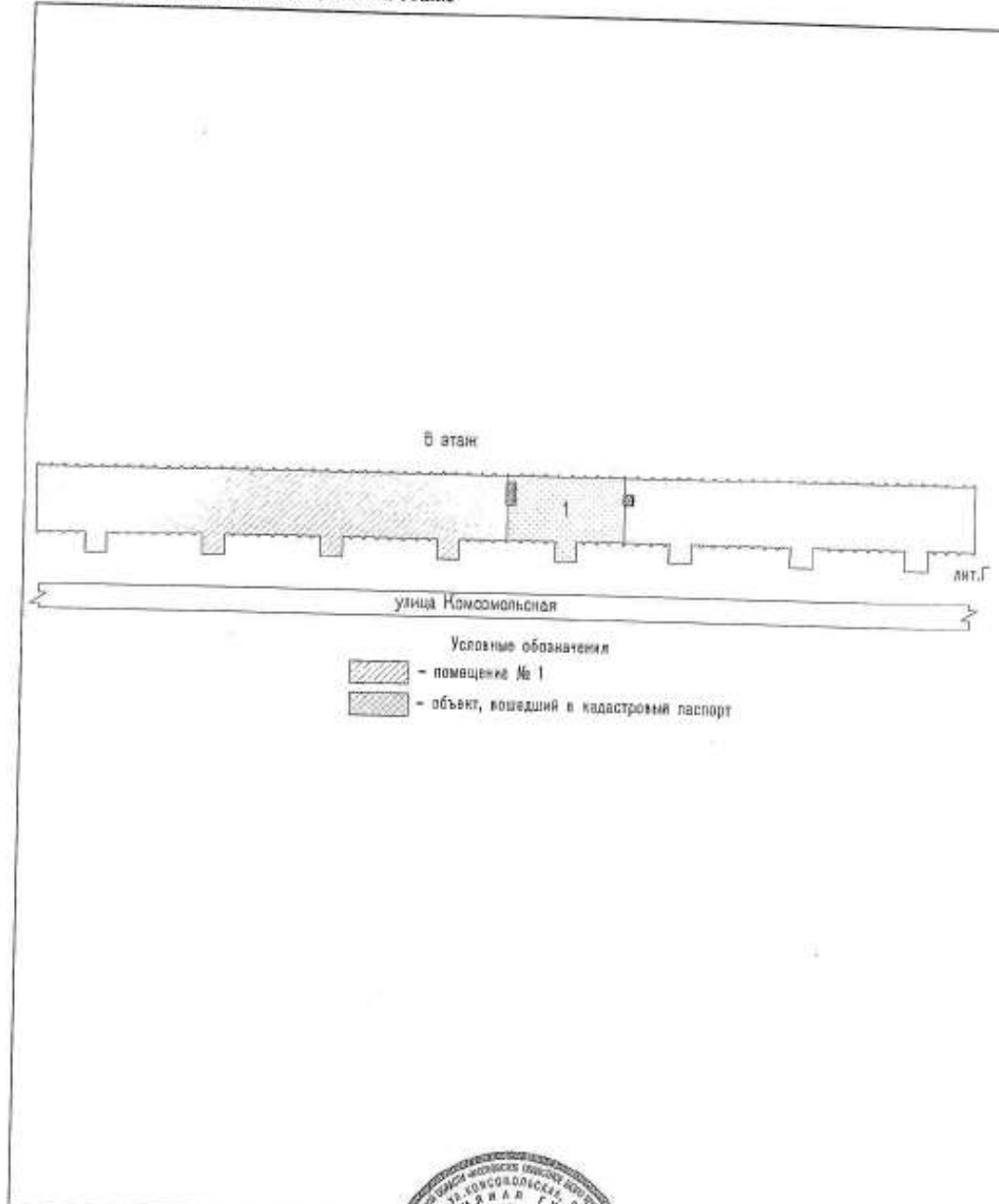
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206.063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной проектной организации
Инвест-сервис-инжиниринг



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4

1.3. Общая площадь помещения 1143,2 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Помещение № 1, 4 этаж, комнаты №№ 307-311.
Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной Группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

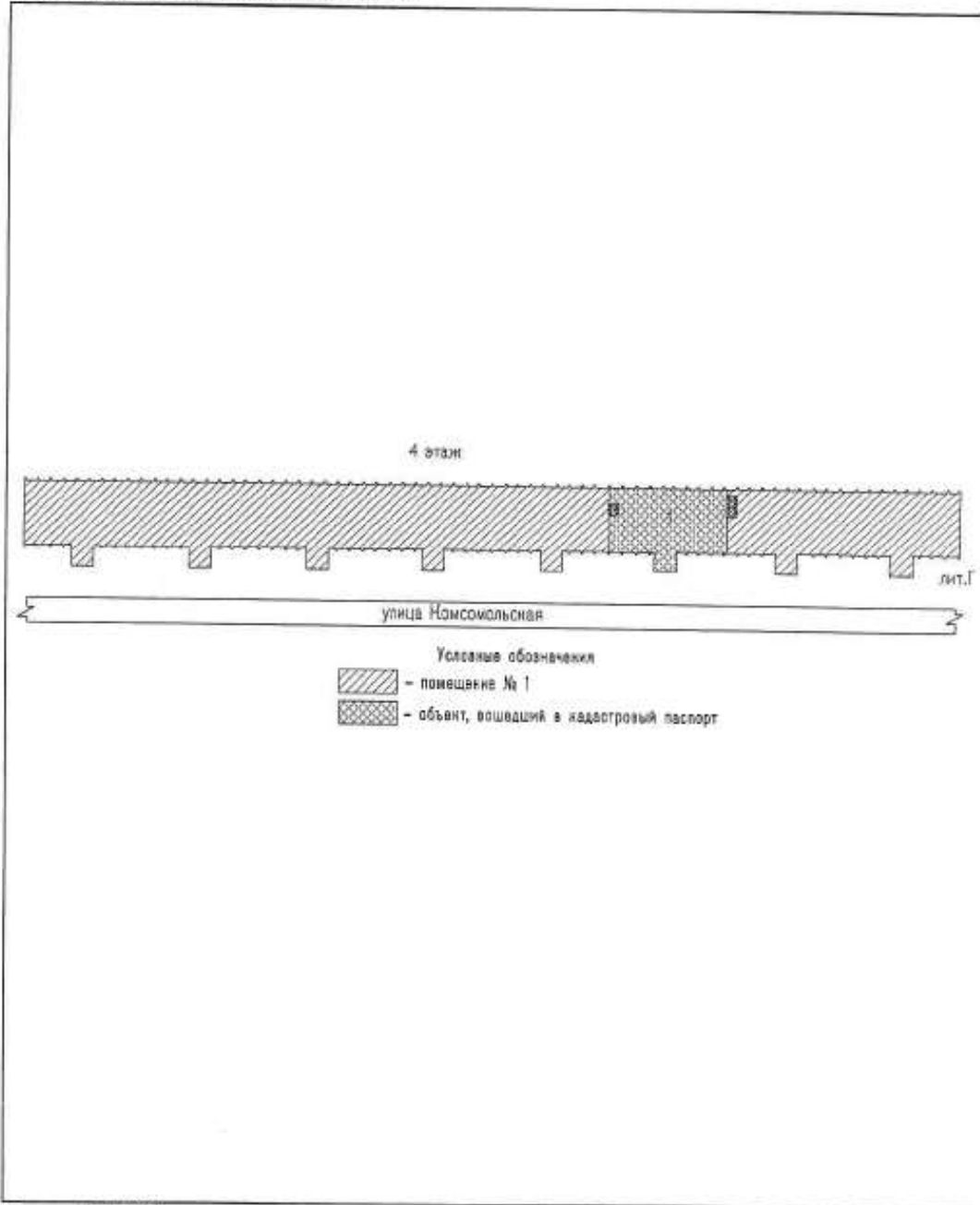
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала

М. П.

(подпись)

Т. В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомальская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765/1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта и натуро



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. площ. 19854,10 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	4	1	307	вспомогательная	15,2	4,64	
Г			308	вспомогательная	21,4		
Г			309	вспомогательная	14,7		
Г			310	основная	14,5		
Г			311	основная	1077,4		
				Итого по пом. нежиле № 1	1143,2		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Сведений о запрещениях и арестах не имеется.

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____
подпись

Проверил _____
подпись

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала

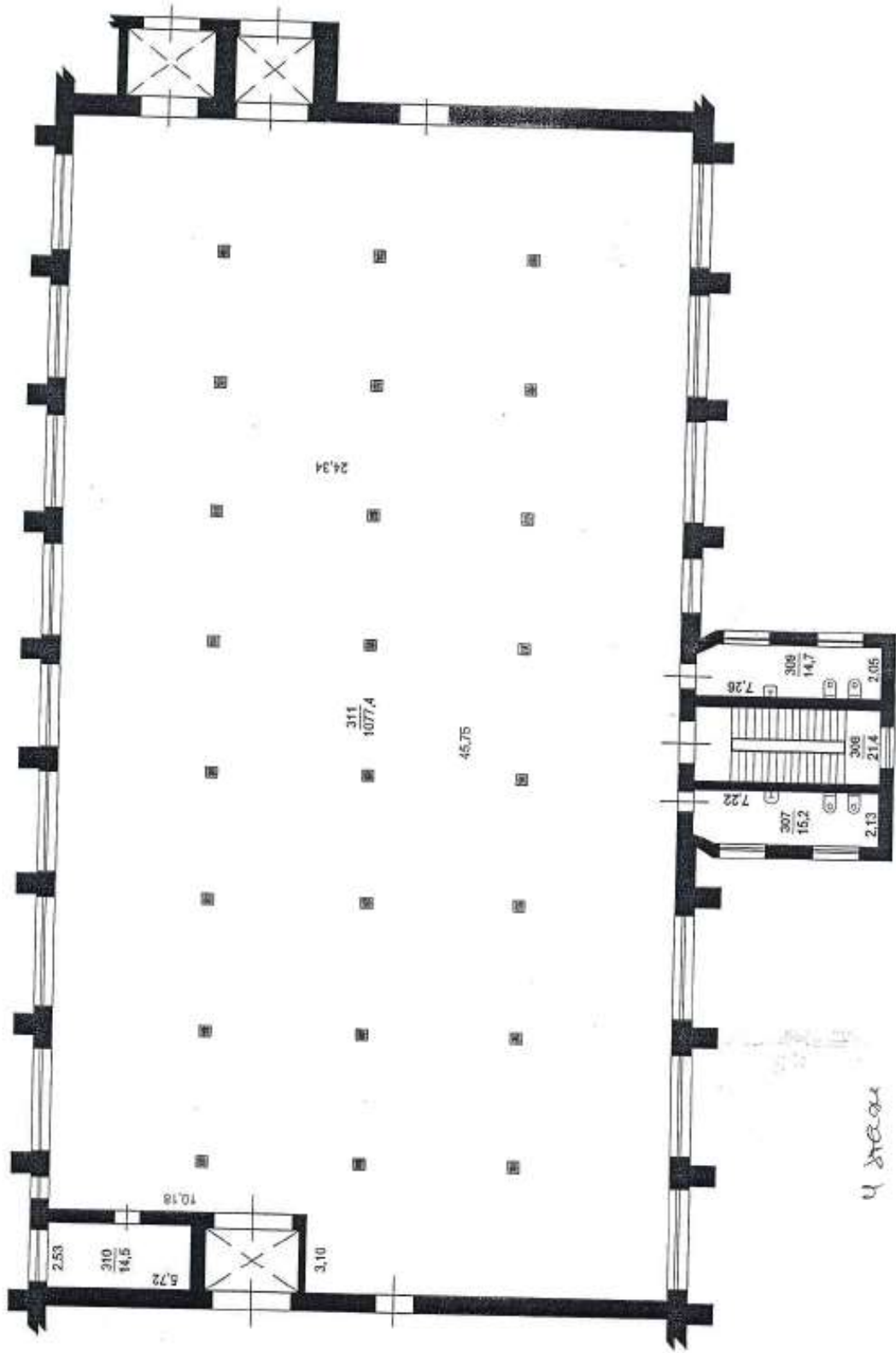
Дата выдачи _____

_____ Кожунова Н.В.
Фамилия, имя, отчество

_____ Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

_____ Т.В. Ланцева
Фамилия, имя, отчество





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 Января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-76571

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 6

1.3. Общая площадь помещения 1143,0 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1 пом.370-377, 6 этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(интервал, фалашин)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

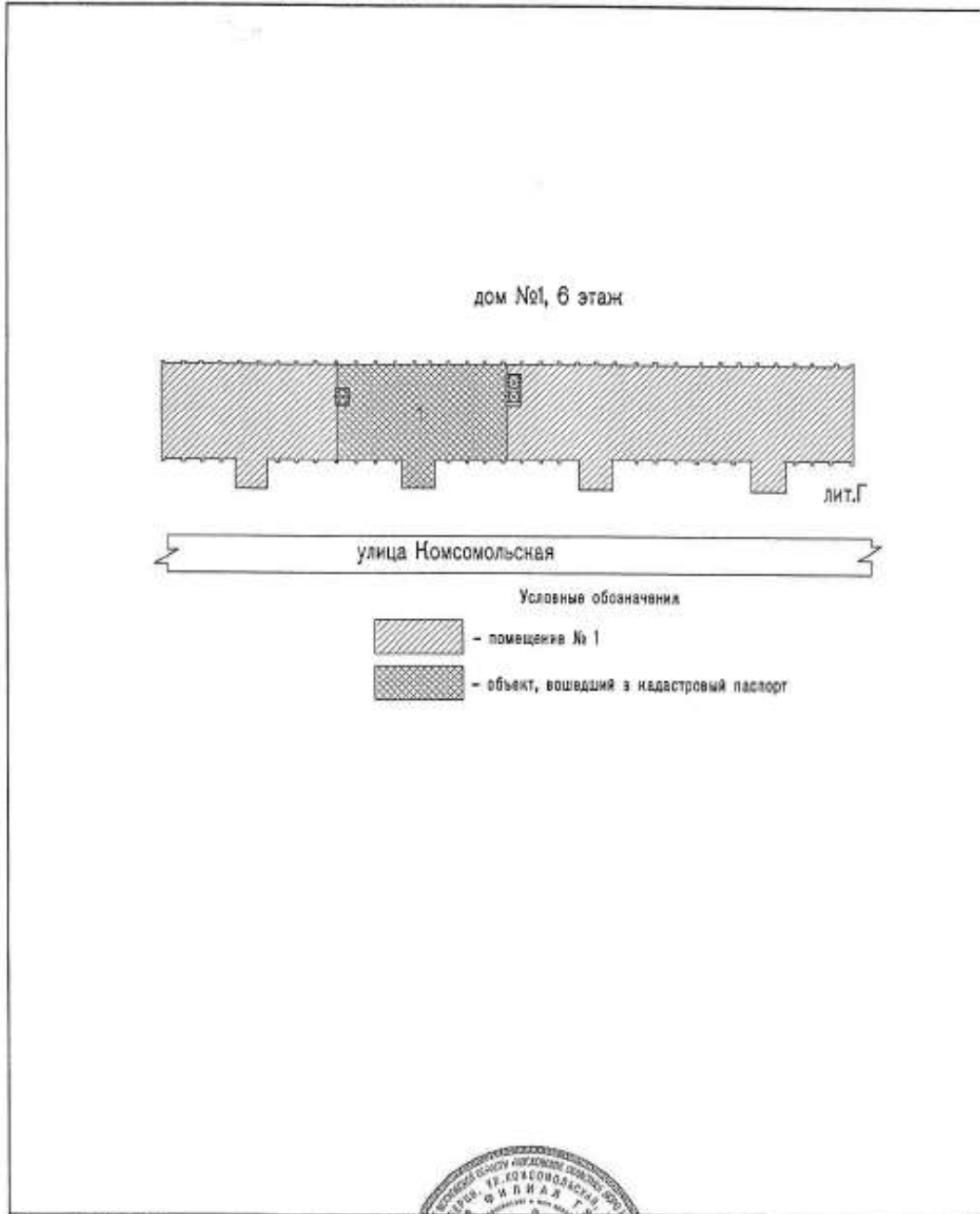
Лист № 2, всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-76571

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1500

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилые

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206:063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ /п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ. площ. 19854,10 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	6	1	370	основная	14,6	4,64	
Г			371	основная	8,3		
Г			372	основная	205,1		
Г			373	вспомогательная	16,0		
Г			374	вспомогательная	21,4		
Г			375	вспомогательная	3,4		
Г			376	вспомогательная	12,7		
Г			377	основная	861,5		
				Итого по пом. нежилое № 1	1143,0		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	бетонные, плиточные
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 Январь 2012 г.

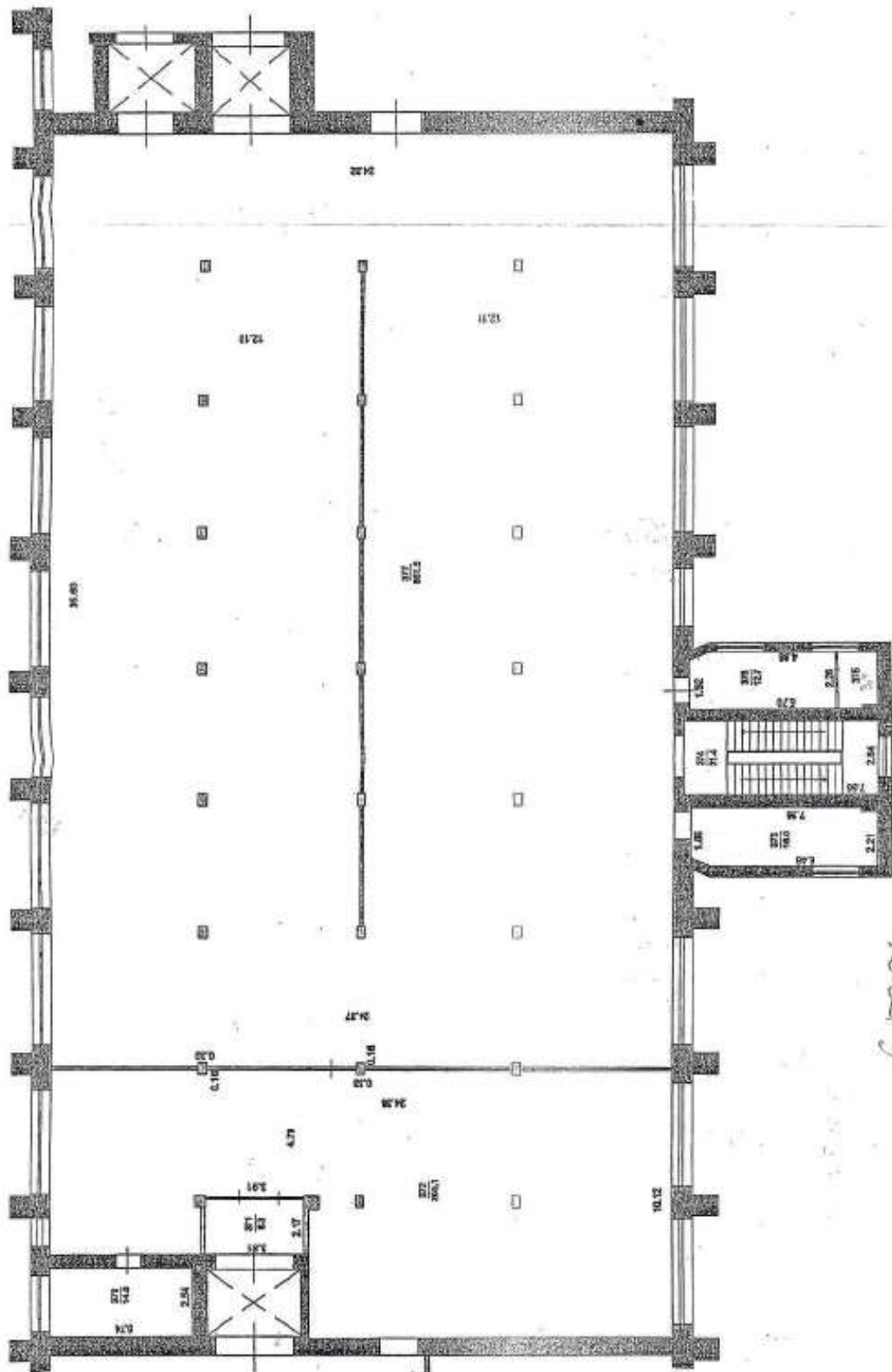
Исполнил _____ *М.А. Пирогова* _____ Пирогова М.А.
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Т.В. Ланцева* _____ Ланцева Т.В.
подпись Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Цобольского филиала _____ Т.В. Ланцева
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ г.





6 этаж
1143,0 м²

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 5

1.3. Общая площадь помещения 1153,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская область</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Комсомольская</u>
Номер дома	<u>1</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>Г</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г.
Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428.
Помещение №1, комнаты №№346-351, 5 этаже*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольский филиал



Т.В. Ланцева
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

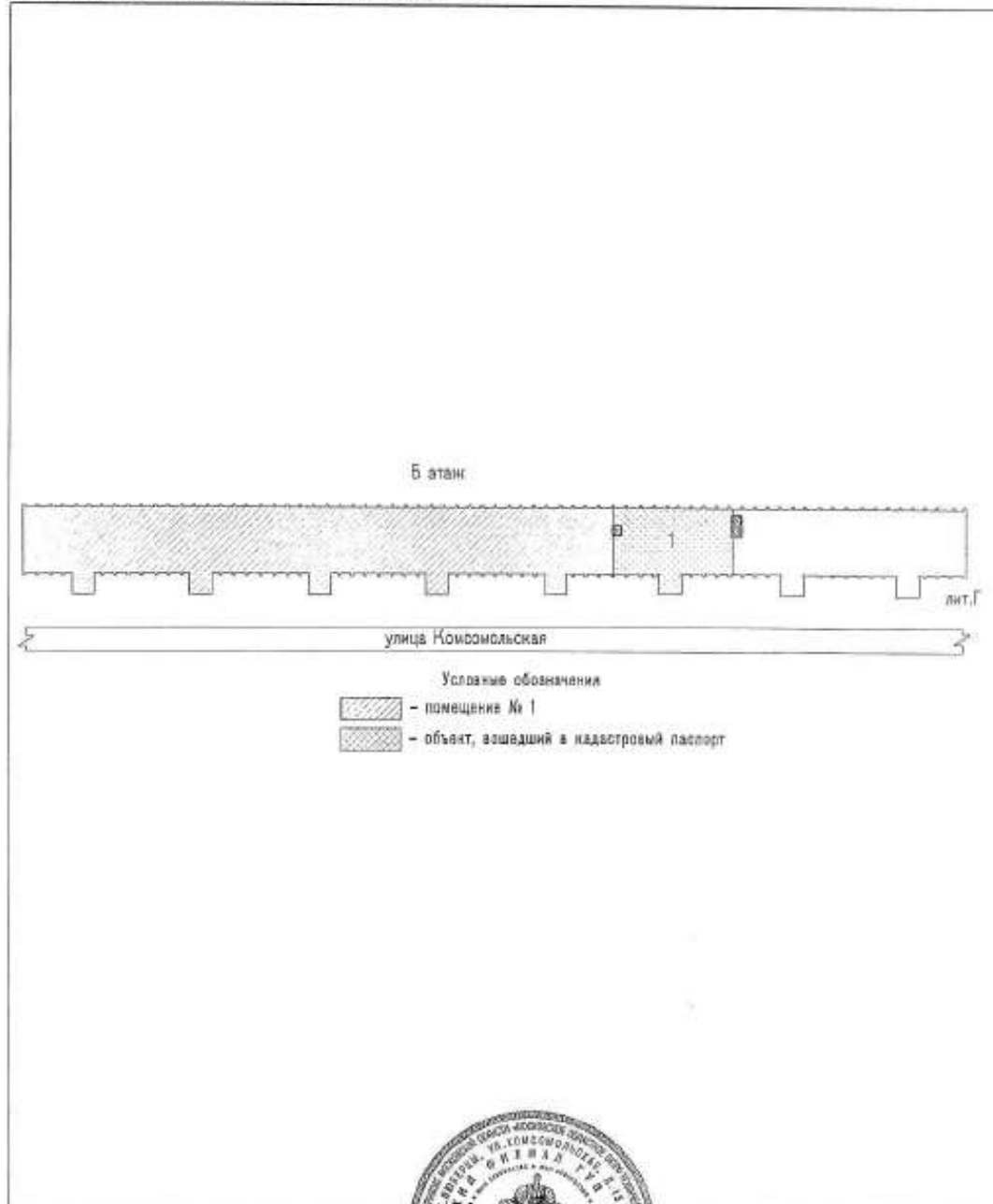
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2200

Руководитель комплексной производственно-строительной
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

с.л.с. ф.т.д.

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11.01.2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 283,4 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
	номер	1
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-429. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1: ком. 148,149,150,152,192,203.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ", Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Л.В.
(подпись)

Т.В. Латышева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

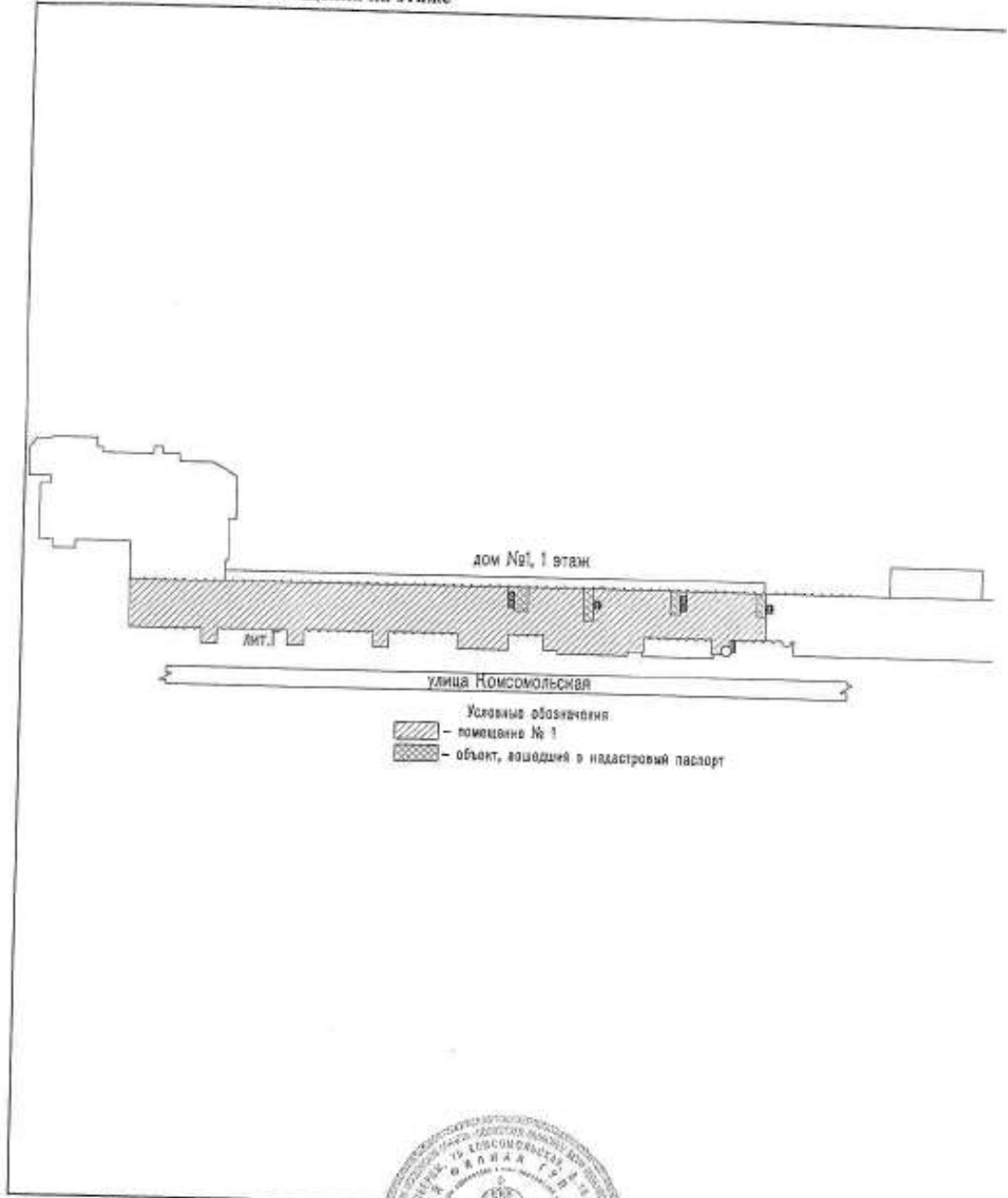
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:3000

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.
(подпись)

Т. В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

6

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвальный

1.3. Общая площадь помещения 995,2 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская область</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Комсомольская</u>
Номер дома	<u>1</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>ГЗ</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации от 08.11.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/045/2006-409. Помещение №1, ком.39, 43-44, подвальный этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Me
(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

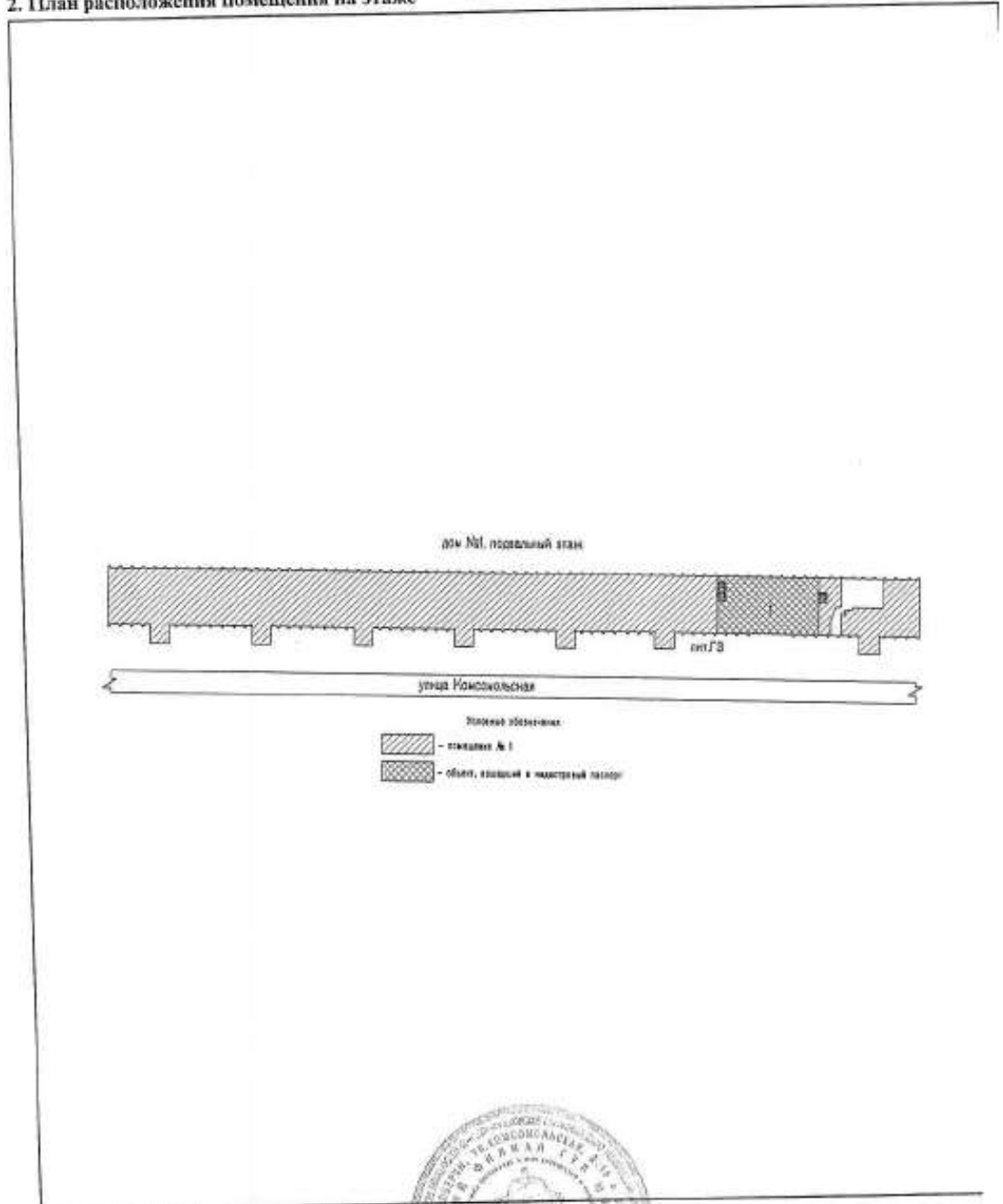
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2500

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

(подпись)

Т. В. Лащева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

неотопленное помещение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ГЗ	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206.063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ л/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, пята)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1172132 от 08.11.2006 г., запись регистрации №50-50-55/045/2006-409. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.09.2006 г. № 01-181-3752.	общ. площ. 3335.60 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
ГЗ	подвальный	1	39	основная	915,9	3,16	
ГЗ			43	основная	23,4		
ГЗ			44	вспомогательная	55,9		
				Итого по пом. нежилое № 1	995,2		

III. Техническое описание помещения

зд постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливные, плиточные
5	Проемы оконные	---
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

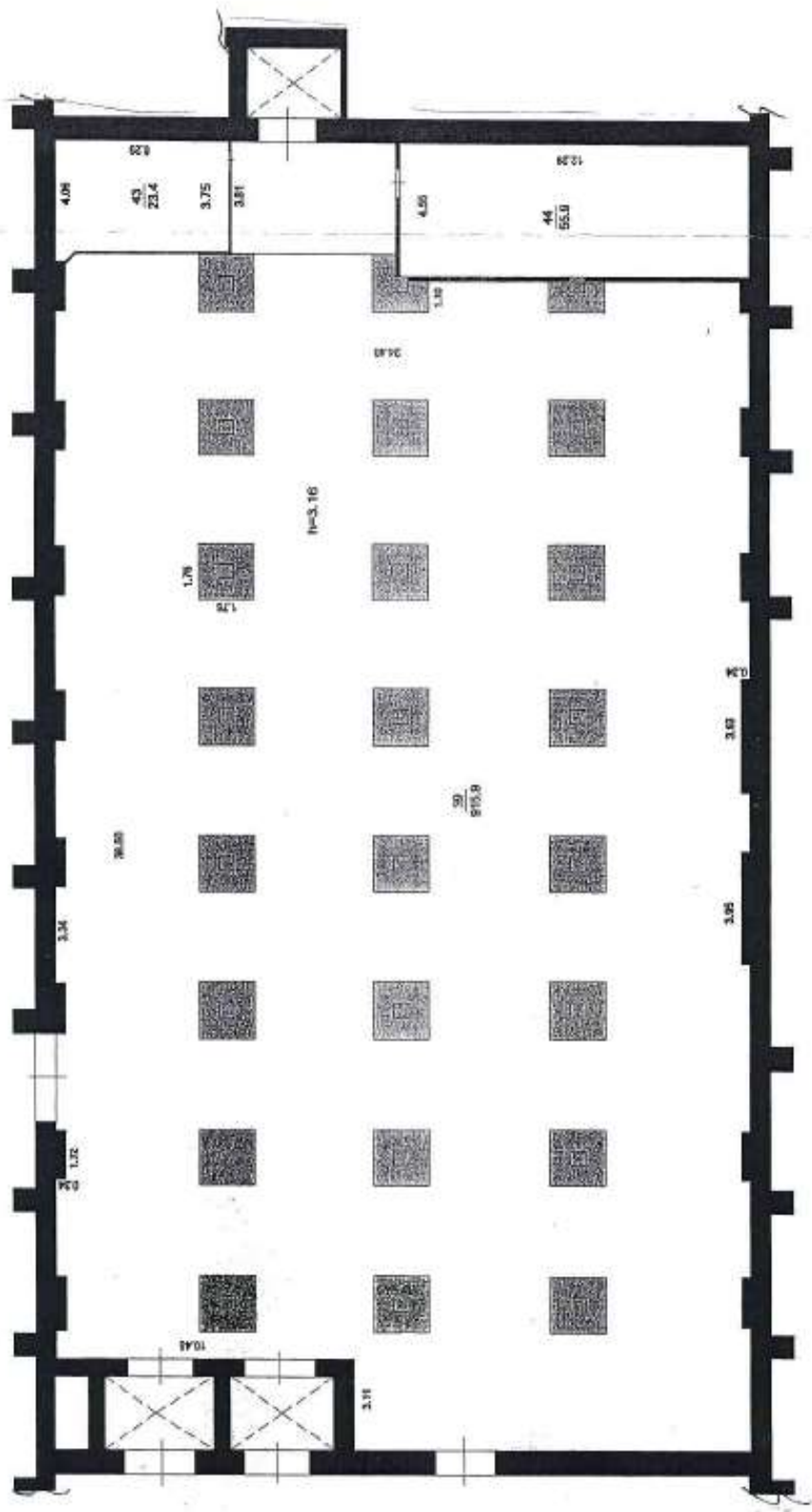
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	_____	11 января 2012 г.
Исполнил		Дземин А.Г. Фамилия, имя, отчество
Проверил		Ланцева Т.В. Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала		Т.В. Ланцева Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	01	2012 г.





Экспликация *узлов*
Общая площадь: 995.2 кв.м

Итого: 995.2 кв.м

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

6

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206-063-765/1,3

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 1060,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>1,3</i>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1,3

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206-063-765/1,3 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации № 50-50-55/032/2006-429. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1: 1 этаж, комн. 194-202. Помещение 3: комн. 1,2.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

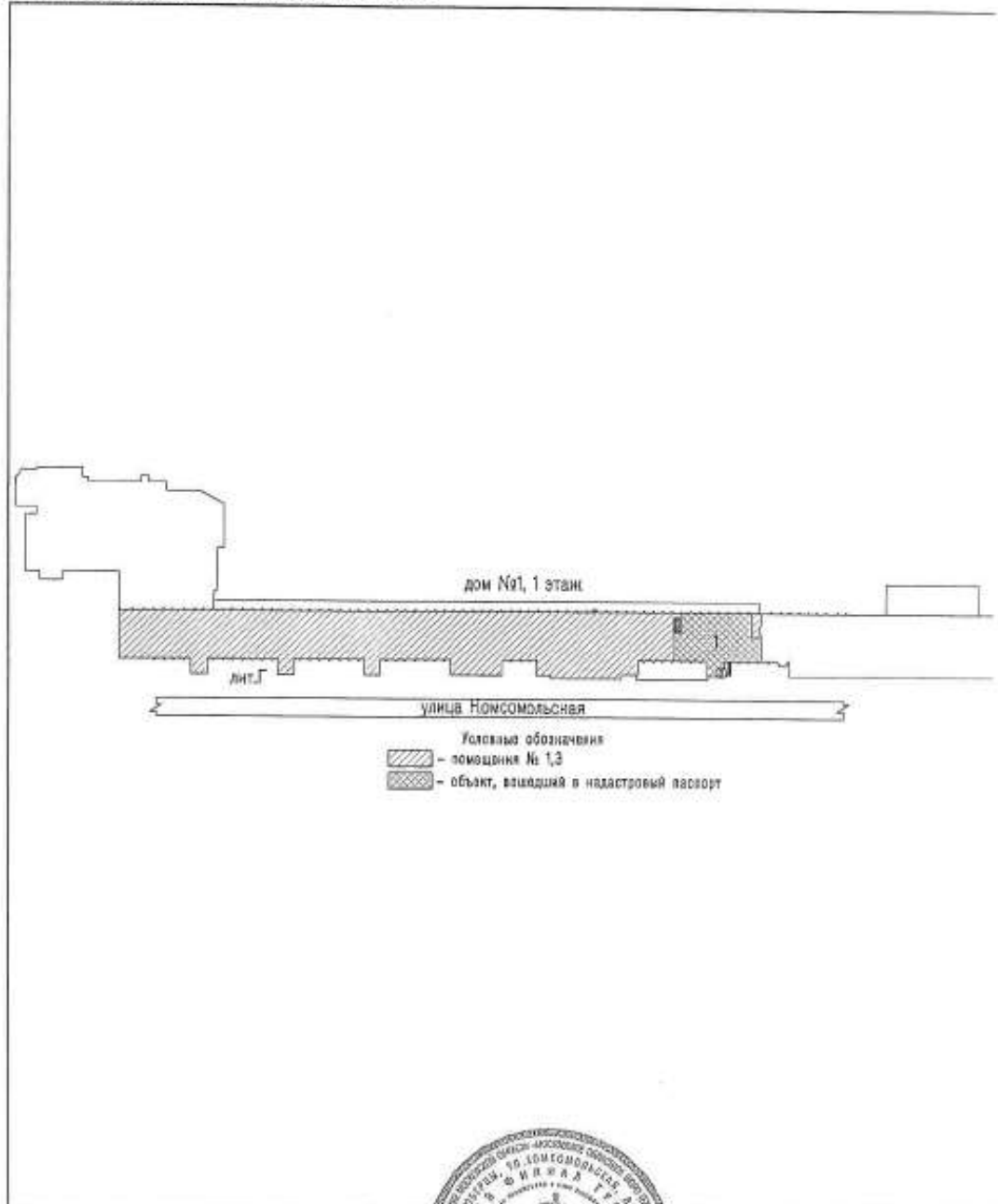
Лист № 2 , всего листов ;

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1,3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:3000

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(имя, фамилия)

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г., запись регистрации №50-50-55/032/2006-429, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. 6739,30 кв.м.
2	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428, Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	1	3	1	вспомогательная	6,2		
Г			2	основная	11,6		
Г		1	194	основная	29,8	4,65	
Г			195	основная	28,0		
Г			196	основная	35,4	4,65	
Г			197	основная	856,0		
Г			198	вспомогательная	14,0		
Г			199	вспомогательная	15,6		
Г			200	вспомогательная	6,2		
Г			201	вспомогательная	39,6		
Г			202	вспомогательная	18,4		
				Итого по пом. нежилое № 1,3	1069,8		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

Исполнил _____ Соловьева Е.Б.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ Т.В. Ланцева
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 21 _____ г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 1294,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206-063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации № 50-50-55/032/2006-429. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1: комн. 151-166.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ", Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

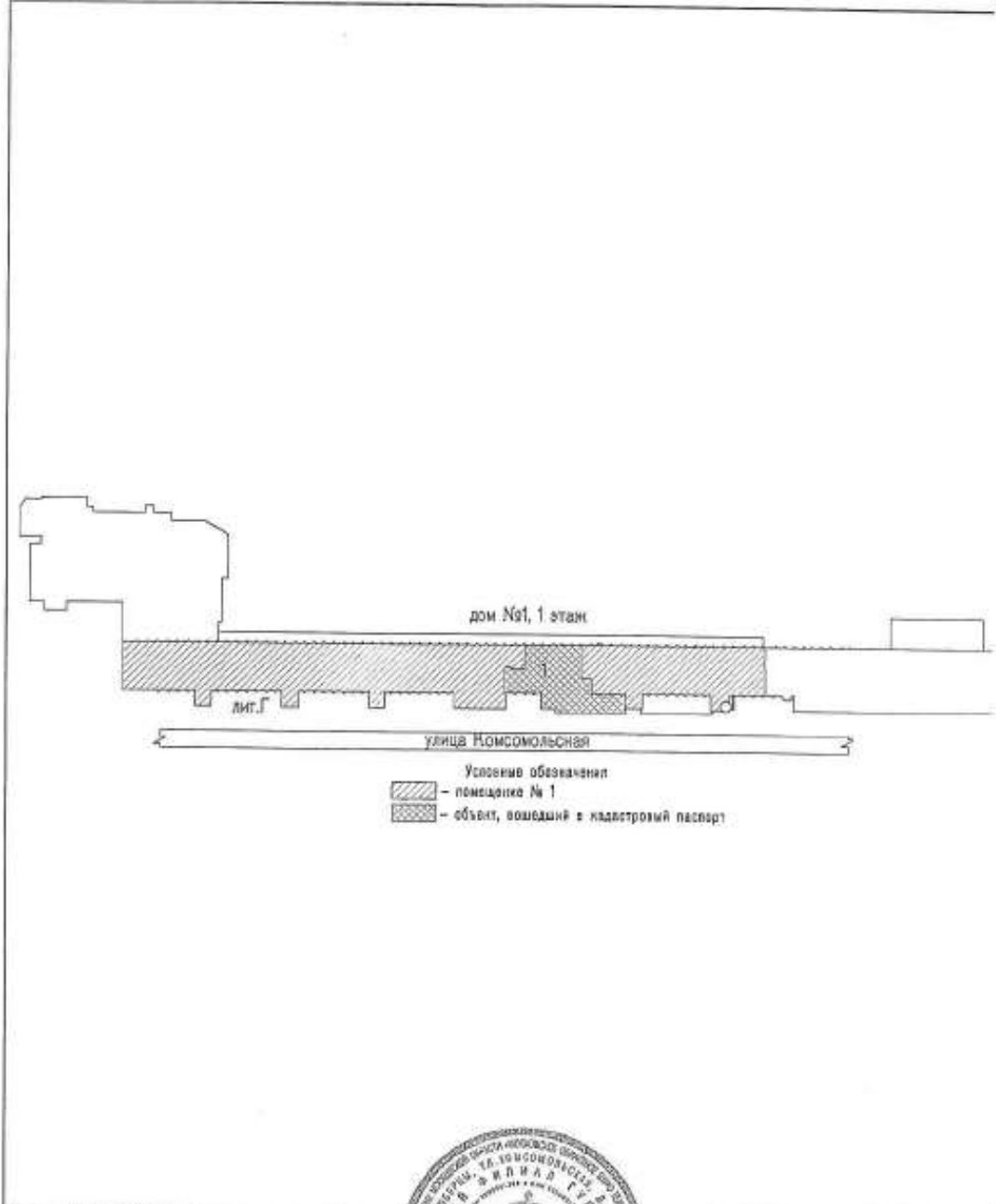
Лист № 2 , всего листов :

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:3000

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206-063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-429. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ.6739.30 кв.м.</i>
2	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.</i>	<i>общ.19854.10 кв.м.</i>

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	1	1	151	основная	900,8	4,65	
Г			153	вспомогательная	11,2		
Г			154	вспомогательная	2,5		
Г			155	вспомогательная	21,6		
Г			156	вспомогательная	10,3		
Г			157	вспомогательная	3,4		
Г			158	основная	123,3		
Г			159	вспомогательная	152,6		
Г			160	основная	8,9		
Г			161	основная	21,2		
Г			162	основная	11,4		
Г			163	вспомогательная	4,9		
Г			164	вспомогательная	4,2		
Г			165	основная	12,1		
Г			166	вспомогательная	6,2		
				Итого по пом. нежилое № 1	1294,6		

III. Техническое описание помещения

год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

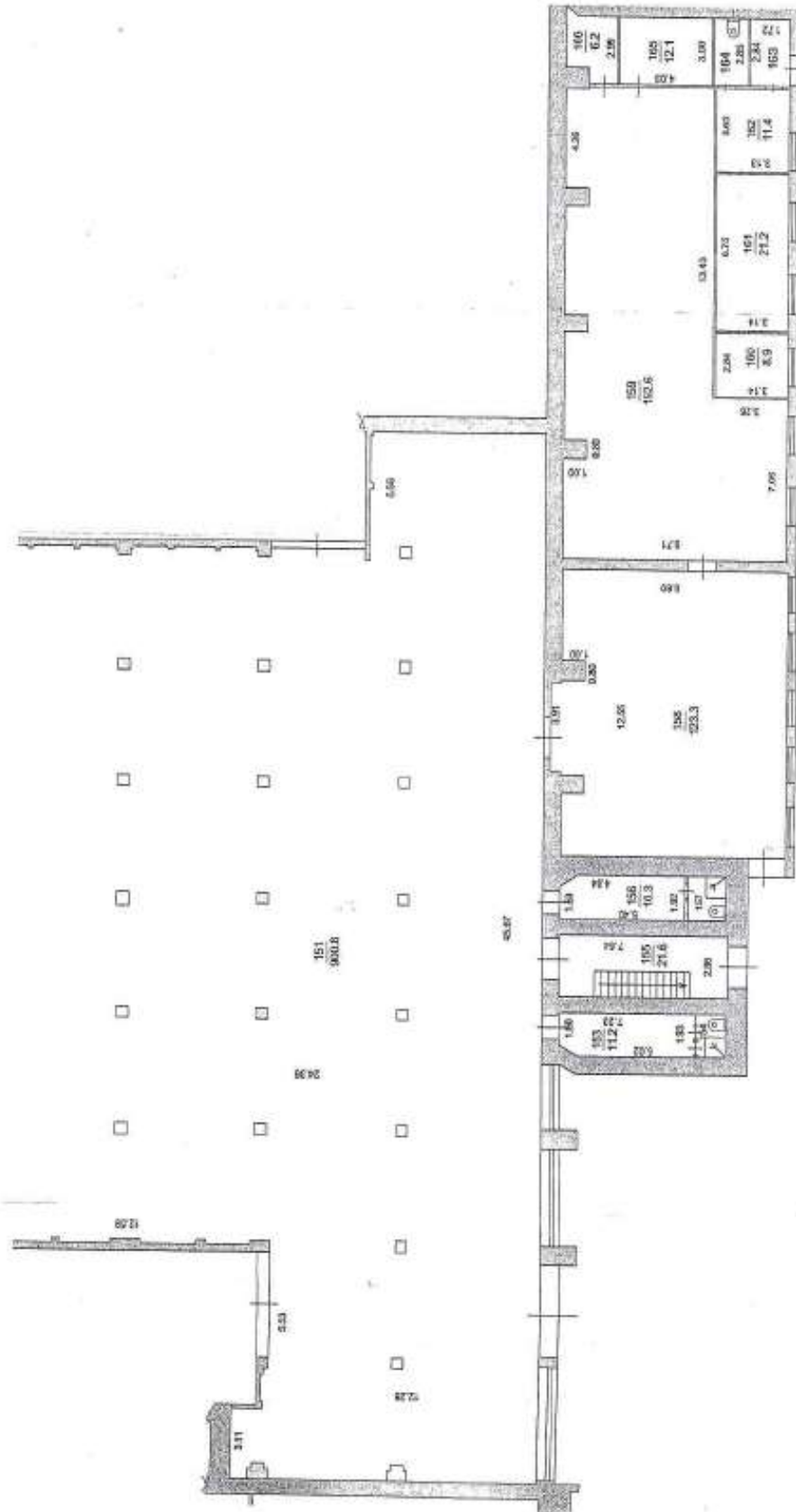
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	_____	11 января 2012 г.
Исполнил	_____	Соловьева Е.Б.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Проверил	_____	Ланцева Т.В.
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала	_____	Т.В. Ланцева
	подпись	Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи	_____	2012 г.





Экспликация / *Л.С.С.*
 Общая площадь: 1794,6 кв.м

Изготовлено

11.01.2012 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

②

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвальный

1.3. Общая площадь помещения 1025,9 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	ГЗ	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартиры, комнаты)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г., Свидетельство о государственной регистрации права от 08.11.2006 г., запись регистрации №50-50-55/045/2006-409. Помещение №1, ком.28-32, подвальный этаж.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов :

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2500

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М.П.

(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 (наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
 назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ГЗ	
Номер помещения (бокса)	1	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-765 / 1
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 декабря 2011 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	<i>Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1172132 от 08.11.2006 г., запись регистрации №50-50-55/045/2006-409. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.09.2006 г. № 01-181-3752.</i>	<i>общ. площ. 3335,60 кв.м</i>

II. Экспликация к поэтажному плану

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
ГЗ	подваль-ный	1	28	вспомогательная	4,8	3,16	
ГЗ			29	основная	973,6		
ГЗ			30	вспомогательная	13,6		
ГЗ			31	вспомогательная	20,3		
ГЗ			32	вспомогательная	13,6		
				Итого по пом. нежилое № 1	1025,9		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	паркетные, плиточные
5	Проемы оконные	---
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

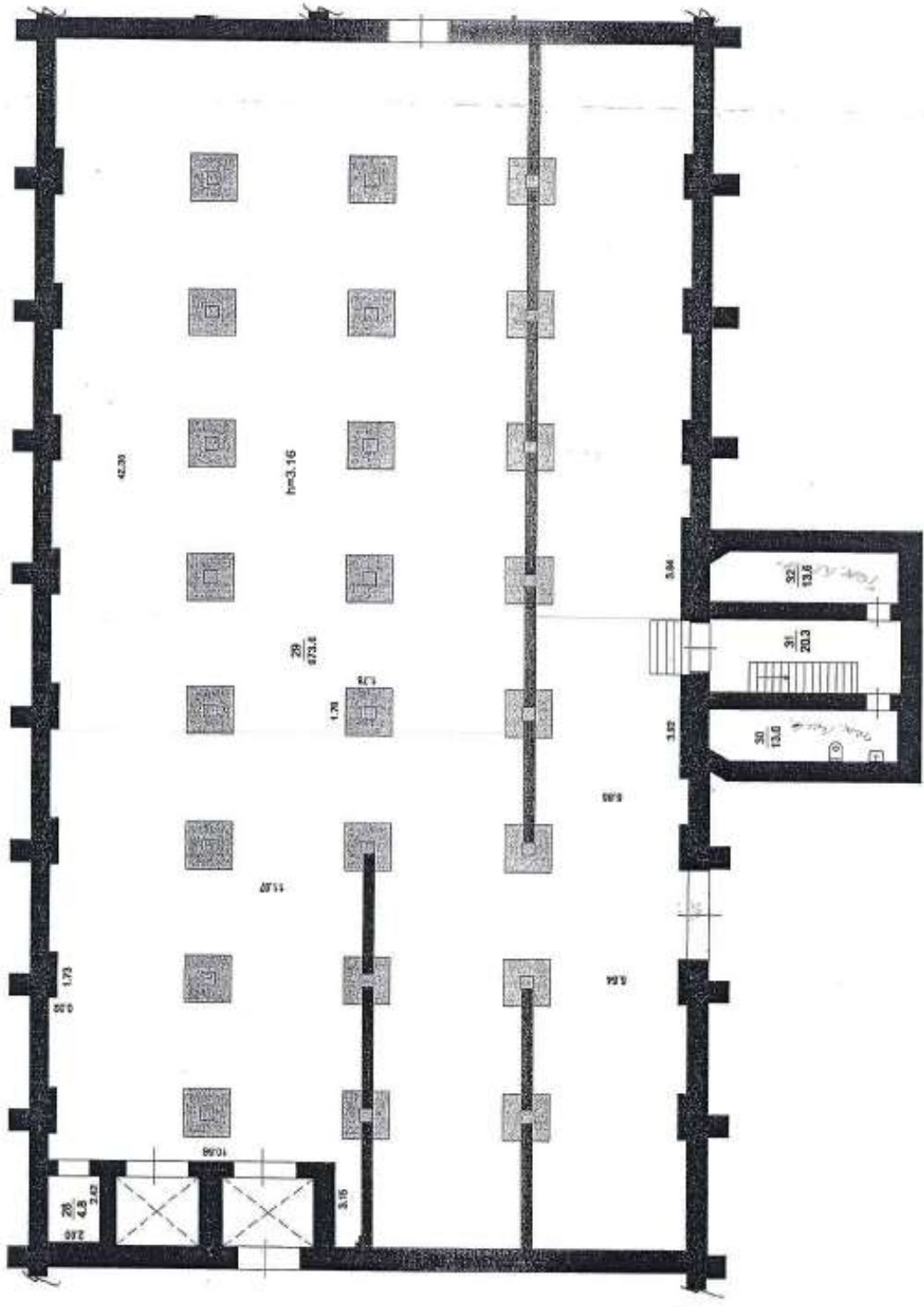
Исполнил _____ *Дземин А.Г.* _____
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил _____ *Ланцева Т.В.* _____
подпись Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала _____ *Т.В. Ланцева* _____
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 1269,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Подольск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Комсомольская
Номер дома	1	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Г	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206.063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации № 50-50-55/032/2006-429. Свидетельство о государственной регистрации права HAN1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Помещение 1: 1 этаж, комн 167-180, квартира 181-191.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

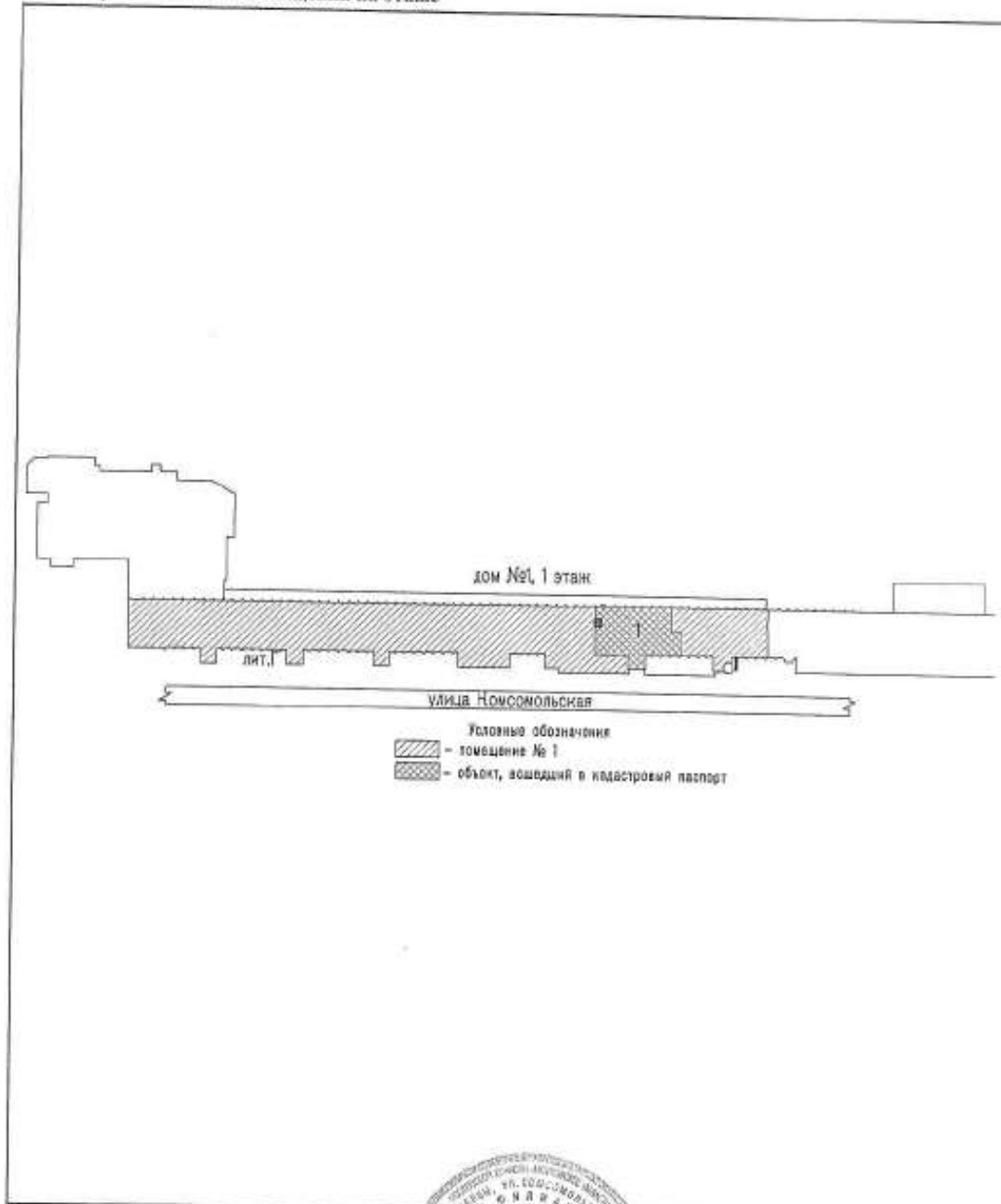
Лист № 2 , всего листов :

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206-063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:3000

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



(подпись)

Т.В. Липцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Г</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206.063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литра)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100120 от 01.08.2006 г. запись регистрации №50-50-55/032/2006-429. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. 6739,30 кв.м.
2	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1100119 от 01.08.2006 г., запись регистрации № 50-50-55/032/2006-428. Договор купли-продажи недвижимого имущества № 02-28/06/06 от 28.06.2006 г.	общ. 19854,10 кв.м.

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	1	1	167	вспомогательная	14,1	4,65	
Г			168	вспомогательная	21,3		
Г			169	вспомогательная	13,9		
Г			170	основная	136,8		
Г			171	основная	309,1		
Г			172	вспомогательная	5,2	4,65	
Г			173	вспомогательная	7,9		
Г			174	вспомогательная	12,0		
Г			175	вспомогательная	2,2		
Г			176	основная	28,4		
Г			177	основная	29,0		
Г			178	основная	55,8		
Г			179	основная	362,4		
Г			180	основная	64,3		
Г	вересоль	I	181	вспомогательная	12,1		
Г			182	основная	22,5		
Г			183	основная	23,0		
Г			184	основная	23,5		
Г			185	основная	21,4		
Г			186	основная	11,5		
Г			187	основная	12,2		
Г			188	основная	13,1		
Г			189	основная	12,1		
Г			190	вспомогательная	14,1		
Г			191	вспомогательная	41,7		
				Итого по пом. нежилое № 1	1269,6		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - железобетонные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	наливной, плитка
5	Проемы оконные	стеклопакеты (ПВХ)
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) душа

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Паспорт составлен _____ 11 января 2012 г.

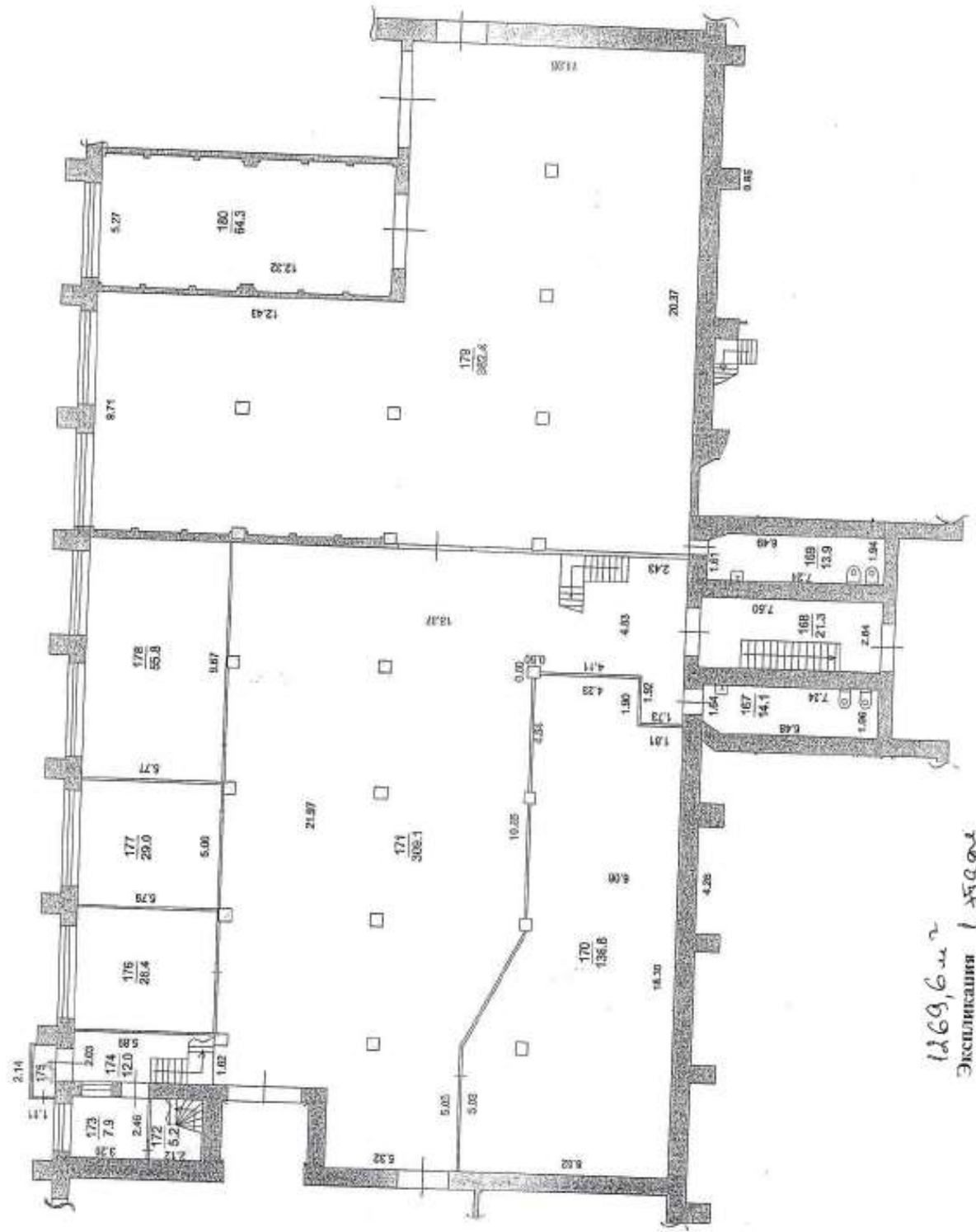
Исполнил _____
подпись _____ Соловьева Е.Б.
Фамилия, имя, отчество

Проверил _____
подпись _____ Ланцева Т.В.
Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной
производственной группы Подольского
филиала _____
подпись _____ Т.В. Ланцева
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи _____ 01 _____ 2012 г.



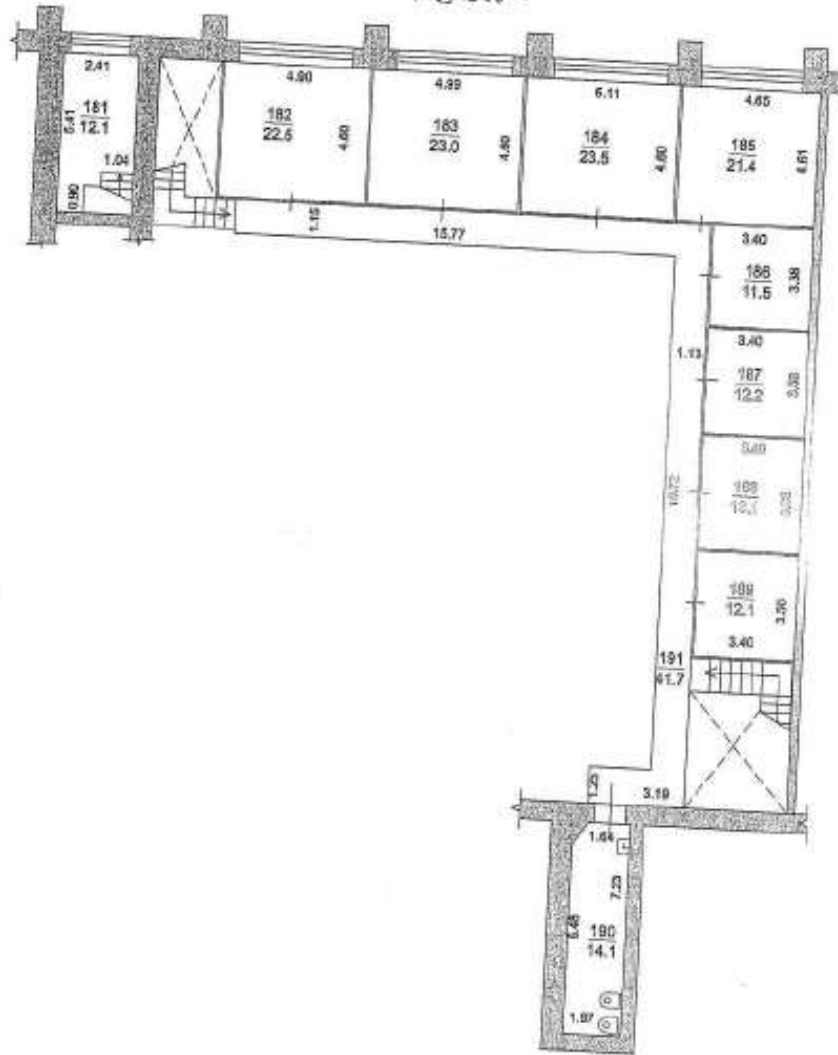


1269,6 м²
 Эскизная / 35002

План этажа

Масштаб 1:200

антресоли
в здании



Изготовлено 11.01.2012 г.
По состоянию на 29.12.2011 г.
Изготовил Соловьева В.В.
Проверил Ланцова Т.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 11 января 2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 206:063-765/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвальный

1.3. Общая площадь помещения 1052,2 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская область</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Подольск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Комсомольская</u>
Номер дома	<u>1</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>ГЗ</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

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

1.10. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 206:063-765/1 по состоянию на 29.12.2011 г. Свидетельство в государственной регистрации права от 08.11.2006 г., запись регистрации №50-50-55/045/2006-409. Помещение 1, ком. 33-38, подвальный этаж.*

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ",
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

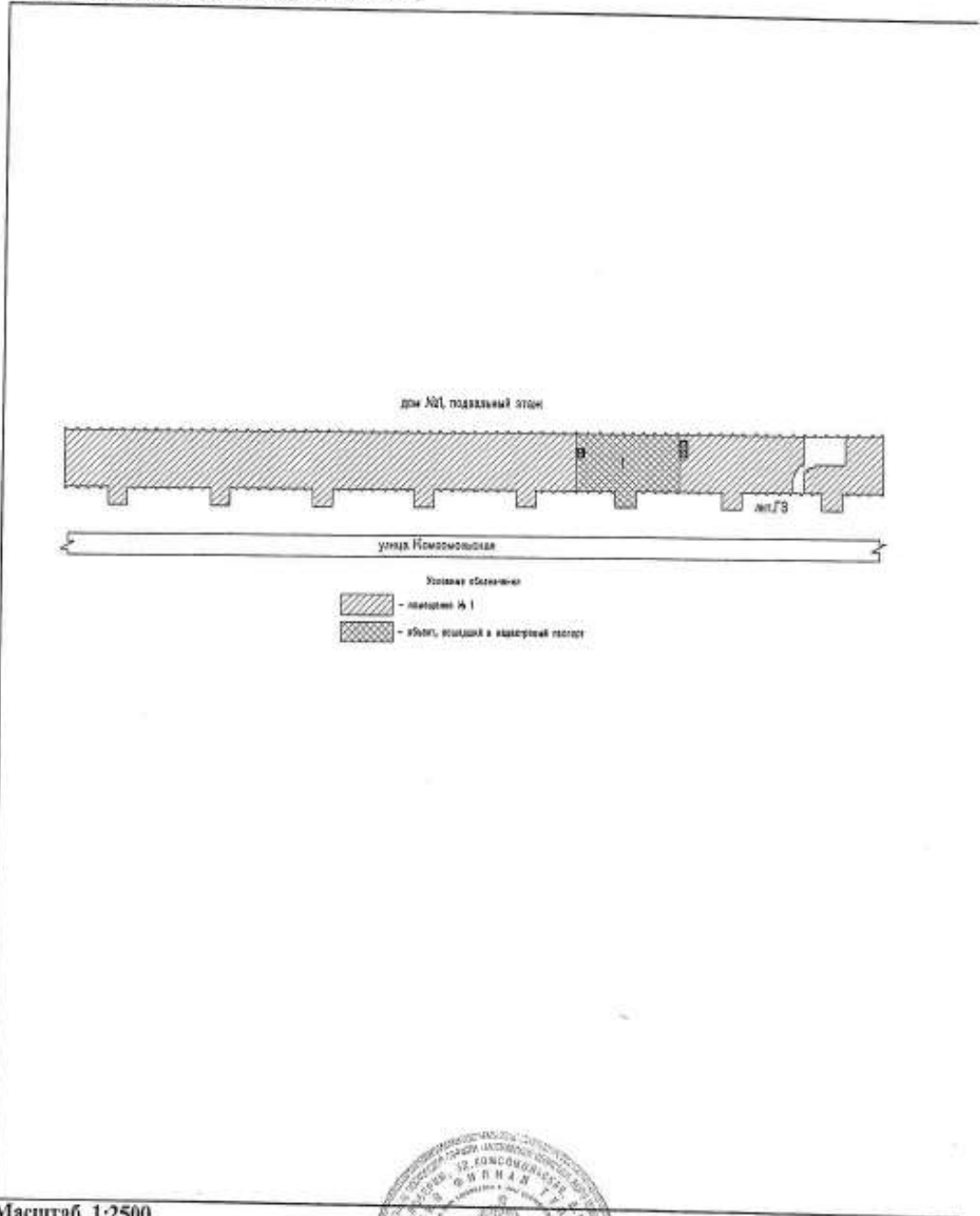
Лист № 2 , всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

206:063-765/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:2500

Руководитель комплексной производственной группы
Подольского филиала



М. П.

(подпись)

Т.В. Ланцева

(инициалы, фамилия)

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

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Подольск</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Комсомольская</i>
Номер дома	<i>1</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>ГЗ</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>1</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>206.063-765 / 1</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

29 декабря 2011 г.

дата обследования объекта в натуре



I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ОАО Управляющая компания АТЕМИ	Свидетельство о государственной регистрации права ИАН1172132 от 08.11.2006 г., запись регистрации №50-50-55/045/2006-409. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 13.09.2006 г. № 01-181-3752.	общ. площ. 3335.60 кв.м

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г3	подваль-ный	1	33	основная	13,3	3,16	
Г3			34	основная	979,4		
Г3			35	вспомогательная	11,1		
Г3			36	вспомогательная	13,8		
Г3			37	вспомогательная	20,9		
Г3			38	вспомогательная	13,7		
				Итого по пом. нежилое № 1	1052,2		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1912

Этажность здания 6

Физический износ здания 34 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные, колонны - ж/бетонные
3	Перекрытия	ж/бетонные плиты
4	Полы	наливные, плиточные
5	Проемы оконные	---
6	Проемы дверные	металлические
7	Отделка стен	окрашено, плитка
8	Отделка потолков	окрашено
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

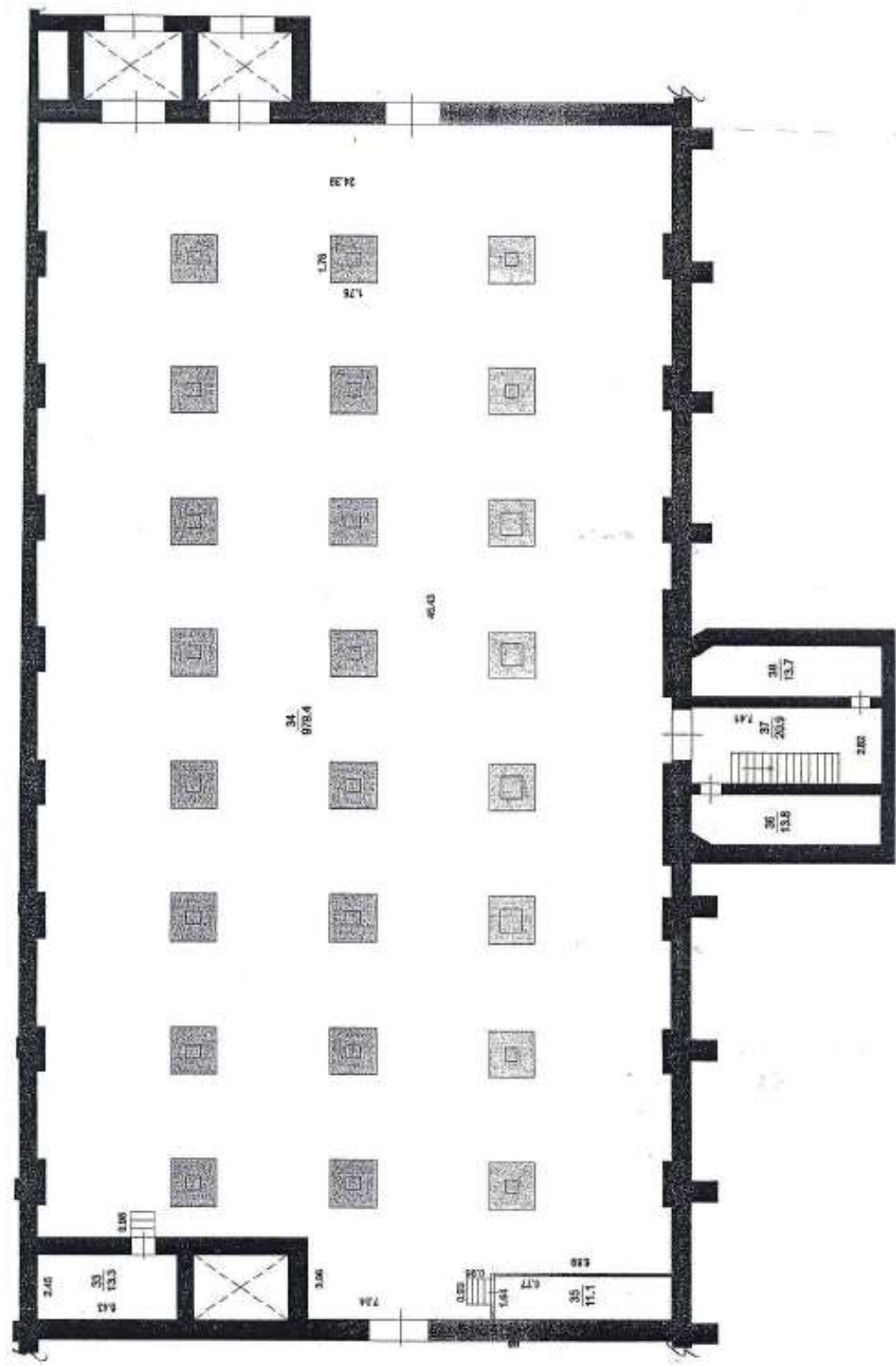
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт составлен	11 января 2012 г.	
Исполнил		Дземин А.Г. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Проверил		Ланцева Т.В. <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Руководитель комплексной производственной группы Подольского филиала		Т.В. Ланцева <small>Фамилия, имя, отчество</small>
Дата выдачи	2012	2012 г.





Экспликация *карьер*
Общая площадь: 1052.2 кв.м



Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью
177 (Сто семьдесят семь) листа(ов)

И.Н. Минаев

Минаев И.Н.



12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.
- С учетом опыта оценщика, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - Федеральными стандартами оценки, методическими рекомендациями «ОПЭО», «СВОД»;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

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

Оценщики:


(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011
Страхов Ю.И.

(диплом ПП-1 №865676),

член Некоммерческой саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 0014 от 20.03.2013
Громченко В.Б.

.....


.....


25 ноября 2016 г.