

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 034-2017

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Недвижимое имущество, в виде производственной базы, состоящей из 4 зданий, общей площадью 2 179,9 кв. м. и 4 сооружений, расположенных на земельном участке общей площадью 6 530 кв. м., по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1, принадлежащее ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказания услуг по оценке №034 от 30 мая 2017 г. (Приложение от 30 мая 201 г.)
ЗАКАЗЧИК:	Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» (ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской») в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича (ИНН 623401277364), действующего на основании решения арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017г. по делу № А40-61182/15-78-332 Б
ДАТА ОЦЕНКИ:	"13" июня 2017 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	"12" июля 2017 г.

Москва 2016

Оглавление

1. Общие сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки	5
1.4. Сведения об оценщике	6
1.5. Допущения и ограничительные условия	6
1.6. Пределы использования полученных результатов	8
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.8. Заявление о соответствии	9
1.9. Общие оценочные понятия, термины и определения	9
1.10. Основные этапы процесса оценки	10
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
1.12. Анализ достаточности и достоверности информации	12
2. Описание объекта оценки	13
2.1. Анализ прав	13
2.2. Сведения об обременениях и ограничениях оцениваемого права	13
2.3. Описание процесса осмотра объекта оценки	14
2.4. Описание характеристик объекта оценки	14
2.5. Локальное местоположение и Фотографии зданий входящих в состав объекта оценки	19
2.6. Общая характеристика недвижимого имущества, входящего в состав оцениваемого имущества	26
2.7. Описание местоположения объекта оценки	26
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки	27
2.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
3. Анализ наиболее эффективного использования.....	28
3.1. Алгоритм проведения анализа НЭИ	28
3.2. Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного	28
3.3. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями	29
4. Анализ рынка	31
4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
4.2. Земельные участки Москвы	31
4.3. Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2017	33
4.4. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Апрель 2017	34
4.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.	36
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	37
4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых Для оценки объекта	38
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	40
5.1. Затратный подход	40

5.2. Сравнительный подход	41
5.3. Доходный подход	42
6. Определение стоимости сравнительным подходом.....	44
6.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	44
6.2. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	52
7. Определение стоимости доходным подходом.....	60
7.1. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества	60
8. Согласование результатов	71
8.1. Описание процедуры согласования	71
8.2. Обоснование выбора используемых весов, присваиваемых результатам оценки, полученных при применении различных подходов к оценке	71
8.3. Итоговое заключение о стоимости	72
Приложения.....	73

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	
Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №034 от 30 мая 2017 г. (Приложение от 30 мая 201 г.), заключенный между ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» и ООО "ПроФинанс"	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
В качестве объекта оценки рассматривались объекты недвижимого имущества, в виде производственной базы, состоящей из 4 зданий, общей площадью 2 179,9 кв. м. и 4 сооружений, расположенных на земельном участке общей площадью 6 530 кв. м. принадлежащие ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» (115432, г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1, ОГРН 1107746991142 от 03.12.2010 г., ИНН/КПП 7725710184 / 772501001).	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
<ul style="list-style-type: none">Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не производилось в соответствии с заданием на оценку.Согласно заданию на оценку, итоговая цифра приведена без учета НДС.Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Подходы	Стоимость, руб.
Сравнительный	147 690 876
Доходный (147 123 898
Затратный	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	147 407 000 (Сто сорок семь миллионов четыреста семь тысяч), рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Договору на оказания услуг по оценке №034 от 30 мая 2017 г. (Приложение от 30 мая 201 г.), заключенный между ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» и ООО "ПроФинанс"
Объект оценки	Недвижимое имущество, в виде производственной базы, состоящей из 4 зданий, общей площадью 2 179,9 кв. м. и 4 сооружений, расположенных на земельном участке общей площадью 6 530 кв. м., согласно Приложению к Договору на оказание услуг по оценке №004 от 01 марта 2016 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Имущественные права на объект оценки	Задания и сооружения: Право собственности Земельный участок: Право аренды
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества в рамках проведения процедуры конкурсного производства. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
О применении НДС	Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Дата оценки	"13" июня 2017 г.
Дата осмотра	«06» февраля 2017 г.
Срок проведения оценки	"13" июня 2017 г.–"12" июля 2017 г.
Дата составления отчета	"12" июля 2017 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 034-2017
Допущения и ограничения	См. п. 1.5 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона. Решением арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017г. по делу № А40-61182/15-78-332 Б ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров о залоге между банками Российской Федерации и ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Краткое наименование	ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Адрес места нахождения	115432, г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1
ОГРН	1107746991142 от 03.12.2010 г.
ИНН/КПП	7725710184 / 772501001
Банковские реквизиты	р/сч. 40702810001700004239 ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" к/сч. 3010181030000000985 БИК 044525985
Руководитель	Конкурсный управляющий Скрынник Алексей Геннадьевич (ИНН 623401277364) на основании решения арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017г. по делу № А40-61182/15-78-332 Б

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, Имя, Отчество	Мустафин Рафаэль Ришатович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 006372, Свидетельство №0015694 от 26 февраля 2013 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 609658 от 04 декабря 2009 г., рег. № 285 от 04 декабря 2009 г., выдан ГОУ Высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщика №433-059094/15 от 08.09.2015 г. по 17.09.2016 г.
Трудовой договор заключенный с оценщиком	Трудовой договор № б/н от 24.02.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы в оценочной деятельности с февраля 2010 года по настоящее время (6 лет)
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
ОГРН	1077746372813 от 21.02.2007 г.
Адрес местонахождения	119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1
ИНН / КПП	7728611833/772801001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810538000013320 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
И.о. генерального директора	Е.В. Цой
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением 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, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.09.2014 №433-056086/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017, обе даты включительно).
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки. Оценщик не проводил инвентаризацию объекта оценки или его составных частей. Оценщик не проводил специальных экспертиз.
3. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в

период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости, оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.

4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке, и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.

5. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого объекта.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки, дефектов или скрытых фактов элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.

9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

11. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей.

12. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.

13. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.

14. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как применительно к оцениваемому имуществу, а также к сторонам, имеющим к нему отношение.

15. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.

16. Образование и квалификация специалистов, составивших настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.

17. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

18. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

19. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является "13" июня 2017 г.

20. При проведении оценки, Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов.

21. Некоторые данные (например, площадь, размер предложения, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано

с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

22. На основании документов, предоставленных Заказчиком, оцениваемое имущество имеет ограничения (обременения) права в виде залога (ипотеки). Оцениваемые объекты находятся в залоге (ипотеке) ПАО "Открытие"¹. Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего Отчета производилось без учета данного обременения.

23. На дату осмотра объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, обладают всеми коммуникациями, указанным в технической документации, представленной заказчиком. Функционирование коммуникаций не проверялось.

1.6. ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.

5. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

5.1. СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков

5.2. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.

5.3. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.

5.4. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.

5.5. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.

5.6. ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога.

5.7. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

¹ Оценщик не располагал информацией о наличии залога (ипотеки) оцениваемого имущества в других банках

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие настоящий отчет лица настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
6. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – ФСО 3.
8. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: "13" июня 2017 г.

1.9. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В данном разделе Оценщик составляет план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой.

Табл.1 План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

Табл.2 Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

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

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью;
- правовая, учебная и методическая литература.

Перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки:

Табл. 3 Перечень свидетельств о регистрации прав для оцениваемых зданий и сооружений

строение	Наименование	Площадь, кв. м/ протяж-ть, пог. м.	Правоудостоверяющие документы, номер и дата записи в Росреестре.	Кадастровый номер
1	гараж и бытовое помещение	1658,3	№ 77-77-05/010/2011-572 от 01.03.2011	77:05:0002005:1101
2	Здание	57,1	№ 77-77-05/010/2011-579 от 01.03.2011	77:05:0002005:1102
3	Здание	130,8	№ 77-01/30-1053/2003-60 от 06.01.2004	77:05:0002005:1103
4	Здание	333,7	№ 77-77-05/010/2011-582 от 01.03.2011	77:05:0002005:1104
7	Ограждение автохозяйства	193	№ 77-77-22/034/2011-437 от 25.07.2011	77:04:0003001:15035
9	Канализационная сеть	82	№ 77-77-22/034/2011-440 от 25.07.2011	77:04:0003001:15033
8	Теплодотрасса	184	№ 77-77-22/034/2011-429 от 25.07.2011	77:04:0003001:15032
11	Площадка асфальто-бетонная	3580	№ 77-77-22/034/2011-431 от 25.07.2011	77:04:0003001:15034
	Земельный участок	6 530,0	Договор аренды земель в г. Москва № М-05-009212 от 27.06.1997, сроком на 49 лет	77:05:0002005:1

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Заказчиком были предоставлены кадастровые паспорта на здания (от 20 мая 2011 г., год обследования 2008. г.) и экспликации (от 01 июня 2011 г., по состоянию на 11 сентября 2008 года.) оцениваемые здания и сооружения.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. И опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru). Федеральной службой государственной статистики (www.gks.ru).

Информация, использованная в расчетах.

В рамках сравнительного и доходного подхода были использованы данные о ценах предложений и ставок аренды недвижимости по соответствующему сектору рынка.

Информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью. Были проанализированы все доступные данные по рынкам в Псковской области – как прошлые, так и текущие.

Учебная, правовая и методическая литература.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.

2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 от 21 июля 1997 года.
3. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». – Москва. – 2003 г.
4. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. – 1997 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. – 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». – Москва. – 1998 г.
7. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
8. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997 г.
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М: "Финансы и статистика", 2008 г.

1.12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича (ИНН 623401277364). Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, состоящих из четырех зданий общей площадью 2 179,9 кв. м. и четырех сооружений. Назначение зданий – административное и производственно-складское. Данные строения расположены на земельном участке общей площадью 6 530 кв. м., категории земель населенных пунктов с назначением (по документу) для строительства новых производственных корпусов и реконструкции территории автохозяйства.

Сооружения представляют собой канализационные сети, теплотрассу, ограждение в виде бетонного забора по периметру земельного участка, а также асфальтобетонная площадка, общей площадью 3580 кв. м.

Все объекты недвижимости расположены по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1

2.1. АНАЛИЗ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской», а также право пользования земельным участком, принадлежащим ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» на праве аренды.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в Табл. 4 настоящего отчета и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверяли.

Табл. 4 Описание оцениваемых прав на объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, в виде производственной базы, состоящей из 4 зданий, общей площадью 2 179,9 кв. м. и 4 сооружений, расположенных на земельном участке общей площадью 6 530 кв. м.
Субъекты права	ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Вид права	Право собственности на здания и сооружения, право аренды на земельный участок.
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 5 Сведения о собственнике объекта оценки

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Краткое наименование	ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
Адрес	115432, г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1
ОГРН	1107746991142 от 03.12.2010 г.
ИНН/КПП	7725710184 / 772501001

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Определением арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017г. по делу № А40-61182/15-78-332 Б ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Также оцениваемое имущество является предметом залога в силу следующих Договоров об ипотеке:

Табл. 6 Перечень договоров об ипотеке

наименование залогодержателя	тип договора	№ договора	дата договора
ОАО Коммерческий банк «Петрокоммерц»	залога (ипотеки)	№ 12/03127-1-ИК	09.11.2012

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

между ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" и ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской». Ниже в таблице показаны залоговые стоимости зданий и земельных участков – объектов залога.

Табл. 7 Залоговые стоимости объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки

строение	Наименование	S, кв.м/L, м.	Кадастровый номер	Залоговая стоимость, руб.
1	гараж и бытовое помещение	1658,3	77:05:0002005:1101	45 516 279,86
2	Здание	57,1	77:05:0002005:1102	1 568 390,29
3	Здание	130,8	77:05:0002005:1103	3 592 745,19
4	Здание	333,7	77:05:0002005:1104	8 968 279,86
5	Ограждение автохозяйства	193	77:04:0003001:15035	287 145,75
6	Канализационная сеть	82	77:04:0003001:15033	30 728,97
7	Тепловодотрасса	184	77:04:0003001:15032	273 755,53
8	Площадка асфальто-бетонная	3580	77:04:0003001:15034	5 326 330,49
	Земельный участок	6 530,0	77:05:0002005:1	30 128 378,20

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

2.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проводился 2 февраля 2017 г. и состоял из наружного и внутреннего осмотра объекта оценки. Оценщиком, были сделаны фотографии внутреннего и внешнего состояния объекта оценки.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества, провел интервьюирование представителей Собственника на предмет характеристик и состояния имущества, входящего в состав объекта оценки. На основании визуального осмотра и представленной информации, можно сделать вывод, что большая часть помещений находятся в рабочем состоянии и на текущий момент эксплуатируются.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от представителей заказчика.

2.4. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки приведено согласно предоставленным Заказчиком данных копий документов.

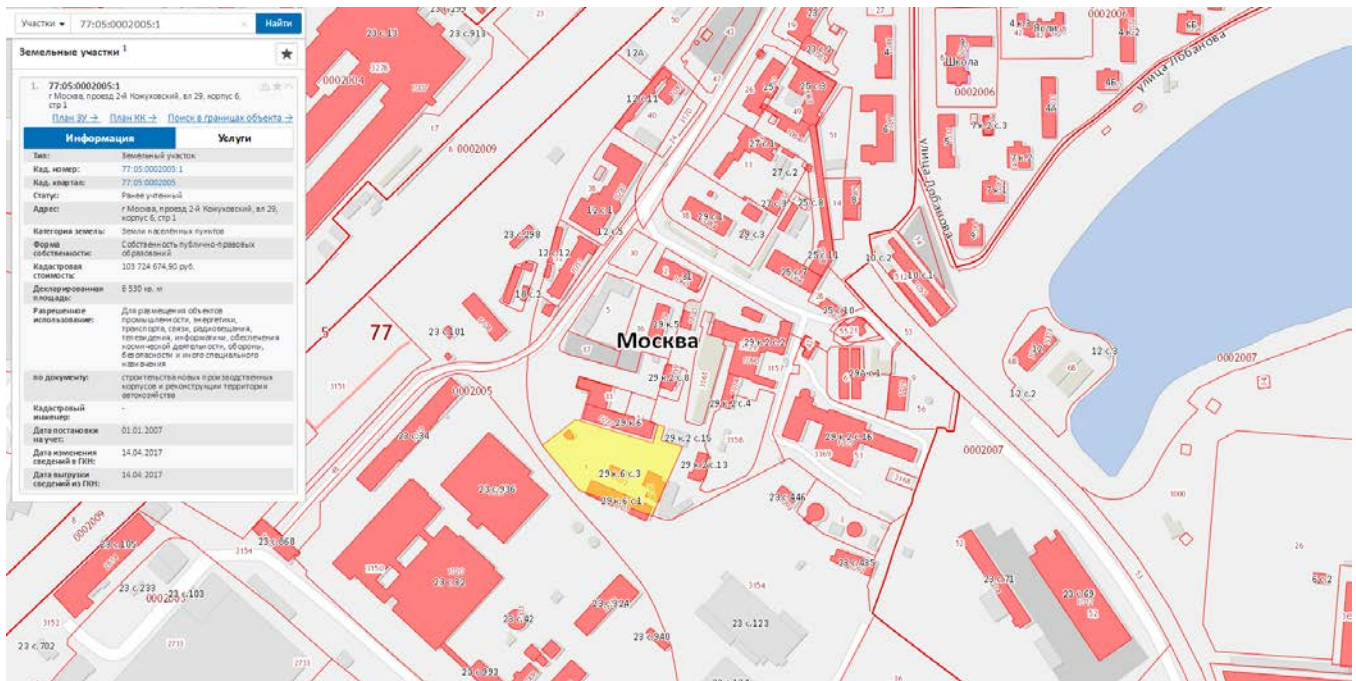
Табл. 8 Описание характеристик земельного участка, кадастровый № 77:07:0015006:37

Параметры	Земельный участок
Адрес	г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1
Окружающая застройка	Административная и промышленная застройка
Кадастровый номер участка	77:05:0002005:1
Площадь земельного участка, кв. м	6 530,0

Параметры	Земельный участок
Права на земельный участок	Право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	строительства новых производственных корпусов и реконструкции территории автохозяйства
Кадастровая стоимость, руб.	103 724 674,9
Правоустанавливающие документы	договор аренды №М-05-9212 от 27.06.1997
Наличие обременений	Банкротство, ипотека
Инженерное обеспечение участка	водопровод, канализация, электроснабжение.
Наличие железнодорожной ветки	Нет
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складские объекты, а также объекты по обслуживанию данной зоны
Транспортная доступность	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Даниловскому району города Москвы. Уровень шума высокий – обусловлен расположением объекта оценки в сложившейся промышленной зоне
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, автомобильная парковка на территории
Наличие сервитута	Не зарегистрированы

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Рис. 1 Локальное местоположение и конфигурация земельного участка, кадастровый №77:05:0002005:1



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Табл. 9 Общая информация по объектам недвижимости

Здание	гараж и бытовое помещение	Здание	Здание	Здание
Адрес		г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, д. 29, корп. 6		
Номер строения	1	2	3	4
Правоустанавливающие документы	№ 77-77-05/010/2011-572 от 01.03.2011	№ 77-77-05/010/2011-579 от 01.03.2011	№ 77-01/30-1053/2003-60 от 06.01.2004	№ 77-77-05/010/2011-582 от 01.03.2011
Год постройки (степень строительной готовности)	2001	2001	2001	2001
Условный номер	10915	164137	164138	165904
Кадастровый (или условный) номер	77:05:0002005:1101	77:05:0002005:1102	77:05:0002005:1103	77:05:0002005:1104
Кадастровая стоимость, руб.	85 064 306,05	3 165 887,80	20 919 832,85	17 117 688,77
Назначение		нежилое		
Этажность (количество этажей)	3	2	1	1
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Процент износа согласно данным БТИ, %, на 2006 год	н/д	н/д	н/д	н/д
Процент износа здания определенный оценщиком, %	15%	15%	15%	15%
Площадь застройки, кв. м	792	47	144	397
Высота здания, м	12,6	5,6	6,5	8,5
Строительный объем, куб. м	9979	263	936	3374,5
Общая площадь здания, кв. м.	1658,3	57,1	130,8	333,7
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	51 119 394,89	1 761 458,49	4 035 010,92	10 072 271,88
Остаточная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	35 996 573,81	1 240 360,38	2 841 319,87	7 092 558,08
Окружающая застройка		Административно-производственная застройка		
Положение здания		На территории производственной базы		
Юридический статус				
Право на объект оценки		Собственность		
Наличие обременения		Ипотека, аренда		
Наличие сервитута		н/д		

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 10 Общая информация по объектам недвижимости (продолжение)

Здание	Ограждение автохозяйства	Канализационная сеть	Теплодотрасса	Площадка асфальто-бетонная
Адрес		г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, д. 29, корп. 6		
Номер строения/сооружения	7	9	8	11
Правоустанавливающие документы	№ 77-77-22/034/2011-437 от 25.07.2011	№ 77-77-22/034/2011-440 от 25.07.2011	№ 77-77-22/034/2011-429 от 25.07.2011	№ 77-77-22/034/2011-431 от 25.07.2011
Год постройки (степень строительной готовности)	2002	2002	2002	2002
Условный номер	181403	191397	181423	181421
Кадастровый номер	77:04:0003001:15035	77:04:0003001:15033	77:04:0003001:15032	77:04:0003001:15034
Кадастровая стоимость, руб.	531 678,33	161 927,86	582 382,08	5 140 307,20
Назначение		нежилое		
Этажность (количество этажей)	-	-	-	-
Подземная часть	отсутствует	имеется	Отсутствует	имеется
Класс конструктивной системы	КС-10	КС-1	КС-1	КС-1
Процент износа согласно данным БТИ, %	10%	н/д	н/д	н/д
Процент износа здания/сооружения	25%	25%	25%	25%
определенный Оценщиком, %				3580
Площадь застройки, кв. м	2,55	L=17,43;d=100, L=64,57;d=200	н/д	
Высота здания, м/диаметр, см	492,15			
Строительная площадь, кв.м.	193	82	184	3580
Общая площадь здания, кв. м./протяженность, м.	312 298,95	360 410,24	4 393 926,07	2 167 228,56
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	127 522,16	147 167,42	1 794 186,52	884 951,52
Остаточная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.				
Окружающая застройка		Административно-производственная застройка		
Положение здания		На территории производственной базы		
		Юридический статус		
Право на объект оценки		Собственность		
Наличие обременения		Ипотека, аренда		
Наличие сервитута		н/д		

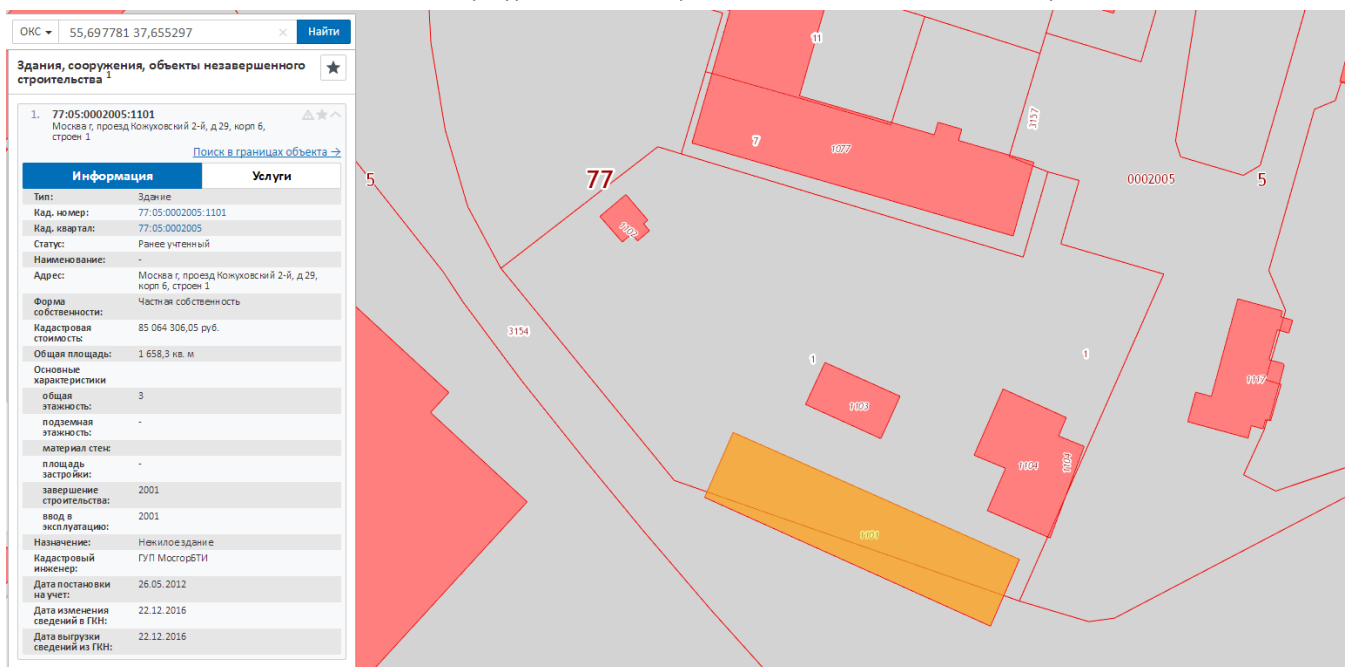
Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 11 Описание конструктивных особенностей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки			
Здание	гараж и бытовое помещение	Склад	Здание
Фундамент	ленточный железобетонный	ленточный бетонный	ленточный ж/б
Наружные стены	Кирпичные	кирпичные	кирпичный обшитые сайдингом
Перегородки	кирпичные	кирпичные	нет
Перекрытия	ж/б плита	ж/б плита	стальные конструкции
Кровля	мягкая, рулонная	мягкая по ж/б перекрытию	профнастил
Выходы по состоянию несущих элементов здания	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Инженерное оборудование и коммуникации			
Водопровод	централизованный	централизованный	централизованный
Канализация	централизованная	централизованная	централизованная
Электроосвещение		имеется	
Газоснабжение		-	
Теплоснабжение	централизованное	централизованное	централизованное
Вентиляция		естественная	
Телефон		-	
Выходы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Внутренняя отделка здания			
Окна	двойные створные металлопластиковый, филенчатые,	двойные створные	двойные створные
Двери	мет. ворота	филенчатые, металлические	деревянные и металлические ворота
Полочное покрытие	армстронг, штукатурка	штукатурка	штукатурка
Настенное покрытие	штукатурка, плитка, покраска	штукатурка	штукатурка, плитка
Напольное покрытие	цементные, дощатые, метлахская плитка, линолеум	метлахская плитка, линолеум	метлахская плитка
Выходы по состоянию внутренней отделки	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии	Находится в удовлетворительном состоянии
Общая информация по оцениваемому зданию			
Общая площадь помещений, кв. м	1 658,30	57,10	130,80
Площадь основных помещений, кв. м.	1 284,80	57,10	130,80
Площадь вспомогательных помещений, кв. м.	373,50	8,30	-
Площадь административно-офисных помещений, кв. м.	1 128,70	48,80	-
Площадь отопляемых производственно-складских помещений, кв. м.	470,90	-	130,80
Площадь прочих помещений, кв. м.	58,70	-	-
			333,70
			311,00
			22,70
			284,80
			26,20

Источник информации: данные кадастрового паспорта, данные представленные Заказчиком, осмотр объекта оценщиком

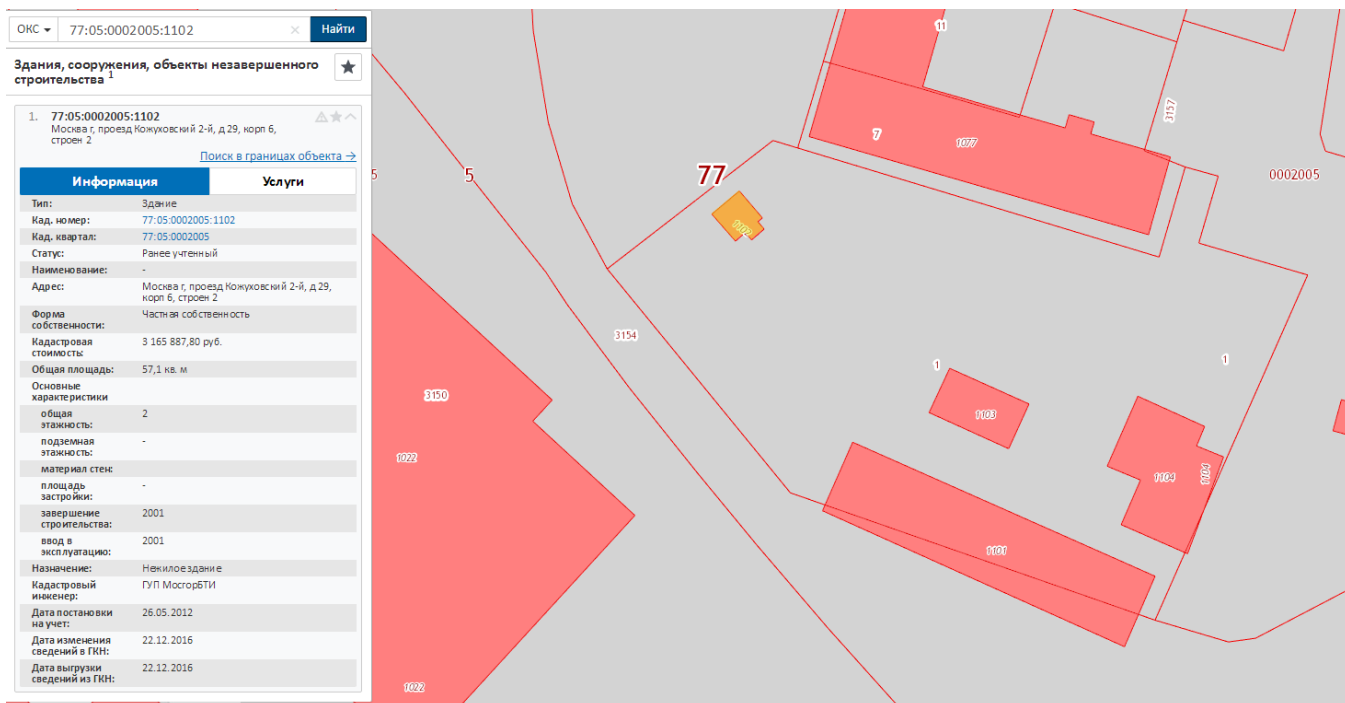
2.5. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ФОТОГРАФИИ ЗДАНИЙ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рис. 2 Локальное местоположение и конфигурация здания гаража и бытовых помещений, кадастровый № 77:05:0002005:1101



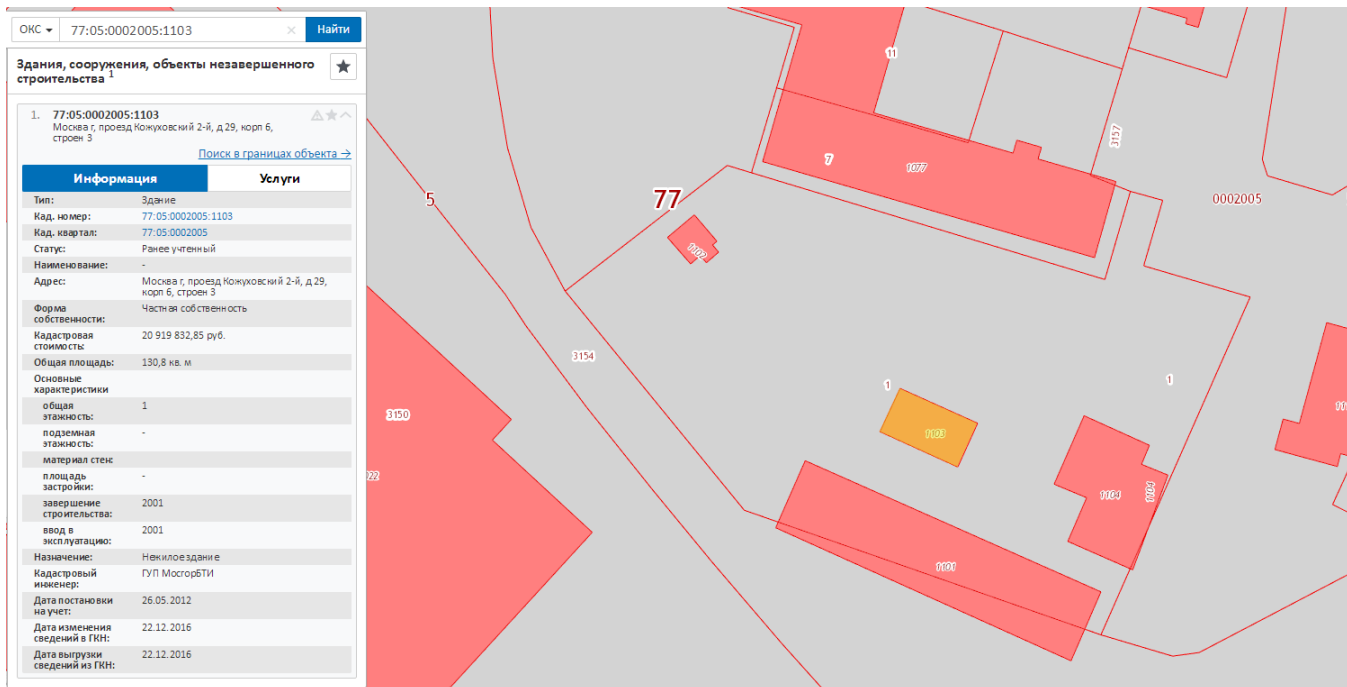
Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 3 Локальное местоположение и конфигурация здания, кадастровый № 77:05:0002005:1102



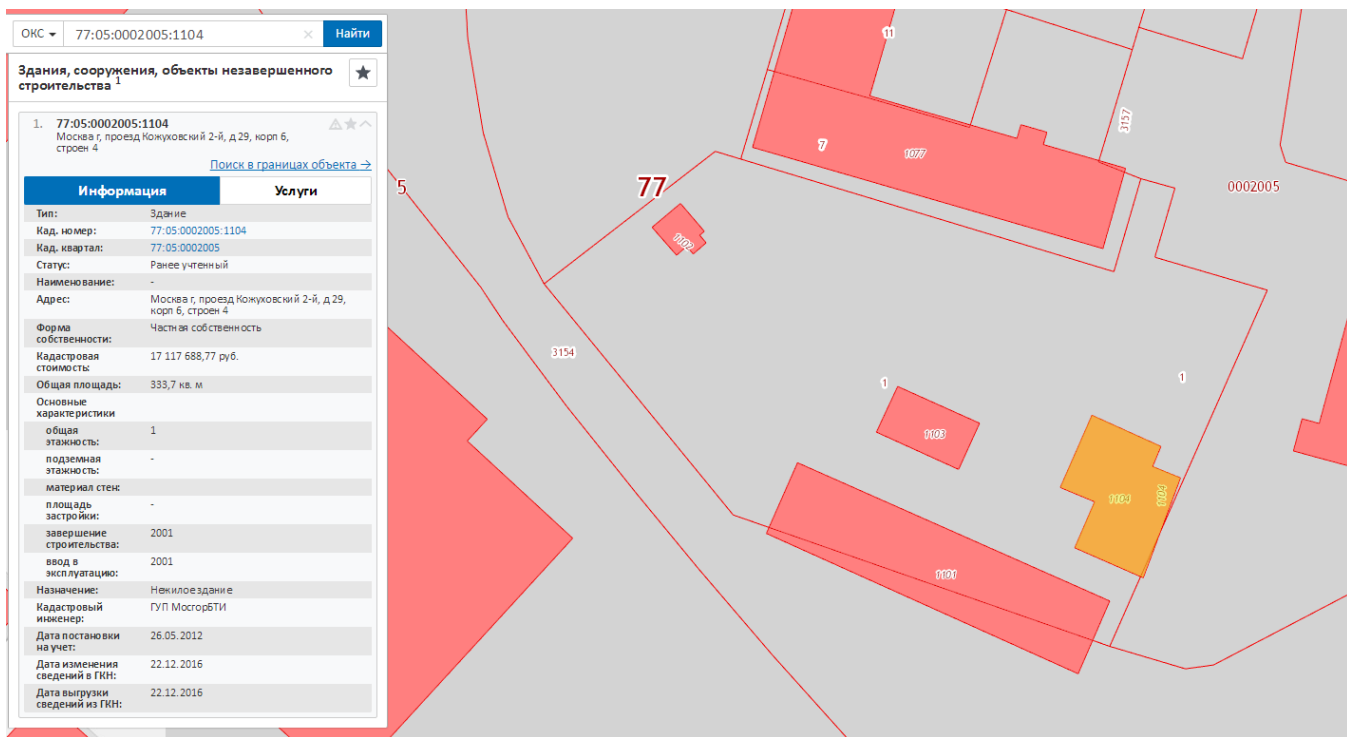
Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 4 Локальное местоположение и конфигурация здания, кадастровый № 77:07:0015006:1066



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 5 Локальное местоположение и конфигурация здания, кадастровый № 77:05:0002005:1104



Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рис. 6 фотографии здания гаража и бытовых помещений, кадастровый № 77:05:0002005:1101



Источник информации: результаты осмотра Объекта оценщиком

Рис. 7 фотографии складского здания, кадастровый № 77:05:0002005:1102



Источник информации: результаты осмотра Объекта оценщиком

Рис. 8 Фотографии здания, кадастровый № 77:07:0015:006:1066



Источник информации: результаты осмотра Объекта оценщиком



Рис. 9 фотографии складского здания, кадастровый № 77:05:0002005:1104



Источник информации: результаты осмотра Объекта оценщиком

Рис. 10 Фотографии складского здания, теплотрасс, ограждения и асфальто-бетонной площадки



Источник информации: результаты осмотра Объекта оценщиком

2.6. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

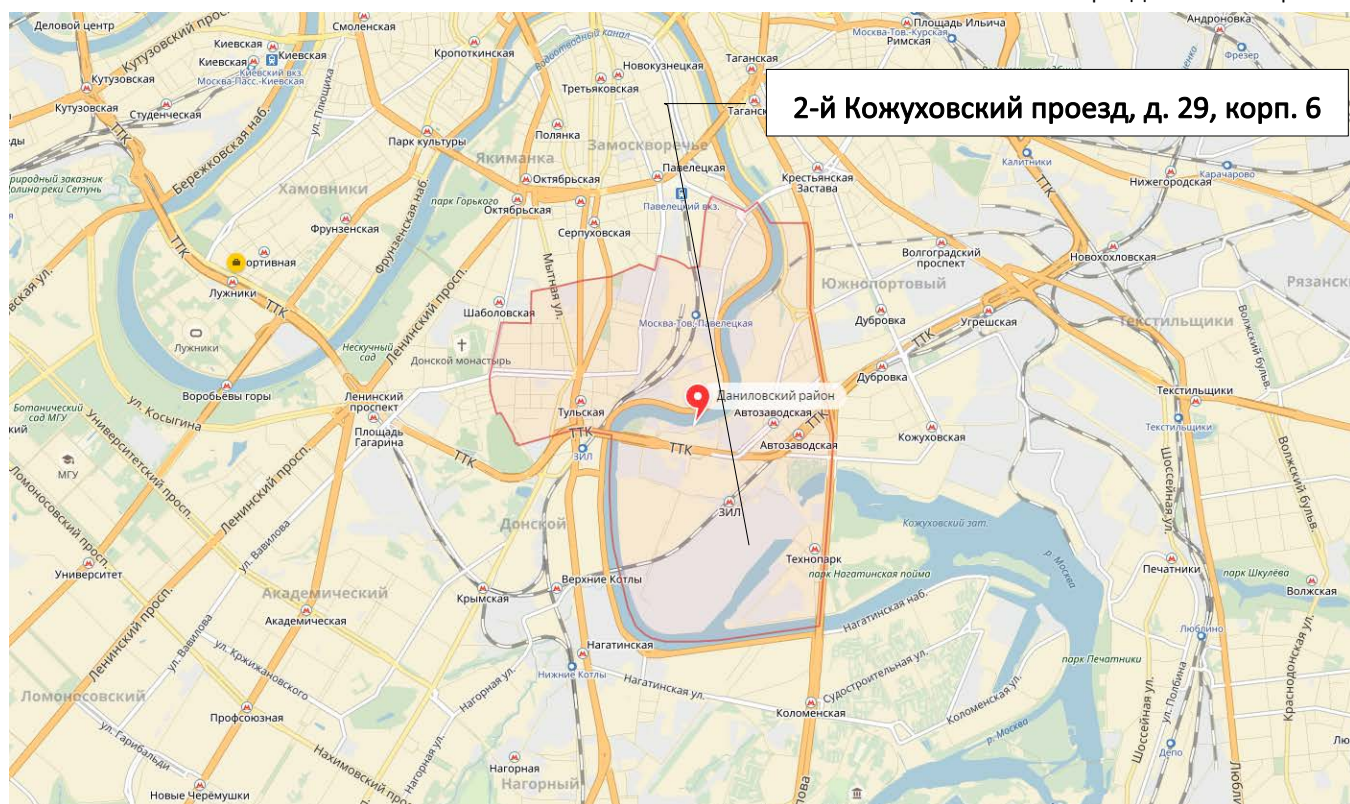
В состав оцениваемого имущества входят 8 зданий и сооружений общей площадью 13203,3 кв. м. Здания и сооружения, входящие в состав оцениваемого имущества, представляют собой преимущественно объекты производственно-складского назначения. Перечень объектов оценки представлен в таблицах выше (Табл. 9).

Комплекс образован капитальными кирпичными строениями, 1963-1983 годов постройки. Согласно справкам предоставленным Заказчиком площадь неотапливаемых складов составляет 1205,3 кв.м. Площадь отапливаемых производственно-складских помещений составляет 8149,5 кв. м. Площадь административно-офисных помещений 1611,7 кв. м. Площадь вспомогательных помещений производственного назначения 1076,2 кв.м., административно-офисного назначения 535,5 кв.м. Оцениваемые здания, находятся в рабочем состоянии и эксплуатируются согласно назначению.

2.7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемое имущество расположено в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. Местоположение объектов приведено на рисунках ниже.

Рис. 11 Расположение объектов на карте Даниловского района



Источник информации: Яндекс.Карты

Даниловский район — район в Южном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Даниловское».

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 1259,6 га. Население — 93 239 чел. (2016). Плотность населения — 7135,9 чел./км², площадь жилого фонда — 2847,4 тыс. м² (2010 год)

Границы Даниловского района и внутригородского муниципального образования Даниловское проходят по:

Духовского переулка, далее по северо-восточной и северной границам территории Даниловского кладбища, осям: 1-го Рощинского проезда, улицы Шаболовки, улицы Шухова, Хавской улицы, ул. Павла Андреева, 1-го и 4-го Щипковских переулков, Дубининской улицы, Жукова проезда, Летниковской улицы, Кожевнической улицы, оси Новоспасского моста, оси русла реки Москвы, осям: Арбатецкой улицы, улицы Симоновский Вал, Велозаводской улицы, улицы Сайкина и проспекта Андропова, осям: Нагатинского спрямления реки Москвы и русла реки Москвы, осям: Автозаводского моста и развязки 3-го транспортного кольца до Духовского переулка.

Таким образом, Даниловский район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатино-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

Транспорт

Станции метро «Тульская», «Автозаводская», «Технопарк».

Остановочные пункты железной дороги Москва-Товарная-Павелецкая, ЗИЛ.

Товарные станции Москва-Товарная-Павелецкая, Кожухово.

Трамвайные маршруты А, 3, 12, 16, 20, 22, 26, 35, 38, 38к, 39, 43, 47.

Троллейбусные маршруты 8, 26, 40, 46, 67, 71.

Автобусные маршруты м5, м6, т40, 8, 9, 13, 25, 41, 44, 99, 106, 121, 142, 147, 156, 158, 164, 186, 193, 216, 234, 263, 275, 291, 299, 608, 632, 633, 670, 700, 701.

Инфраструктура

На территории района расположено 9 общеобразовательных школ, 18 детских садов, 2 взрослых поликлиники (№ 32; поликлиника при больнице № 4), детская поликлиника № 108.

2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На момент оценки текущее использование Объекта оценки – размещение и эксплуатация производственной базы и стоянка служебных автомобилей, т.е. по прямому назначению.

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

На территории земельного участка, входящего в состав оцениваемых объектов, входит некапитальное сооружения. Поскольку право собственности на данное сооружение не зарегистрировано и представляет собой быстровозводимый павильон из каркасного металлического профиля, обшитого поверх оцинкованным профлистом, Оценка проводилась из несущественности влияния данного сооружения на общую стоимость Объекта оценки.

В ходе анализа представленных документов и при проведении анализа информации, могущей иметь отношение к объекту оценки, других факторов и характеристик, имеющих отношение к объекту оценки, существенно влияющих на результаты оценки объекта оценки, Оценщиком выявлено не было.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА НЭИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования² выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

3.2. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

Юридическая правомочность

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

² Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерпрреклама.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, является использование их для размещения объектов производственно-складского назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности.

Физическая возможность

Рельеф участков ровный, форма – неправильный многоугольник. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объектов недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Земельный участок, находится в промышленной зоне Даниловского района города Москвы, на бывшей территории АМО ЗИЛ. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности в настоящее время, данные участки необходимо использовать для размещения объектов производственно-складского назначения.

Итог вышеизложенного представлен в Табл. 12

Табл. 12 Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемых земельных участков

Варианты наилучшего и наиболее эффективного использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Торговая недвижимость	-	-	-	-
Жилая недвижимость	-	-	-	-
Офисная недвижимость	-	-	-	-
Производственно-складская недвижимость	+	+	+	+

Источник информации: анализ данных Оценщиком

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием рассматриваемых земельных участков, является размещение на них объектов производственно-складского назначения.

3.3. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;

- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

По результатам фотофиксации зданий, проведенной Исполнителем, было сделано заключение о пригодном для эксплуатации состоянии основных несущих конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих элементов зданий.

В данном случае снос расположенных на участках строений не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости находятся в пригодном для эксплуатации состоянии, а, следовательно, не исчерпали свои позитивные конструкционные и экономические возможности.

Таким образом, учитывая цели оценки, финансово целесообразным и максимально эффективным вариантом является реализация данной базы в составе единого комплекса.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик, пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является продолжение текущего использования в качестве объекта производственного назначения, а также площадки для стоянки служебных автомобилей.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: производственная база, со своим земельным участком. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок купли-продажи и аренды производственной недвижимости.

4.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ МОСКВЫ

В 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Общая характеристика рынка земель Москвы

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Табл. 13 Количество свободных земель Москвы и области по округам, Га

Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Земля под коммерческую застройку

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительство АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

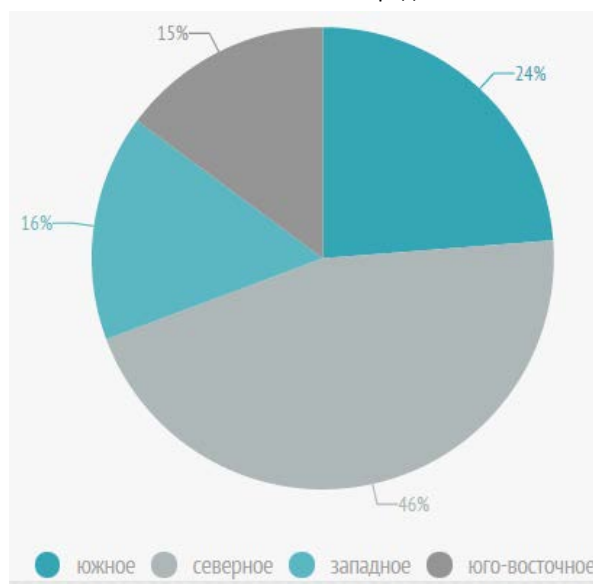
Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

Рис. 12 Объем предложений земель под коммерцию Московской области



Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

Рис. 13 Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удалении от МКАД, руб/сотку



Источник информации: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

4.3. Р

В апреле на продажу предлагалось 1312 объектов общей площадью 1662 тыс. кв. м и общей стоимостью 309 млрд. руб., что выше показателя марта на 4% по количеству и на 2% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 1% и составила 185 971 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 2%, составив 3 320 \$/кв. м.

Незначительные изменения объема предложения цен по-прежнему происходят в условиях стагнации рынка, когда существенные позитивные факторы для роста отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 64%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (12%).

Табл. 14 Динамика на рынке в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 312	309 079	1 662	1,27	185 971
К марту 2017	▲+4%	▲+3%	▲+2%	▼-2%	▲+1%
К апрелю 2016	▼-12%	▼-34%	▼-31%	▼-21%	▼-5%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

И Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в апреле 2017 г. вырос на 3% по количеству и на 5% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 774 объекта общей площадью 1062 тыс. кв.м и общей стоимостью 217 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 8%, их общая площадь - на 19%. Объем предложения составил 141 объект площадью 123 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 12% и составила 379 107 руб./кв. м, при этом цены по уже экспонируемым объектам не изменились. Снижение цен во многом было связано с уходом в марте нескольких крупных и дорогих объектов - на Гагаринском пер. (2 800 кв.м, 880 357 руб./кв.м), Филлиповском пер. (3 450 кв.м, 521 739 руб./кв.м), ул.Трубная (3 564 кв.м, 673 401 руб./кв.м) и Садовнической наб. (5 600 кв.м, 607 143 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 2% по количеству и на 1% по общей площади и составил 633 объекта общей площадью 939 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте снизилась на 2% и составила 181 401 руб./кв.м.

В отличие от торговых помещений, спрос на офисные объекты, во-первых, снижается, а во-вторых, в центре данное снижение оказывается несколько более существенным, чем по помещениям за пределами центра.

Табл. 15 Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	141	46 461	123	0,87	379 107
К марту 2017	▲+8%	▲+4%	▲+19%	▲+10%	▼-12%
К апрелю 2016	▼-16%	▼-35%	▼-24%	▼-9%	▼-14%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Табл. 16 Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	633	170 330	939	1,48	181 401
К марту 2017	▲+2%	▲+1%	▲+3%	▲+1%	▼-2%
К апрелю 2016	▼-6%	▼-19%	▼-10%	▼-4%	▼-10%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в апреле 2017 г. выросло на 17%, а общая площадь, наоборот, на 17% снизилась. Объем предложения составил 103 объекта общей площадью 252 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена выставленных на продажу производственно-складских помещений выросла на 9% и составила 71 022 руб./кв. м. Рост цен произошел, в частности, в связи с уходом крупного и относительно дешевого объекта по ул. Докукина (86926 кв. м, 51860 руб./кв. м/год).

Объем предложения объектов свободного назначения в апреле 2017 г. по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 17%, составив 174 объекта общей площадью 198 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 190 988 руб./кв. м.

Табл. 17 Динамика цен на рынке производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	103	17 933	252	2,45	71 022
К марту 2017	▲+17%	▼-9%	▼-17%	▼-29%	▲+9%
К апрелю 2016	▼-35%	▼-54%	▼-51%	▼-24%	▼-7%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Табл. 18 Динамика цен на рынке ПСН

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	174	37 751	198	1,14	190 988
К марту 2017	▲+7%	▲+16%	▲+17%	▲+10%	▼-1%
К апрелю 2016	▼-6%	▼-55%	▼-58%	▼-55%	▲+8%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

4.4. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АПРЕЛЬ 2017

В апреле 2017 г. в аренду предлагалось 3 016 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 588 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 10%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 8% и составила 18 577 руб./кв. м/год. Курс доллара в апреле уменьшился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 5% и составила 331\$/кв.м/год. За год, с апреля 2016 года рублевые ставки выросли на 5%.

Рост арендных ставок как за месяц, так и за год может свидетельствовать о некоторой стабилизации на рынке, однако, учитывая отсутствие явных позитивных моментов в развитии макроэкономики, судить о том, насколько данная тенденция пусть к умеренному, но росту устойчива, пока нельзя.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (13%).

Табл. 19 Динамика в целом по рынку аренды коммерческой недвижимости в г. Москва

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
начение	3 016	23 549	1 588	0,53	18 577
К марту 2017	▼-10%	▼-10%	▼-13%	▼-2%	▲+8%
К апрелю 2016	▼-7%	▼-15%	▼-17%	▼-10%	▲+5%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-april-2017>

Офисная недвижимость

В апреле 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству сократился на 11%, а по общей площади - на 12% и составил 1 810 объектов общей площадью 823 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 12%, а их общая площадь - на 19%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 24 949 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади – на 10%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 15 830 руб./кв. м/год.

В отличие от торговых помещений, роста ставок по помещениям офисным практически не наблюдается, что может свидетельствует о том, что спрос на рынке офисов пока восстанавливается медленнее, чем на торговые площади.

Табл. 20 Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	282	2 627	107,017	0,38	24 949
К марту 2017	▼-12%	▼-19%	▼-19%	▼-7%	▲+2%
К апрелю 2016	▲+1%	▼-34%	▼-29%	▼-30%	0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-april-2017>

Табл. 21 Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	1 528	12 184	715,648	0,468	15 830
К марту 2017	▼-11%	▼-11%	▼-10%	0%	▲+1%
К апрелю 2016	▼-9%	▼-11%	▼-12%	▼-4%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в апреле 2017 г. составил 517 объектов общей площадью 553 тыс. кв. м По сравнению с мартом он уменьшился на 17% по количеству и на 18% по общей площади.

Средняя ставка в апреле снизилась на 2% и составила 6 414 руб./кв. м/год.

Табл. 22 Динамика на рынке аренды ПСП

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	517	3 346	552,586	1,069	6 414
К марту 2017	▼-17%	▼-20%	▼-18%	▼-2%	▼-2%
К апрелю 2016	▼-11%	▼-26%	▼-22%	▼-12%	▼-2%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>

Открытые площадки для хранения и складирования.

Диапазоны ставок аренды открытых площадок для хранения грузов в Москве варьируется в диапазоне от 60 до 360 рублей за кв. м. в месяц. При это стоимость зависит от транспортной доступности данной площадки, удобства заезда большегрузной техники и наличия охраны.

Табл. 23 Выборка по ставкам аренды открытых площадок для хранения грузов.

Адрес	Площадь кв. м.	Цена, руб./кв. м./мес.	Источник информации
м. Крылатское, Рублевское шоссе, 68А	300	100	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-rublevskoe-shosse-149715376/
м. ВДНХ, улица Красная Сосна, 2к1с1	500	183,34	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-krasnaya-sosna-157743403/
м. Аннино, МКАД, 32-й км	2000	150	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-mkad32-y-km-158553648/
Москва, улица Западная, 6с5	4500	70	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-zapadnaya-ulica-149956211/
м. Площадь Ильича, Танковый проезд, 4С36	200	200	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-tankovyy-proezd-154492320/
м. Кожуховская, 2-й Южнопортовый проезд	200	213,5	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-2y-yuzhnoportovyy-proezd-158268476/

Адрес	Площадь кв. м.	Цена, руб./кв. м./мес.	Источник информации
м. Рязанский проспект, Зеленодольская улица, 7К2	431	116,01	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-zelenodolskaya-ulica-158270892/
м. Крымская, улица Карьер, 2АС4	900	61,11	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-karer-153806683/
м. Лермонтовский проспект, 2-я Вольская улица, 34С13	720	97	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-2ya-volskaya-ulica-158422217/
м. Площадь Ильича, Танковый проезд, 4С47	1400	140	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-tankovyy-proezd-158380868/
м. Дубровка, 2-й Южнопортовый проезд	15000	213,5	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-2y-yuzhnoportovyy-proezd-158162175/
м. Царицыно, 6-я Радиальная улица, 44С7	3000	130	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-6ya-radialnaya-ulica-157530264/
м. Площадь Ильича, Самокатная улица, 3/8С1	2700	185,18	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-samokatnaya-ulica-148363413/
Москва, проезд Проектируемый №727	15000	360	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-proektiruemyy-727-proezd-153805746/
м. Беговая, 1-я Магистральная улица, 8	6636	150	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-1ya-magistralnaya-ulica-156220317/
м. Рязанский проспект, Рязанский проспект, 26	15000	100	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-ryazanskiy-prospekt-156169931/
м. Щелковская, улица Бирюсинка, 4С19	15000	120	http://realty.dmir.ru/rent/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-biryusinka-156125275/
Минимум		61,11	
Максимум		360	
Среднее		152,33	
Медиана		140	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

4.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.

При анализе рынка Оценщиком рассматривались предложения о продаже и аренде производственных комплексов, расположенных в Даниловском и Южнопортовом районах г. Москвы.

Расположение	Площадь	Цена	Удельная стоимость, руб./кв. м.	Источник информации
м. Автозаводская, 2-й Кожуховский проезд, 29	1400	120 000 000	85 714,29	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-108030184/
м. Тульская, Большая Тульская улица	2000	54 999 999	27 500,00	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-bolshaya-tulskaya-ulica-158616251/
м. ЗИЛ, 2-й Кожуховский проезд, 29К6	1382,9	129 000 000	93 282,23	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-154504438/
м. Автозаводская, Автозаводская улица, 16к2с11	8600	739 830 000	86 026,74	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-avtozavodskaya-ulica-153267378/
м. Андроновка, 2-я Карачаровская улица, 1С1	101,5	6 300 000	62 068,97	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-2ya-karacharovskaya-ulica-154381720/
м. Волгоградский проспект, Автомобильный проезд, 8	6750	450 000 000	66 666,67	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-avtomobilnyy-proezd-158664188/
м. Нижегородская, Смирновская улица, 25С1	50	1 500 000	30 000,00	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-smirnovskaya-ulica-158393991/
м. Авиамоторная, Подъездная улица, 14С44	2197	120 000 000	54 619,94	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-podemnaya-ulica-158213024/
Средняя Калитниковская улица, 28С2	1596	170 000 000	106 516,29	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-srednyaya-kalitnikovskaya-ulica-149454951/
м. Авиамоторная, Подъездная улица, 14С37	7150,3	350 000 000	48 949,00	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-podemnaya-ulica-158213023/
Минимальное значение			27 500,00	
Максимальное значение			106 516,29	

Расположение	Площадь	Цена	Удельная стоимость, руб./кв. м.	Источник информации
Среднее значение			66 134,41	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что удельная рыночная стоимость имущественных комплексов производственного назначения, расположенных в Даниловском районе г. Москвы, может составлять от 27 500 до 106 500 рублей за кв. м. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 27 000 до 70 000 руб./кв. м.

Табл. 24 Предложения об аренде производственных комплексов

Расположение	Площадь	Ставка, руб./кв. м./год	Источник информации
м. Тульская, Большая Тульская улица, 19	1500	7800	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-bolshaya-tulskaya-ulica-148008719/
м. Серпуховская, Дубининская улица, 59С2	300	7250	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-dubininskaya-ulica-152722367/
м. Тульская, Даниловская набережная, 8С13	35,5	8000	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-danilovskaya-naberezhnaya-146198636/
м. Волгоградский проспект, Волгоградский проспект, 32	320	4897	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-volgogradskiy-prospekt-158655796/
м. Автозаводская, 2-й Кожуховский проезд, 27С1	351	8513	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-155551271/
м. Павелецкая, Дербеневская улица	406	8600	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-derbenevskaya-ulica-158707592/
м. ЗИЛ, 2-й Кожуховский проезд, 25	400	9000	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-158655907/
м. Тульская, улица Серпуховский Вал, 7С3	180	7000	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-ulica-serpuhovskiy-val-158240633/
м. Автозаводская, 7-я Кожуховская улица, 8К1	100	15600	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-7ya-kozhuhovskaya-ulica-157296301/
м. Тульская, Большая Тульская улица, 19	100	12000	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-bolshaya-tulskaya-ulica-153802408/
м. Павелецкая, Кожевническая улица, 18С2	440	10900	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-kozhevnickeskaya-ulica-154491941/
м. ЗИЛ, 2-й Кожуховский проезд, 27С1	1700	13992	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-158222875/
Минимальное значение		4897	
Максимальное значение		15600	
Среднее значение		9463	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость права пользования производственными помещениями, расположенными в Даниловском районе г. Москвы, может составлять от 4897 до 15 600 рублей за кв. м. в год.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования объектом оценки может составить от 5 000 до 7 000 рублей за кв. м. в год.

4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении рыночной стоимости объекта оценки

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объекта оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

- Назначение;
- Местоположение;
- Площадь;

- Удаленность от метро;
- Линия домов;
- Состояние отделки;
- Наличие коммуникаций;
- Тип объекта;
- Этаж расположения.

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Табл. 25 Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировок	Источник информации
Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки.
Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цены на объекты-аналоги имеют денежное выражение.
Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки.
Условия продажи (торг)	10%-14%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД№20, 2017, Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва 2017 г., стр. 17
Местоположение	0%	Подобраны аналоги, расположенные в установившихся промышленных зонах недалеко от ТТК, в ЮАО и ЮВАО
Удаленность от метро	-17%-20%	На основании консультаций со специалистами ведущих агентств недвижимости («Альянс-Эстейт», тел. 253-4202, http://www.alestate.ru , «Penny Lane Realty», тел. 232-00-99, http://www.realtor.ru , «Миэль», тел. 775-7555, http://cre.miel.ru , Pauls Yard, тел. 980-77-33, http://www.paulsyard.ru).
Линия домов	0%	Подобранные аналоги расположены в промышленных зонах города Москва.
Площадь	0,92 – 1,63	«Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва 2017 г., стр. 82
Состояние отделки	0%	Подобраны аналоги, сопоставимые по уровню отделки.
Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки.
Тип объекта	0%	Как правило не влияет, поскольку подобраны схожие типы объектов.
Этаж расположения	0%	Как правило не влияет, поскольку подобраны отдельно стоящие здания имеющие схожие этажности.

4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

Анализ ликвидности объектов оценки

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке. Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки. В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Табл. 26 Градация ликвидности имущества, в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-3	4-6	7-12

Источник информации: *Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ, Яскевич Е.Е.*

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество. Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Проанализировав рынок недвижимости, к которому относится Объект оценки, можно сделать вывод о средней степени ликвидности оцениваемого объекта недвижимости.

Выводы по итогам обзора рынка офисной недвижимости г. Москвы

- Средняя удельная цена предложения производственных комплексов, с учетом прав на земельный участок в Даниловском районе г. Москвы, составляет около 66 134 руб./кв. м., диапазон цены предложения составляет 27 500-106500 руб./кв. м.
- Средняя удельная ставка аренды административно-производственных зданий и помещений в Даниловском районе г. Москвы составляет 9463 руб./кв. м./год., диапазон цен составляет 4897-15600 руб./кв. м./год.
- Основными ценообразующими факторами офисных зданий и помещений являются:
 - Назначение;
 - Местоположение;
 - Площадь;
 - Удаленность от метро;
 - Линия домов;
 - Состояние отделки;
 - Наличие коммуникаций;
 - Тип объекта;
 - Этаж расположения.
- Спрос на объекты данного типа имеется, таким образом срок экспозиции может составить до 6 месяцев.
- Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки.

Определения подходов к оценке приведены в Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18, п. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

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

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

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611:

«...б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;...».

Методика затратного подхода

Существуют четыре способа расчета стоимости воспроизводства или замещения:

2. Метод количественного анализа.
3. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
4. Метод сравнительной единицы.
5. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Вывод о применимости затратного подхода в рамках данного отчета

Оцениваемые объекты недвижимости состоят из зданий, расположенных на собственных земельных участках.

Поскольку Заказчиком не была предоставлена вся необходимая техническая документация на здания и сооружения, Оценщику не известны необходимые параметры для расчета в рамках затратного подхода. Учитывая данный факт, а также то, что в ходе анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное кол-во предложений, решено в рамках данного расчета, затратный метод не применять.

Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, следовательно, невозможно определить затраты на их воспроизводство или замещение. Таким образом, применение затратного подхода в отношении земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, невозможно.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 12, п. 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

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

«...13. 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...».

Методика сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

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

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены

сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода расчёты производятся методом сравнений продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью поправки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод о применимости сравнительного подхода в рамках данного отчета

Проведя анализ вторичного рынка, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода для земельных участков и зданий и строений входящих в состав объекта оценки.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15, п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

«...15. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...».

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

Методика доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен руководствоваться положениями ст. 21 ФСО №1. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

Метод чистых дисконтированных доходов может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо

постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации дохода использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия, в конечном счете, выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

Вывод о применимости доходного подхода в рамках данного отчета

На основании данных Заказчика и изучения рынка недвижимости Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество представляет собой производственный комплекс, способный приносить стабильный доход.

Проведя анализ рынка аренды, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках доходного подхода. На основании выявленных аналогов Оценщиком был применен, доходный подход в расчетах.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Рыночная стоимость земельного участка:

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

«Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Для оценки используются следующие методы:

Табл. 27 Методы оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды:

		С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>

Вывод: Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу метода сравнения продаж, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

Подбор объектов-аналогов

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых поправок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения (ценообразующие параметры):

- Дата предложения (дата размещение оферты);
- Тип объекта;
- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Местоположение;
- Площадь;
- Наличие подведенных коммуникаций;
- Прочие ценообразующие параметры.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных земельных участков, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом поправок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных размещенных в сети Internet.

Расчет земельного участка

В состав объекта оценки входит земельный участок общей площадью 12 476 кв. м, земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0015006:2, адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1. Земельные участки находятся в пользовании ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» на праве аренды.

Стоимость земельного участка рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скадр}}$$

где:

V – рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв. м);

$V_{\text{скадр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

При определении рыночной стоимости земельных участков, была проанализирована ценовая информация по предложениям продажи земельных участков, расположенных в г. Москвы.

В результате исследования рынка было отобрано 4 предложения по земельным участкам, с датой предложения близкой к дате оценки, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. Все объекты-аналоги расположены в г. Москве и в достаточной мере отражают реальную стоимость земельных участков. В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв. м. земли. Полное описание объектов-аналогов представлено в приложении к данному Отчету.

Перечень и характеристики объектов-аналогов представлен в таблице Табл. 28

Табл. 28 Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание	Ближайшие транспортные магистрали: Кавказский б-р, Луганская ул., Пролетарский проспект. Метро: Царицыно, Кантемировская, Орехово. ГПЗУ от 08.12.2010 году	Продаётся земельный участок в городе Москва, находится по середине между МКАД и ТТК, правильной прямоугольной формы, 3800 квадратных метров! Аренда с городом до 23.04.2056 года. Документы все в порядке, свежие, доп. соглашение в регистрационной палате зарегистрировано в январе 2017 года!	Инвестиционная площадка с ГПЗУ. Территориальная зона: Зона жилищно-коммунальных объектов. Объект расположен в оживленном деловом квартале Летниковской улицы.	Продается земельный участок 990 кв/м под застройку 414 кв/м в 500м в 2017 года будет открыта новая станция метро. Площадь земельного участка 990 кв.м., размер 22 на 45 метров. Договор аренды земли 49 лет, получено свидетельство о праве собственности. Участок расположен рядом с остановкой общественного транспорта. Напротив участка магазин Перекресток, Финтесс-центр.
Функциональное использование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование (по документу)	магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов	разработки акта разрешенного использования территории, проектной	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и	Для размещения объектов торговли

	торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))	документации, строительства и эксплуатации склада строительных материалов и административно-бытового корпуса	непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)	
Условия финансирования	Собственные	Собственные	Собственные	Собственные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Местоположение	б-р Кавказский, вл 29, стр 1	ул Дорожная, вл ба	Жуков проезд, вл. 21	улица Удальцова, вл. 87, стр. 1
Кадастровый номер земельного участка	77:05:0005009:139	77:05:0006005:86	77:05:0001001:5261	77:07:0013006:195
Кадастровая стоимость, руб.	20 789 752	36 248 162,00	316 312 653,85	59 427 800
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	41 662,83	9 538,99	87 986,83	60 028,08
Площадь земельного участка, кв. м	499	3 800	3 595	990
Коммуникации, в т.ч.:				
- электроснабжение	На участке	На участке	На участке	На участке
- водоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
- газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие собственных ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Строения на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	41 000 000	38 000 000	260 000 000	50 000 000
Дата предложения	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/157669259/	https://www.cian.ru/sale/suburban/10250560/	https://www.cian.ru/sale/suburban/153377249/	https://www.cian.ru/sale/suburban/152854232/
Контакт	Галина Кужильная +7 916 037-10-60	7 916 150-11-12	7 495 988-97-98 , +7 925 135-89-04	7 925 853-20-80 , +7 903 136-46-63

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа установлено, что предоставляемая ценовая информация о продаже земельных участков имеет различные значения. Данное различие в цене зависит от разных факторов, которые рассмотрены Оценщиком ниже.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

1. Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты аналоги предлагаются на праве аренды, так же, как и Объект оценки. Таким образом, корректировка не требуется

2. Условия финансирования.

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

3. Условия продажи.

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

4. Дата предложения.

Даты предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки. Корректировки не требуются.

5. Местоположение.

Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательности земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием. Объект оценки и объекты аналоги расположены в разных районах г. Москвы, поэтому вводится корректировка на местоположение. Расчет поправочных коэффициентов произведен по соотношению кадастровых стоимостей земельных участков объектов-аналогов и оцениваемого, где значения кадастровых стоимостей определены на основании Приложения 1 к Постановлению Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года".

Согласно ФСО-4, п. 3 под кадастровой стоимостью недвижимости, понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки. Таким образом, раз собственники признали данную стоимость верной, то указанную кадастровую стоимость можно признать рыночной. Также кадастровая стоимость определяется во всем субъекте одновременно и по единой методике, и даже если абсолютный уровень кадастровой стоимости не соответствует текущему рынку, то относительные значения, если и изменяются, то незначительно. На основании данного вывода были применены относительные корректировки.

В таблице ниже приведен уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы в разрезе кадастровых кварталов объекта оценки и объектов аналогов.

Табл. 29 Относительные величины кадастровой стоимости ЗУ в кадастровом квартале оцениваемого ЗУ и аналогов, руб./кв. м.

Кад. квартал	жил. средне и многоэтажн	жил малоэтажн	гаражи и автостоянки	дачное стр-во и садоводство	торгов	гостинцы	офисн.	рекреацион	произв.	админ. здания
77:05:0005009	44 020,23	13 370,61	14 533,49	14 527,41	40 287,43	30 518,77	29 536,60	13 056,97	9 952,47	7 390,66
77:05:0006005	41 444,44	10 791,00	16 281,39	16 296,29	37 706,56	31 668,69	31 509,27	13 056,97	9 582,74	7 334,29
77:05:0001001	96 130,11	21 492,87	55 569,47	48 469,34	75 342,32	89 728,74	80 814,72	13 056,97	33 306,35	35 574,13
77:07:0013006	66 218,98	28 741,43	23 003,33	22 440,73	49 661,92	41 547,44	48 436,37	13 056,97	11 897,64	22 209,50
77:05:0002005	74 011,35	12 078,22	21 088,16	38 528,38	70 985,43	58 913,60	65 604,76	13 056,97	14 378,06	32 104,30

Источник информации: Постановление Правительства Москвы от 29.11.2016 N 791-ПП

Расчет поправочных коэффициентов по местоположению объектов-аналогов производился по формуле:

$$K_m = \text{Соц} / \text{Сан}$$

где:

K_m — поправочный коэффициент на местоположение объектов-аналогов;

Соц — средний уровень кадастровой стоимости объекта оценки в месте расположения объекта оценки;

Сан — средний уровень кадастровой стоимости объекта аналога в месте расположения объекта аналога.

В таблице ниже приведен уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы в разрезе кадастровых кварталов и расчет коэффициентов K_m .

Табл. 30 Уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы в разрезе кадастровых кварталов и расчет коэффициента K_m

Адрес	Кадастровый квартал	Удельная кадастровая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб./кв.м.	Назначение	Удельная кадастровая стоимость 1 кв. м. объекта аналога, руб./кв.м.	K_m
б-р Кавказский, вл 29, стр 1	77:05:0005009	70 985,43	Торговое	40 287,43	1,76
ул Дорожная, вл 6а	77:05:0006005	14 378,06	Промышленное	9 582,74	1,50
Жуков проезд, вл. 21	77:05:0001001	70 985,43	Торговое	75 342,32	0,94
улица Удальцова, вл. 87, стр. 1	77:07:0013006	70 985,43	Торговое	49 661,92	1,43

Источник информации: данные рынка, расчеты Оценщика

Коэффициент K_m для первого объекта аналога (б-р Кавказский, вл 29, стр 1), получен путем расчета по приведенной выше методике делением удельной кадастровой стоимости земельных участков соответствующего назначения в кадастровом квартале объекта оценки на удельную кадастровую стоимость в кадастровом квартале объекта-аналогов:

$$K_m = 70\,985,43 / 40\,287,43 = 1,76$$

Для остальных объектов-аналогов Км было получено аналогичным образом.

б. Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок.

Объект оценки и объекты аналоги имеют разное целевое назначение, поэтому вводится корректировка. Расчет поправочных коэффициентов произведен по методике, аналогичной расчету корректировки на местоположение, по следующей формуле:

$$K_c = C_{ц.оц} / C_{ц.ан}$$

где:

K_c - поправочный коэффициент на целевое использование объектов-аналогов;

$C_{ц.оц}$ - средний уровень кадастровой стоимости объекта оценки по его целевому использованию;

$C_{ан}$ - средний уровень кадастровой стоимости объекта оценки по целевому использованию объекта-аналога.

Табл. 31 Расчет коэффициента K_c

Адрес	Кадастровый квартал	Удельная кадастровая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб./кв.м.	Удельная кадастровая стоимость 1 кв. м. объекта аналога, руб./кв.м.	K_c
б-р Кавказский, вл 29, стр 1	77:05:0005009	70 985,43	14 378,06	0,203
ул Дорожная, вл 6а	77:05:0006005	70 985,43	70 985,43	1,000
Жуков проезд, вл. 21	77:05:0001001	70 985,43	14 378,06	0,203
улица Удальцова, вл. 87, стр. 1	77:07:0013006	70 985,43	14 378,06	0,203

Источник информации: данные рынка, расчеты Оценщика

б. Площадь земельного участка.

Как правило, цена продажи 1 кв.м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв.м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. II, стр. 134.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,7653 \times S^{-0,121},$$

где

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв.м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{оо} / C_{оа} - 1) \times 100\%,$$

где

K_n – размер поправки на общую площадь;

$C_{оо}$ – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{оа}$ – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка, представлен таблице ниже

Табл. 32 Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв. м	6 530,0	499,0	3 800,0	3 595,0	990,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,6098	0,8324	0,6511	0,6555	0,7662
Поправка на площадь		-26,7%	-6,3%	-7,0%	-20,4%

Источник информации: расчеты Оценщика

6. Физические характеристики.

В данном элементе сравнения рассматриваются отличия в рельефе, площади, конфигурации земельных участков. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

7. Инфраструктура.

В данном элементе сравнения рассматриваются наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п. Корректировки не вводятся, так как рассматриваемые земельные участки находятся в практически равных условиях по вышеуказанному элементу сравнения.

8. Разница между ценой предложения и стоимостью продаж.

Все отобранные аналоги взяты с рынка предложений на продажу, поэтому необходимо ввести корректировку на уторгование. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. На основании результатов исследования, проведенного под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича, опубликованных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20, 2017 г., стр. 17). Согласно данному исследованию, средняя скидка на уторговывание для земельных участков, расположенных в г. Москве, находится в диапазоне 9-12%.

Оценщиком было использовано округленное среднее значение 11%.

Итоговый расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в Табл. 33.

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}}{\bar{C}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 29,56%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 33%, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Вывод. Удельная рыночная стоимость права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1, определенная методом сравнительного подхода по состоянию на "13" июня 2017 г. составляет **13 367 (Тринадцать тысяч триста шестьдесят семь) руб./кв. м.**

Табл. 33 Расчет рыночной стоимости земельного участка

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Ст-сть 1 кв.м., руб.	Источник	Км	Стоимость 1 кв. м, руб.	Кц	Стоимость 1 кв. м, руб.	Скидка на торг, %	Скидка на торг, руб.	Цена 1 кв.м.	Корректировка на площадь, коэф	Цена 1 кв.м.
1	б-р Кавказский, вл 29, стр 1	499	41 000 000	82 164,33	https://www.cian.ru/sale/suburban/157669259/	1,76	144 609,22	0,203	29 355,67	11,00%	26 126,55	26 126,55	0,733	19 150,76
2	ул Дорожная, вл ба	3 800	38 000 000	10 000,00	https://www.cian.ru/sale/suburban/10250560/	1,50	15 000,00	1,000	15 000,00	11,00%	13 350,00	13 350,00	0,937	12 508,95
3	Жуков проезд, вл. 21	3 595	260 000 000	72 322,67	https://www.cian.ru/sale/suburban/153377249/	0,94	67 983,31	0,203	13 800,61	11,00%	12 282,54	12 282,54	0,930	11 422,76
4	улица Удальцова, вл. 87, стр. 1	990	50 000 000	50 505,05	https://www.cian.ru/sale/suburban/152854232/	1,43	72 222,22	0,203	14 661,11	11,00%	13 048,39	13 048,39	0,796	10 386,52
Среднерыночное значение													13 367	

Источник информации: расчеты Оценщика

6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Объекты оценки представляют собой здания производственного, складского назначения, размещенные на земельных участках производственного назначения. Объекты оценки размещаются в границах производственной застройки.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения нежилых помещений выступает стоимость 1 кв. м. площади. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий, помещений и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, года постройки) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

Табл. 34 Характеристика объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Имущественные права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Имущественные права на улучшения земельного участка (здания и сооружения)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	проезд 2-й Кожуховский, вл 29, корпус 6, стр 1	ул. Подъемная, вл. 14, стр. 5	Подъемная ул., 14С37	ул. Коновалова, 14
Местоположение	Промышленная	Промышленная	Промышленная	Промышленная
Удобство подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кадастровый номер земельного участка	77:05:0002005:1	н/д	н/д	н/д
Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м	6 530,0	11 780,0	3 135,0	1 932,0
Материал стен	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич	Ж/б, кирпич
Год постройки	2001	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие собственных ж/д путей	нет	Нет	Нет	есть
Наличие дополнительно оборудование / улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина выделенной электрической мощности, кВт	н/д	н/д	н/д	н/д
Общая площадь, кв. м	2 179,9	11 292,3	7 150,3	761,0
Площадь отапливаемых производственных-складских помещений кв. м	971,4	8 519,0	520,0	0,0
Доля производственных помещений	44,6%	75,4%	7,3%	0,0%
Площадь административных (офисных) помещений, кв. м	1 208,5	2 773,3	6 630,3	761,0
Доля административных (офисных) помещений	55,4%	24,6%	92,7%	100,0%
Общая цена предложения (земля и строения), руб. с НДС	130 000 000	378 500 000	350 000 000	68 400 000
Цена предложения за 1 кв.м. (руб.)	52 738	33 518	48 949	89 882
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	Документы заказчика/осмотр объекта оценщиком	https://www.cian.ru/sale/commercial/158565315/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151453733/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1552566640/
Контакт	-	7 925 144-09-63	7 926 898-86-82	7 929 668-09-35 , +7 495 008-12-49

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Последовательность расчетов

Расчеты в рамках сравнительного подхода состоят из следующих этапов.

- 1) Из цены предложения вычитается скидка на торги/
- 2) Определяется стоимость земельного участка, входящего в состав каждого предложения путем корректировки на различия в составе имущественных прав и на масштаб относительно значения площади земельного участка в составе оцениваемого объекта – 6 53 кв. м.
- 3) Полученная стоимость земельных участков вычитается из стоимости предложений - оставшейся части цены после вычитания скидки на торги. В результате остается стоимость строений в составе цены предложения.
- 4) Полученная стоимость строений корректируется на масштаб. Для корректировки на масштаб в качестве базового значения выбирается общая площадь оцениваемых зданий – 2 179,9 кв. м.
- 5) Для каждого из аналогов на основании структуры объектов недвижимости составляется уравнение суммы стоимости строений. Для определения относительных стоимостей в составе каждого объекта используются данные Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород.

Табл. 35 Исходные данные для расчетов и корректировок

Низкокласные производственно-складские объекты	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта торгово-офисного назначения без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта имеющего ограждение, к удельной цене такого же, без ограждения.	1,09	1,08	1,10	1,03	1,14
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же объекта отапливаемого	0,74	0,73	0,75	0,60	0,85
Отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,66	1,59	1,75	1,25	2,25
Отношение удельной цены открытых складских площадок к удельной арендной ставке холодных складов	0,57	0,52	0,61	0,40	0,85

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016 (под ред. Лейфера Л.А. том. 1,2,3)

На основании соотношений из таблицы, приняв за X удельную стоимость производственно-складских зданий, получим стоимость АБК – 1,66*X, стоимость неотапливаемых производственно-складских помещений – 0,74 * X. В итоге для каждого аналога составляется уравнение для стоимости строений С – после вычитания скидки на торги, стоимости земли и корректировок на масштаб и срок эксплуатации.

На практике удобнее за X принять самое большое значение удельной стоимости, т.е. стоимость АБК. Тогда уравнение для стоимости строений С будет выглядеть следующим образом.

$$C = X * S1 + 0,6 * X * S2 + 0,45 * X * S3 + 0,25 * X * S4, \text{ где}$$

S1 - площади административно-бытовых зданий;

S2 – площади производственно-складских зданий;

S3- площади холодных складов;

S4 - площади открытых площадок.

Решение уравнения относительно X дает удельную стоимость объектов АБК.

$$X = C / (S1 + 0,6 * S2 + 0,45 * S3 + 0,25 * S4)$$

По описанной выше методике находятся удельные стоимости всех составляющих объектов оценки.

6) Результаты решений уравнений для всех аналогов усредняются простым или средневзвешенным методом.

7) По описанной выше методике находятся удельные стоимости всех составляющих объектов оценки по назначению. Например, стоимость производственно-складских зданий, получается делением X на 1,66 и т.д.

9) Аналог, офисные помещения которого находятся в состоянии «Черновая отделка» корректируются дополнительно.

Обоснование вносимых корректировок

6. *Корректировка на условия сделки купли-продажи.*

В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Поправки определялись с использованием справочных таблиц значений корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в разных городах РФ на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20, 2017 г., стр. 17).

Эти данные согласуются с информацией, полученной от профессиональных участников рынка недвижимости («Knight Frank», www.knightfrank.ru, тел: 981-00-00; «Colliers International», www.colliers.ru, тел: 258-51-51; «Миэль», www.miel.ru, тел: 777-33-77) полученной Оценщиком в ходе телефонных переговоров с указанными специалистами. Таким образом, учитывая местоположение, физическое состояние участка, а также текущее состояние, экономическое Оценщиком, принято решение использовать среднее значение для помещения офисного назначения, как для преобладающего по общей площади типа помещений – 11%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки)

В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

7. *Анализ состава передаваемых прав*

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

8. *Анализ условий финансирования предполагаемой сделки*

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

9. *Корректировка на площадь земельного участка*

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Для корректировки по данному параметру, Оценщик из стоимости предложения объекта-аналога, вычитал стоимость земельного участка, рассчитанного по формуле:

$$P_{3y} = S_{3y} * C_{3y}$$

где:

S_{3y} – площадь ЗУ объекта аналога.

C_{3y} – стоимость 1 кв. м земельного участка, руб. (расчет стоимости земельного участка приведен в разделе «Расчет рыночной стоимости земельного участка»), откорректированная на масштаб по принципам, приведенными в том же разделе.

Табл. 36 Расчет поправки на масштаб для земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв. м	6 530,0	3 680,0	11 780,0	3 135,0	1 932,0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,8387	0,8852	0,7935	0,8986	0,9404
Поправка на площадь (округленно)	-	-5,3%	5,7%	-6,7%	-10,8%

Источник информации: расчеты Оценщика

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

10. Анализ характеристик местоположения объекта

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в районах сложившейся промышленной застройки, в Южном или Юго-Восточном административном округах Москвы. Находятся на небольшом отдалении от таких крупных транспортных магистралей как ТТК и Рязанский проспект. Таким образом по мнению Оценщика все подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

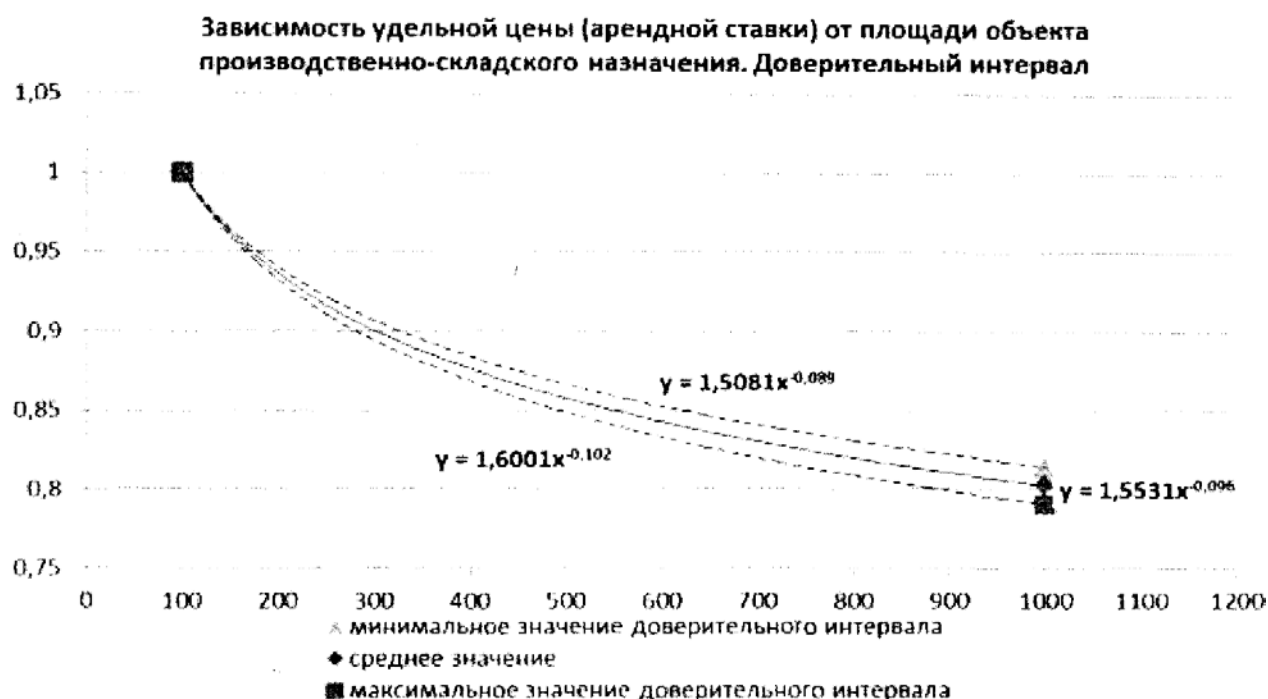
11. Анализ физических характеристик объекта

- Корректировка на общую площадь

Учитывая тот факт, что объекты аналоги имеют площадь помещения от 761 до 11 292,3 кв.м. необходимо внести поправку на различие в площади.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. I, часть 1, стр. 157.

Рис. 14 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. II, стр. 134.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,5531 \times S^{-0,096},$$

где

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв.м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{0A} - 1) \times 100\%,$$

где

K_n – размер поправки на общую площадь;

C_{00} – значение коэффициента для объекта оценки;

C_{0A} – значение коэффициента для объекта-аналога.

Табл. 37 Расчёт поправок на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	2 179,90	2 465,00	11 292,30	7 150,30	761,00
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,7425	0,7338	0,6341	0,6625	0,8215
Поправка на общую площадь	-	1,19%	17,10%	12,08%	-9,62%

Источник информации: Расчеты оценщика.

- **Корректировка на конструктивные особенности зданий.**

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Учитывая широкий набор объектов оценки (4 объекта в общем перечне) и объектов - аналогов (4 аналогов, каждый из которых состоит из нескольких объектов), делается вывод об усреднении влияния конструктивных ценообразующих признаков на итоговый результат. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

- **Корректировка на внутреннее состояние**

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, все имеют типовой рабочий уровень отделки.

- **Корректировка на назначение объектов**

Объекты оценки, как и объекты-аналоги в своем составе имеют как офисные помещения, так и помещения производственного назначения. Корректировку по данному параметру не вводим.

- **Корректировка на наличие ограждений**

Объект оценки и объекты-аналоги с №№ 1 и 4 имеют огороженную территорию. Объекты аналоги №2 и 3 ограждения территории не имеет. Для них введем корректировку согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. том. I, часть 1, стр. 148., она составит -9%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Определение стоимости объектов оценки

В следующих таблицах приведены расчеты усредненных удельных стоимостей объектов недвижимости различных назначений в соответствии с описанным выше алгоритмом.

Расчет стоимости различных помещений, входящих в состав объекта оценки.

Табл. 38 Расчет удельной стоимости объекта оценки сравнительным методом						
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	
Общая цена предложения, без НДС	[руб.]	110 169 492	320 762 712	296 610 169	57 966 102	
Поправка на торг	[%]	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	
Цена после внесения поправки на торг	[руб.]	98 050 848	285 478 814	263 982 050	51 589 831	
Рыночная стоимость земли (право аренды)	[руб.]	13 367	13 367	13 367	13 367	
Поправка на площадь	[%]	5,3%	-5,7%	6,7%	10,8%	
Рыночная стоимость земли, с учётом поправки на площадь	[руб.]	14 075	12 605	14 263	14 811	
Поправка на передаваемые права	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Цена после внесения поправки на передаваемые права	[руб.]	14 075	12 605	14 263	14 811	
Вклад стоимости земельного участка в общую цену предложения	[руб.]	51 796 000	148 486 900	44 714 505	28 614 852	
Стоимость строений с учетом скидки на торг, за вычетом стоимости ЗУ	[руб.]	58 373 492	172 275 812	251 895 664	29 351 250	
Удельная стоимость строений за вычетом стоимости ЗУ	[руб./кв. м]	23 681	15 256	35 229	38 569	
Поправка на общую площадь	[%]	1,19%	17,10%	12,08%	-9,62%	
Цена после внесения поправки на общую площадь	[руб.]	59 068 137	201 734 976	282 324 660	26 527 660	
Поправка на условия финансирования	[%]	0%	0%	0%	0%	
Цена после внесения поправки на условия финансирования	[руб.]	59 068 137	201 734 976	282 324 660	26 527 660	
Поправка на местоположение	[%]	0%	0%	0,0%	0,0%	
Цена после внесения поправки на местоположение	[руб.]	59 068 137	201 734 976	282 324 660	26 527 660	
Поправка на дату предложения	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Цена после внесения поправки на дату предложения	[руб.]	59 068 137	201 734 976	282 324 660	26 527 660	
Поправка на назначение	[%]	0%	0%	0%	0%	
Цена после внесения поправки на наличие парковки	[руб.]	59 068 137	201 734 976	282 324 660	26 527 660	
Поправка на наличие ограждений	[%]	0%	9%	9%	0%	
Цена после внесения поправки на назначение помещений	[руб.]	59 068 137	219 891 124	307 733 879	26 527 660	
Поправка на состояние отделки объекта	[%]	0%	-4,33%	0%	0%	
Цена после внесения поправки на состояние отделки объекта	[руб.]	59 068 137	219 891 124	307 733 879	26 527 660	
Цена всего комплекса, после внесения поправок (С)	[руб.]	59 068 137	219 891 124	307 733 879	26 527 660	
Удельная стоимость административно-офисных помещений, $X = C / (S1+0,6*S2+0,4*S3+0,25*S4)$	[руб./кв. м]	27 538	27 888	44 327	34 859	
Удельная стоимость производственно-складских зданий, руб./ кв. м., $X / 1,66$	[руб./кв. м]	16 589	16 800	26 703	20 999	
Общая валовая коррекция	-	3	5	4	3	
Весовой коэффициент	-	0,267	0,222	0,244	0,267	
Стоимость административно-офисных помещений объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	7352,65	6191,14	10815,79	9307,35	
Стоимость производственно-складских помещений объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	4429,26	3729,60	6515,53	5606,73	
Среднее значение стоимости административно-офисных помещений, руб./кв. м		33 667				
Среднее значение стоимости производственно-складских помещений, руб./кв. м		20 281				

Источник информации: расчеты Оценщика.

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации по формуле приведенной на странице 51.

Значение коэффициента вариации составляет 23,4%.

Итоговый расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода показан в следующей таблице.

Табл. 39 Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Среднее значение стоимости административно-офисных помещений, руб./кв. м	33 667
Среднее значение стоимости производственно-складских помещений, руб./кв. м	20 281
Площадь административных (офисных) помещений, кв. м	1 209
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений кв. м	971,40
Рыночная стоимость административно-офисных помещений, руб.	40 703 403
Рыночная стоимость производственно-складских помещений, руб.	19 700 963
Рыночная стоимость всех улучшений ЗУ, руб. без НДС	60 404 366
Земельный участок	
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб./кв. м	13 367
Площадь земельного участка, кв. м	6 530,0
Рыночная стоимость земельного участка объекта оценки, руб.	87 286 510
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	147 690 876

Источник информации: Расчеты оценщика.

Вывод.

Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на "13" июня 2017 г., составляет:

147 690 876 руб.

(Сто сорок семь миллионов шестьсот девяносто тысяч восемьсот семьдесят шесть)

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему.

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

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

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

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

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

определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;

расчёт коэффициента капитализации;

капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

Определение величины текущей стоимости доходов

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

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. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в год.

РАСЧЕТ УДЕЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

Табл. 40 Характеристика объектов – аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещений	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	2-й Кожуховский проезд, 29К2С18	2-й Кожуховский проезд, 29К2С16	2-й Кожуховский проезд, 25С7	2-й Кожуховский проезд, 31
Местоположение	Административная застройка	Административная застройка	Административная застройка	Административная застройка
Удаленность от метро, минут пешком	12	15	10	10
Общая площадь, кв. м	125,0	105	245	263,0
Удобство подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Этаж	3 из 4	6 из 7	4 из 5	2 из 4
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	на территории	на территории	на территории
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год без НДС	7 322	7 000	7 800	8 475
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/154584330/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158123553/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157570410/	https://www.cian.ru/rent/commercial/149616398/
Контакт	7 926 233-76-42	7 495 181-46-06	7 963 967-83-38 , +7 495 677-38-60	7 909 682-53-58 , +7 495 650-40-61

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В последующие расчеты были введены следующие поправки (по всем остальным ценообразующим параметрам поправки не вводились в виду сопоставимости объектов-аналогов с объектом оценки):

1. Поправка на торг

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщиков информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением арендовать за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая ставка аренды объекта обычно оказывается ниже.

Значение поправки определялись с использованием справочных таблиц для объектов торговой недвижимости в средних городах России. «Справочник расчетных данных» СРД-20, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.1.3.2

Табл. 41 Значения корректировок на торги для объектов недвижимости при аренде

Назначение	Средние значения
Торговые помещения при сдаче в аренду	7-9% (Средняя 8%)

Источник информации: СРД-20, издание ООО "НЦПО" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.1.3.2

2. Поправка на площадь помещений

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках по аренде исходя из размера общей площади. Традиционно на рынке недвижимости корректировка на площадь при аренде помещений имеет меньшие значения, чем при продаже аналогичных объектов. Данная особенность обусловлена тем фактом, что площади в аренду могут сдаваться частями. Как видно из анализа рынка, самые ходовые площади на рынке аренды города Москвы, находятся в диапазоне от 100 до 1000 кв. м. Исходя из того, что в оцениваемых помещениях также могут быть выделены площади указанного размера, Оценщик решил не вводить корректировку по данному параметру

3. Поправка на состояние помещений.

Все объекты аналоги подобраны в сопоставимом уровне отделки. Корректировка не вводится.

4. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчеты арендной ставки для оцениваемых зданий показаны в следующей таблице.

Табл. 42 Расчет арендной ставки

Внесение поправок	-	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды до внесения поправок	[руб./кв. м/год]	7 322	7 000	7 800	8 475
Поправка на передаваемые права	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	7 322	7 000	7 800	8 475
Поправка на условия финансирования	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	7 322	7 000	7 800	8 475
Поправка на торг	[%]	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Поправка на местоположение	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Поправка на назначение помещений	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на назначение помещений, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Поправка на площадь помещений	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Поправка на состояние помещений	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Поправка на парковку	[%]	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на парковку, руб./кв. м/год	[руб./кв. м/год]	6 736	6 440	7 176	7 797
Общая валовая коррекция	-	1	1	1	1
Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды с учетом веса	[руб./кв. м/год]	1 684,00	1 610,00	1 794,00	1 949,25
Суммарная величина корректировок, руб.	[руб.]	586	560	624	678
Относительная величина корректировок, %	[%]	8,003%	8,000%	8,000%	8,000%
Приоритет критерия	-	3	1	2	4
Удельный вес приоритета (1/Пк)	-	0,33	1,00	0,50	0,25
Удельный вес критерия (Увп/ΣУв)	-	0,159	0,481	0,240	0,120
Стоимость объекта аналога с учетом веса	[руб./кв. м]	1071,02	3097,64	1722,24	935,64
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год		6 827			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле, приведенной на странице 51.

Значение коэффициента вариации составляет 8,38%.

Определение арендопригодной площади

Общая арендопригодная площадь состоит из общей площади помещений, которые возможно сдать в аренду. Согласно технической документации предоставленной заказчиком площадь помещений торгово-офисного назначения, которые возможно сдать в аренду, составляет 1208,5 кв. м. (за вычетом вспомогательных помещений: лестницы, лестничные пролеты, туалеты и т.д.).

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. По мнению представителей, риелторских компаний арендодатель в среднем тратит от месяца до двух на поиск новых арендаторов, используем среднее значение 2 месяца, при этом типичный срок заключения договора аренды помещений такого типа составляет примерно 1 год. Таким образом, для оцениваемых административных помещений коэффициент недоиспользования составит $12,2\% = 2/(2+12) \times (12/(12+2)) \times 100\%$.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. В цену всех объектов аналогов не включены данные расходы. При звонках по указанным телефонам агенты поясняли, что в указанную стоимость входит только арендная плата, расходы на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Поэтому при расчете решено учитывать данные расходы.

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, уплату налогов и прочее), приходящихся на объект оценки. Согласно данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» № 266 (май 2017 г., диапазон операционных расходов для помещений офисного назначения, в зависимости от класса здания составляет 2700-8000 руб. за кв. м./год без учета НДС. Учитывая класс, к которому принадлежат оцениваемые здания, Оценщиком принято решение использовать минимальное значение данного диапазона - 2700

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Определение коэффициента капитализации

При известных ценах продажи и арендных ставках можно вычислить коэффициенты капитализации для каждого из объектов:

$$R = \text{NOI} / V = A \times K_{\text{нд}} \times (1 - K_{\text{ор}}) / V, \text{ где}$$

- R – коэффициент капитализации;
- NOI – чистый операционный доход, руб., без НДС;
- A – арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС;
- K_{нд} – коэффициент недозагрузки, %;
- K_{ор} – величина операционных расходов, % от арендной ставки;
- V – цена продажи, руб./кв. м без НДС.

В настоящем расчете коэффициент капитализации определялся по данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY». По данным этого издания коэффициенты капитализации для офисных помещений класса «B» варьируются в диапазоне от 10,5% до 11,5%, в зависимости от ликвидности каждого конкретного объекта³.

Таким образом, учитывая состояние объекта оценки, коэффициент капитализации принят в размере 11,5%

Определение стоимости методом прямой капитализации

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице:

Табл. 43 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение.
Общая площадь помещений, кв. м	1 208,5
Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год	6 827,0
Потенциальный валовой доход, руб./год	8 250 430
Потери от недозагрузки помещений	12,2%
Коэффициент экономического недоиспользования	1 006 552
Потери от недоиспользования помещений, (Гр3*Гр4)	7 243 878
Операционные расходы, руб./год	3 262 950
Чистый операционный доход, руб./год	3 980 928
Ставка капитализации	11,50%
Итого стоимость офисных помещений без учета НДС, руб.:	34 617 000

Источник информации: расчеты Оценщика.

РАСЧЕТ УДЕЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

Табл. 44 Характеристика объектов – аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещений	производственное	производственное	производственное	производственное
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Люблинская ул., 72	Южнопортовая ул., 21С7	Нагатинская ул., 5	Загородное ш., 7к5С1

³ Источник: RWAY №266, стр. 57

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Административная застройка	Административная застройка	Административная застройка	Административная застройка
Удаленность от метро, минут пешком	12	23	14	12
Общая площадь, кв. м	500,0	500	490	120,0
Удобство подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Этаж	1	1	1 из 2	1 из 2
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	на территории	на территории	на территории
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год без НДС	5 400	5 500	6 000	6 000
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/153191647/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155487296/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158326853/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157656803/
Контакт	7 495 941-65-48, +7 926 771-30-14	7 495 478-78-78, +7 916 331-03-82	7 968 838-00-66, +7 925 731-62-44	7 916 601-13-04, +7 499 127-73-63

Подтверждающая информация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В последующие расчеты были введены следующие поправки (по всем остальным ценообразующим параметрам поправки не вводились в виду сопоставимости объектов-аналогов с объектом оценки):

1. Поправка на торг

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщиков информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением арендовать за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая ставка аренды объекта обычно оказывается ниже.

Значение поправки определялись с использованием справочных таблиц для объектов торговой недвижимости в средних городах России. «Справочник расчетных данных» СРД-20, издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Яскевича Е. Е. 2017 г. Табл.1.3.2

Табл. 45 Значения корректировок на торги для объектов недвижимости при аренде

Назначение	Средние значения
Производственные помещения при сдаче в аренду	7-11% (Средняя 9%)

Источник информации: СРД-18, издание ООО "НЦПО" под ред. Яскевича Е. Е. 2016 г. Табл.1.3.2

2. Поправка на площадь помещений

Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках по аренде исходя из размера общей площади. Традиционно на рынке недвижимости корректировка на площадь при аренде помещений имеет меньшие значения, чем при продаже аналогичных объектов. Данная особенность обусловлена тем фактом, что площади в аренду могут сдаваться частями. Оценщик решил не вводить корректировку по данному параметру

3. Поправка на физическое состояние помещений.

Все объекты аналоги подобраны в сопоставимом физическом состоянии. Корректировка не вводится.

4. Поправка на уровень отделки.

Все объекты аналоги подобраны в сопоставимом уровне отделки. Корректировка не вводится.

5. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчеты арендной ставки для оцениваемых зданий показаны в следующей таблице.

Табл. 46 Расчет арендной ставки

Внесение поправок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды до внесения поправок	5 400	5 500	6 000	6 000
Поправка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год	5 400	5 500	6 000	6 000
Поправка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв. м/год	5 400	5 500	6 000	6 000
Поправка на торг	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Поправка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Поправка на назначение помещений	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на назначение помещений, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Поправка на площадь помещений	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Поправка на состояние помещений	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Поправка на парковку	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после поправки на парковку, руб./кв. м/год	4 914	5 005	5 460	5 460
Общая валовая коррекция	1	1	1	1
Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды с учетом веса	1 228,50	1 251,25	1 365,00	1 365,00
Суммарная величина корректировок, руб.	486	495	540	540
Относительная величина корректировок, %	9,000%	9,000%	9,000%	9,000%
Приоритет критерия	3	1	2	4
Удельный вес приоритета (1/Пк)	0,33	1,00	0,50	0,25
Удельный вес критерия (Увл/ΣУвл)	0,159	0,481	0,240	0,120
Стоимость объекта аналога с учетом веса	781,33	2407,41	1310,40	655,20
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год	5 154			

Источник информации: Расчеты Оценщика

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле, приведенной на странице 51.

Значение коэффициента вариации составляет 5,59%.

Определение арендопригодной площади

Общая арендопригодная площадь состоит из общей площади помещений, которые возможно сдать в аренду. Согласно технической документации предоставленной заказчиком площадь помещений производственного назначения, которые возможно сдать в аренду, составляет 971,4 кв. м. (за вычетом вспомогательных помещений: лестницы, лестничные пролеты, туалеты и т.д.).

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы

Коэффициент недозагрузки помещения определен ранее и составил 12,2%

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. В цену всех объектов аналогов не включены данные расходы. При звонках по указанным телефонам агенты поясняли, что в указанную стоимость входит только арендная плата, расходы на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Поэтому при расчете решено учитывать данные расходы.

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, уплату налогов и прочее), приходящихся на объект оценки. Согласно данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» № 266 (май 2017 г., диапазон операционных расходов для помещений производственно-складского назначения, в зависимости от класса здания составляет 800-1500 руб. за кв. м./год без учета НДС. Учитывая класс, к которому принадлежат оцениваемые здания, Оценщиком принято решение использовать среднее значение данного диапазона - 1150

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Определение коэффициента капитализации

В настоящем расчете коэффициент капитализации определялся по данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY». По данным этого издания коэффициенты капитализации для помещений производственно-складского назначения

варьируются в диапазоне от 12% до 13%, в зависимости от ликвидности каждого конкретного объекта⁴.

Таким образом, учитывая состояние объекта оценки, коэффициент капитализации принят в размере 13%

Определение стоимости методом прямой капитализации

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице:

Табл. 47 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение.
Общая площадь помещений, кв. м	971,4
Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год	5 154,0
Потенциальный валовой доход, руб./год	5 006 596
Потери от недозагрузки помещений	12,2%
Коэффициент экономического недоиспользования	610 805
Потери от недоиспользования помещений	4 395 791
Операционные расходы, руб./год	1 117 110
Чистый операционный доход, руб./год	3 278 681
Ставка капитализации	13,00%
Итого стоимость торгово-офисных помещений без учета НДС, руб.:	25 220 623

Источник информации: расчеты Оценщика.

Итоговый расчет стоимости в рамках доходного подхода

Расчет стоимостей каждого из объектов в рамках сравнительного подхода показан в следующей таблице.

Табл. 48 Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость административно-офисных помещений, руб.	34 616 765
Рыночная стоимость производственно-складских помещений, руб.	25 220 623
Рыночная стоимость права аренды ЗУ, руб., см. раздел 6.1	87 286 510
Рыночная стоимость доходным подходом, руб. без НДС	147 123 898

Источник информации: Расчеты оценщика.

Вывод.

Стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 29, корп. 6, стр. 1, определенная в рамках доходного подхода, с учетом стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, по состоянию на "13" июня 2017 г., составляет:

147 123 898 (Сто сорок семь миллионов сто двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь) рублей.

⁴ Источник: RWAY №266, стр. 57

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Применяя подходы, а в их рамках методы для расчета стоимости Объекта оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 49 Рыночная стоимость объекта оценки полученная в рамках подходов к оценке

Подходы	Стоимость, руб., без НДС
Сравнительный	147 690 876
Доходный (147 123 898
Затратный	не применялся

Источник информации: Расчеты оценщика.

Учитывая близость полученных результатов, обоим использованным в расчетах подходам, придаются равные веса.

В таблице ниже представлен расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Табл. 50 Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Результаты оценки, руб.	Весовой коэффициент	Доля в общей стоимости, руб.
Сравнительный	147 690 876	0,5	73 845 438
Доходный	147 123 898	0,5	73 561 949
Итого:			147 407 387
Итого, с учетом округления, руб.			147 407 000

Источник информации: Расчеты оценщика.

8.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской» для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на "13" июня 2017 г. с учетом округления составляет:

147 407 000⁵

(Сто сорок семь миллионов четыреста семь тысяч) рублей

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п. 30) не производится в соответствии с заданием на оценку.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению Отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции на дату оценки).

Отчет подготовил:

Оценщик

Р.Р. Мустафин

Генеральный директор
ООО «ПроФинанс»

Е.В. Цой

⁵ Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

Дата 18.10.2016

№ 00-00-4001/5111/2016-6802

На основании запроса от 13.10.2016, поступившего на рассмотрение 13.10.2016, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010; адрес места нахождения: г.Москва, 115432, г. Москва, 2-ой Кожуховский проезд, д. 29, 6, стр. 1 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 29.04.2015 по 13.10.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0002005:1101	✓
		наименование объекта:	Здание	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	1 658, 3 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.Кожуховский 2-й, д.29, корп.6, стр.1	
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.03.2011	
		номер государственной регистрации:	77-77-05/010/2011-572	
		основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение от 01.11.2010 №1	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
1.	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-60/5

1.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.1, усл.№ 10915, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 1658, 3 кв. м	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928	
1.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.1, кад.№ 77:05:0002005:1101, Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 1658, 3 кв. м, инв.№ 1364/19, лит. 19	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081	
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0003001:15032	
	наименование объекта:	Тепловодотрасса	
	назначение объекта:	Инженерное	
	площадь объекта:	Протяженность: 184 м	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.8	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	25.07.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/034/2011-429	
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение (обременение) права:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.8, усл.№ 181423, Наименование: Тепловодотрасса Назначение: Инженерное Протяженность: 184 м Инвентарный номер: 11137-02
		номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
2.3.2.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.8, усл.№ 181423, Наименование: Тепловодотрасса Назначение: Инженерное	

		Протяженность: 184 м Инвентарный номер: 11137-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0003001:15033
	наименование объекта:	Канализационная сеть
	назначение объекта:	Инженерное
	площадь объекта:	Протяженность: 82 м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.9
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-22/034/2011-440
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение №1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1. вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.9, усл.№ 181397, Наименование: Канализационная сеть Назначение: Инженерное Протяженность: 82 м Инвентарный номер: 11140-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
	3.3.2. вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.9, усл.№ 181397, Наименование: Канализационная сеть Назначение: Инженерное Протяженность: 82 м Инвентарный номер: 11140-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0003001:15034

	наименование объекта:	Площадка асфальто-бетонная
	назначение объекта:	Инженерное
	площадь объекта:	3 580 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, соор.11
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-22/034/2011-431
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-60/6
4.3.2.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.11, усл.№ 181421, Наименование: Площадка асфальто-бетонная Назначение: Инженерное Площадь: 3580, кв. м Инвентарный номер: 11142-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
4.3.3.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.11, усл.№ 181421, Наименование: Площадка асфальто-бетонная Назначение: Инженерное Площадь: 3580, кв. м Инвентарный номер: 11142-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
5. 5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0003001:15035
	наименование объекта:	Ограждение автохозяйства
	назначение объекта:	Инженерное
	площадь объекта:	Протяженность: 193 м

адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.7
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-22/034/2011-437
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение (обременение) права:	
5.3.1.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.7, усл.№ 181403, Наименование: Ограждение автохозяйства Назначение: Инженерное Протяженность: 193 м Инвентарный номер: 11141-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
5.3.2.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.7, усл.№ 181403, Наименование: Ограждение автохозяйства Назначение: Инженерное Протяженность: 193 м Инвентарный номер: 11141-02
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0002005:1102
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	57, 1 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.2
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.03.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-05/010/2011-579

	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение от 01.11.2010 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	
6.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-60/2
6.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.2, усл.№ 164137, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 57, 1 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
6.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.2, кад.№ 77:05:0002005:1102, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 57, 1 кв. м, инв.№ 1364/19, лит. 19
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
7. 7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0002005:1103
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	130, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.3
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.03.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-05/010/2011-577
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение от 01.11.2010 №1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение (обременение) права:	

	7.3.1.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-60/4
	7.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.3, усл.№ 164138, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 130, 8 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928
	7.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.3, кад.№ 77:05:0002005:1103, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 130, 8 кв. м, инв.№ 1364/19, лит. 19
		номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0002005:1104
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	333, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.4
8.2.	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.03.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-05/010/2011-582
		основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД; Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011; Решение от 01.11.2010 №1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	8.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	Аренда
	8.3.2.	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-60/3
		вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.4, усл.№ 165904, Здание, назначение: нежилое, общая площадь 333, 7 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77-22/054/2012-928

	регистрации:	
8.3.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.4, кад.№ 77:05:0002005:1104, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 333, 7 кв.м, инв.№ 1364/19, лит. 19
	номер государственной регистрации:	77-77-22/027/2014-081

Выписка выдана: Скрынник Алексей Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

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

Цыганенко Д.В.

(фамилия, инициалы)

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

Сведения сформированы по информации, предоставленной следующими управлениями Росреестра: Хабаровский край; Новгородская область; Севастополь; Республика Алтай; Брянская область; Волгоградская область; Чеченская Республика; Республика Хакасия; Санкт-Петербург; Омская область; Республика Северная Осетия; Республика Крым; Новосибирская область; Томская область; Московская область; Владимирская область; Алтайский край; Нижегородская область; Республика Ингушетия; Республика Коми; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Смоленская область; Тамбовская область; Карачаево-Черкесская Республика; Ивановская область; Ульяновская область; Кировская область; Псковская область; Белгородская область; Свердловская область; Курганская область; Ярославская область; Ленинградская область; Республика Башкортостан; Тульская область; Республика Калмыкия; Костромская область; Челябинская область; Ставропольский край; Москва; Еврейская А. обл.; Тюменская область; Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО; Рязанская область; Оренбургская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Республика Карелия; Чувашская Республика; Камчатский край и Корякский АО; Вологодская область; Краснодарский край; Орловская область; Кемеровская область; Сахалинская область; Самарская область; Республика Тыва; Республика Бурятия; Мурманская область; Республика Мордовия; Удмуртская Республика; Курская область; Амурская область; Калининградская область; Республика Саха (Якутия); Республика Дагестан; Пензенская область; Липецкая область; Республика Татарстан; Магаданская область и Чукотский АО; Республика Марий Эл; Астраханская область; Ханты-Мансийский АО; Ростовская область; Республика Адыгея; Забайкальский край и Агинский Бурятский АО; Ямало-Ненецкий АО; Пермский край; Воронежская область; Кабардино-Балкарская Республика; Тверская область; Калужская область; Приморский край; Саратовская область; конец списка.

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1
дата	15.02.2017
Дата начала инвентаризации	15.02.2017
Дата окончания инвентаризации	04.05.2017
Вид операции	

Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
 организация

структурное подразделение
 приказ, нестановление, раеноружение
 ненужное зачеркнуть

Основание для проведения инвентаризации:

Номер документа	Дата составления
1	04.05.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»

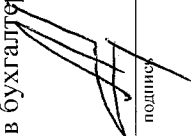
Основные средства

находящиеся в собственности организации
 в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные
 Местонахождение РФ, г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 26, корп. 6, стр. 1
 Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий	А.Г. Скрынник
должность	расшифровка подписи
	
подпись	расшифровка подписи
должность	расшифровка подписи
должность	расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь: 1658,3 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0002005:1101								1			
2	Тепловодотрасса, назначение: инженерное, протяженность: 184 м., кадастровый номер: 77:04:0003001:15032								1			
3	Канализационная сеть, назначение: инженерное, протяженность: 82 м., кадастровый номер: 77:04:0003001:15033								1			
4	Площадка асфальто - бетонная, назначение: инженерное, площадь: 3 580 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0003001:15034								1			
5	Ограждение автохозяйства, назначение: инженерное, протяженность 193 м., кадастровый номер: 77:04:0003001:15035								1			
6	Здание, назначение: нежилое, общая площадь: 57,1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0002005:1102								1			
7									1			

8	Здание, назначение: нежилое, общая площадь: 130,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0002005:1103									1		
9	Здание, назначение: нежилое, общая площадь: 333,7 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0002005:1104									1		
Итого										9		

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____

ДЕВЯТЬ
Прописью

б) общее количество единиц фактически _____

ДЕВЯТЬ
прописью

в) на сумму фактически _____

прописью

руб. _____ коп. _____

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ ДЕВЯТЬ _____
 Пропишено

б) общее количество единиц фактически _____ ДЕВЯТЬ _____
 прописано

в) на сумму фактически _____ _____ руб. _____ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ А.Г. Скрынник _____
 должность подпись расшифровка подписи

Члены комиссии:

_____ _____
 должность подпись расшифровка подписи

_____ _____
 должность подпись расшифровка подписи

_____ _____
 должность подпись расшифровка подписи

_____ _____
 должность подпись расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: _____ Конкурсный управляющий _____ А.Г. Скрынник _____
 должность подпись расшифровка подписи

_____ _____
 должность подпись расшифровка подписи

« _____ » _____
 должность подпись расшифровка подписи

_____ Конкурсный управляющий _____ А.Г. Скрынник _____
 должность подпись расшифровка подписи

« _____ » _____ г. _____
 должность подпись расшифровка подписи

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1
дата	15.02.2017
Дата начала инвентаризации	15.02.2017
Дата окончания инвентаризации	04.05.2017
Вид операции	

Закрытое акционерное общество «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»
организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
непунктное значимую

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Номер документа	Дата составления
2	04.05.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

имущества ЗАО «Недвижимость бизнес центр на Кожуховской»

находящегося

в аренде

в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные

Местонахождение

РФ, г. Москва, 2-й Кожуховский пр-д, д. 26, корп. 6, стр. 1

Арендодатель*

Московский земельный комитет

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на моего (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

А.Г. Скрынник

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год вы- пуска (построй- ретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наимено- вание	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, кадастровый номер 77:05:02005:001, общей площадью 6 530 кв.м.	Договор аренды земель в г. Москве	27.06.1997 г.	М-05-009212					1			
Итого									9			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ОДИН
Пропишено

б) общее количество единиц фактически

Одна
прописью

в) на сумму фактически

прописью

руб. _____ коп. _____

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____

ОДИН
Пропишено

б) общее количество единиц фактически _____

Одна
прописью

в) на сумму фактически _____

прописью

руб. _____ коп. _____

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____

Конкурсный управляющий
должность

подпись

А.Г. Скрынник
расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий
должность

подпись

А.Г. Скрынник
расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

« _____ » _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий
должность

подпись

А.Г. Скрынник
расшифровка подписи

« _____ » _____

Г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 01 МАР 2011

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение от 01.11.2010 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, стр.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 1658,3 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 10915

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01 МАР 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-05/010/2011-572

Регистратор

М.П.

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20.05.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1364/19 (03805567)

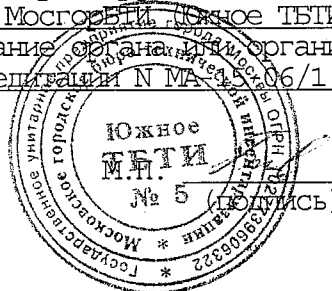
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование гараж и бытовое помещение
1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Кожуховский
Номер дома	29	
Номер корпуса	6	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1658,3 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 3 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2008
Разрешение на произведенное переоборудование в помещениях не предъявлено
1.10. ГУП Мосгортранс (Южное ТБТИ)
(наименование организации)
свидетельство об аккредитации N МА-4/06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



О.Н.Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

02 50 11 0010319

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 1 листов



Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Грачева Н. А.
инженер по вводу ЦАП
Южного ТБТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>29</u> корп. <u>6</u> стр. <u>1</u> <u>2-й Кожуховский пр.</u>
	<u>Южного административного округа г.Москвы</u>
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус№ _____ Секции№№ _____

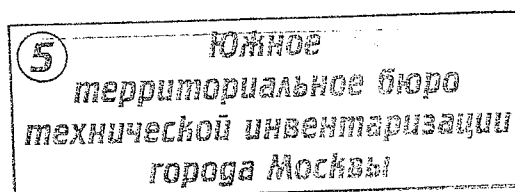
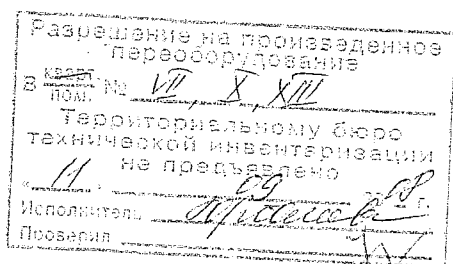
Заказчик _____
 Владелец _____
 Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 11.09.2008

Экспликацию составил Горбачева О.Н.
 проверил Маркиданова Н.В.

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	коридор	9,1			9,1			325
	2	коридор	15,6			15,6			
	3	кладовая	6,7			6,7			
	4	раздевалка	12,8			12,8			
	5	кладовая	1,3			1,3			
	6	душевая	1,2			1,2			
	7	душевая	1,3			1,3			
	8	санузел	2,7			2,7			
Итого по помещению			50,7			50,7			
---Нежилые помещения всего			50,7			50,7			
в т.ч. Учрежденческие			50,7			50,7			

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	мастерская	25,7	25,7					325
Итого по помещению			25,7	25,7					
---Нежилые помещения всего			25,7	25,7					
в т.ч. Гаражи			25,7	25,7					



Помещение N III Тип: Гаражи
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	66,8	66,8			гараж.		700
Итого по помещению			66,8	66,8					
---Нежилые помещения всего			66,8	66,8					
в т.ч. Гаражи			66,8	66,8					

Помещение N IV Тип: Гаражи
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	208,6	208,6			гараж.		700
Итого по помещению			208,6	208,6					
---Нежилые помещения всего			208,6	208,6					
в т.ч. Гаражи			208,6	208,6					

Помещение N V Тип: Гаражи
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	66,9	66,9			гараж.		700
Итого по помещению			66,9	66,9					
---Нежилые помещения всего			66,9	66,9					
в т.ч. Гаражи			66,9	66,9					

Помещение N VI Тип: Гаражи
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	гараж	32,9	32,9				700	
	2	кладовая	15,9		15,9			340	
	3	пункт тепловой	15,8	15,8				340	
Итого по помещению			64,6	48,7	15,9				
---Нежилые помещения всего			64,6	48,7	15,9				
в т.ч. Гаражи			48,8	32,9	15,9				
Прочие			15,8	15,8					

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.09.2008
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3,7)

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,6		1,6			325	
	2	коридор	14,4		14,4				
	3	умывальная	11,4		11,4				
	4	уборная	1,0		1,0				
	5	уборная	1,0		1,0				
	6	электрощитовая	11,6	11,6					
	7	служебное	11,6	11,6					
	8	служебное	16,1	16,1					
	9	служебное	11,3	11,3					
	10	коридор	2,9		2,9				
Итого по помещению			82,9	50,6	32,3				
---Нежилые помещения всего			82,9	50,6	32,3				
в т.ч. Учрежденческие			71,3	39,0	32,3				
Прочие			11,6	11,6					

Помещение N VIII Тип: Гаражи
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	мастерская	32,1	32,1				360	
Итого по помещению			32,1	32,1					
---Нежилые помещения всего			32,1	32,1					
в т.ч. Гаражи			32,1	32,1					

Помещение N IX Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	22,0	22,0			гараж.		360
Итого по помещению			22,0	22,0					
---Нежилые помещения всего			22,0	22,0					
в т.ч. Гаражи			22,0	22,0					

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	A	клетка лестнич	12,2		12,2		учрежд.		325
	a	тамбур	2,6		2,6		учрежд.		
	B	клетка лестнич	10,8		10,8		учрежд.		
	b	тамбур	2,9		2,9		учрежд.		
Итого по помещению			28,5		28,5				
---Нежилые помещения всего			28,5		28,5				
в т.ч. Учрежденческие			28,5		28,5				

Итого по этажу 1			648,8	521,4	127,4				
---Нежилые помещения всего			648,8	521,4	127,4				
в т.ч. Гаражи			470,9	455,0	15,9				
Учрежденческие			150,5	39,0	111,5				
Прочие			27,4	27,4					

Помещение N X Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.5,8)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	8,0			8,0			325
	2	умывальная	6,8			6,8			
	3	кладовая	2,3			2,3			
	4	уборная	1,4			1,4			
	5	душевая	9,8			9,8			
	6	коридор	5,3			5,3			
	7	служебное	33,2	33,2					
	8	служебное	9,7	9,7					
	9	служебное	30,5	30,5					
	10	тамбур	2,0			2,0			
Итого по помещению			109,0	73,4	35,6				
---Нежилые помещения всего			109,0	73,4	35,6				
в т.ч. Учрежденные			109,0	73,4	35,6				

Помещение N XI Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	служебное	33,4	33,4					340
Итого по помещению			33,4	33,4					
---Нежилые помещения всего			33,4	33,4					
в т.ч. Учрежденные			33,4	33,4					

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,4,5,8,17,17а,21,24,27)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	14,1			14,1			325
	2	умывальная	7,6			7,6			
	3	уборная	1,0			1,0			
	4	душевая	1,5			1,5			
	5	комн.приема пиц	22,4	22,4					
	6	кабинет	16,1	16,1					
	7	кабинет	16,8	16,8					
	8	коридор	62,4			62,4			
	9	кабинет	23,0	23,0					
	10	кабинет	21,4	21,4					
	11	кабинет	22,7	22,7					
	12	кабинет	10,8	10,8					
	13	кабинет	11,2	11,2					
	14	кабинет	9,4	9,4					
	15	комн.приема пиц	24,2	24,2					
	16	кабинет	35,8	35,8					
	17	кабинет	36,4	36,4					
	17а	кабинет	35,7	35,7					
	18	венткамера	24,8	24,8				прочая	
	18а	венткамера	2,2	2,2				прочая	
	18б	венткамера	2,1	2,1				прочая	
	18в	венткамера	2,2	2,2				прочая	
	19	кабинет	35,5	35,5				учрежд.	
	20	кабинет	34,9	34,9				учрежд.	
	21	умывальная	3,8			3,8		учрежд.	
	22	коридор	5,2			5,2		учрежд.	
	23	уборная	1,2			1,2		учрежд.	
	24	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	
	26	холл	27,7	27,7				учрежд.	
	27	кабинет	46,5	46,5				учрежд.	
28	кабинет	35,0	35,0				учрежд.		
29	кабинет	22,0	22,0				учрежд.		
30	санузел	2,8			2,8		учрежд.		

Итого	по помещению	629,8	530,2	99,6				
---	Нежилые помещения всего	629,8	530,2	99,6				
	в т.ч. Учрежденческие	598,5	498,9	99,6				
	Прочие	31,3	31,3					

Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	15,8		15,8			учрежд.	325
	Б	клетка лестнич	14,6		14,6			учрежд.	
Итого по помещению			30,4		30,4				
---Нежилые помещения всего			30,4		30,4				
в т.ч. Учрежденные			30,4		30,4				
Итого по этажу 3			660,2	530,2	130,0				
---Нежилые помещения всего			660,2	530,2	130,0				
в т.ч. Учрежденные			628,9	498,9	130,0				
Прочие			31,3	31,3					

Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
ч	А	клетка лестнич	15,8			15,8			учрежд.	200
	Б	клетка лестнич	14,6			14,6				
Итого по помещению			30,4			30,4				
---Нежилые помещения всего			30,4			30,4				
в т.ч. Учрежденные			30,4			30,4				
Итого по этажу ч			30,4			30,4				
---Нежилые помещения всего			30,4			30,4				
в т.ч. Учрежденные			30,4			30,4				
Итого по зданию			1658,3	1284,8	373,5					
---Нежилые помещения всего			1658,3	1284,8	373,5					
в т.ч. Гаражи			470,9	455,0	15,9					
Учрежденные			1128,7	771,1	357,6					
Прочие			58,7	58,7						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 27.03.2002г. № 5002351.

Экспликация на 9 страницах

1.06.2011 г.

Исполнитель _____

Горбачева О.Н.

13 50 300882

Всего сброшено, пронумеровано и
скреплено печатью 9 страниц

И.И. Южнец
Начальник
БТИ Южного г. Москвы

Выкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного БТИ

ЮЖНО-ВОСТОЧНЫЙ РАЙОН
территориальной инспекции
технической инвентаризации
города Москвы

5

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

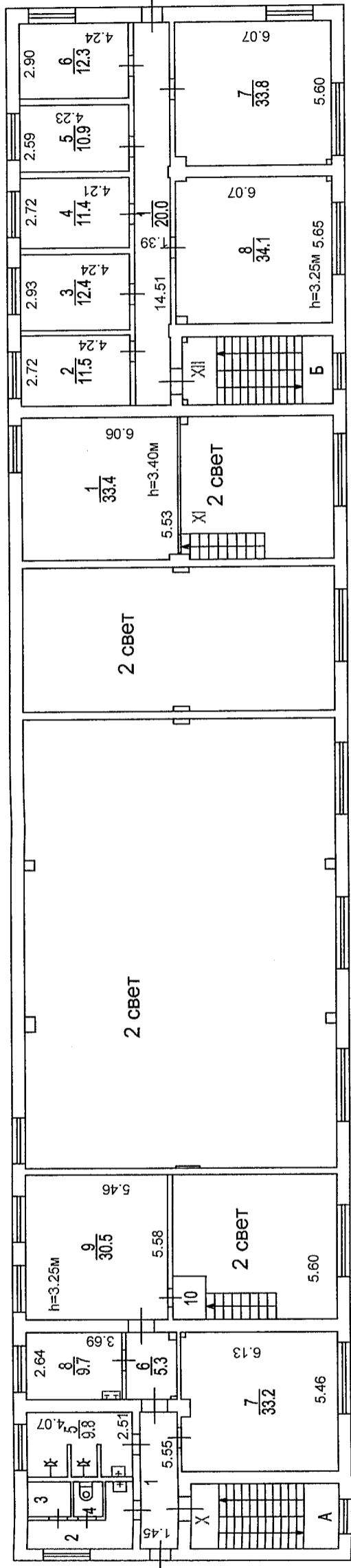
по адресу: 2-й Кожуховский пр.
набережная ул. (проект, этаж, этаж)

ДОМОВЛ. (вл.) ДОМ 29
улице поквартирно

корпус 6 строение (сооружение) 1
улице поквартирно

квартал № Южного АО г.Москвы

2 Й ЭТАЖ



Разрешение на произведе-
 денное переоборудование

В кварт. № X
 по л.с.м.

Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено

" 11 " 09 2008 г.
 Исполнитель Ильина З.А.
 Проверил Цыганкова Н.М.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

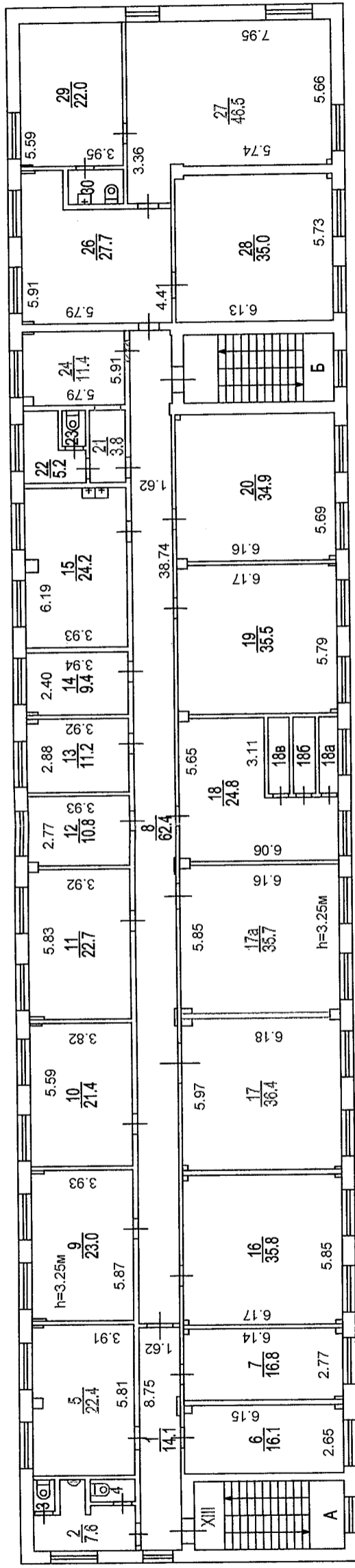
по адресу: 2-й Кожуховский пр.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

ДОМОВЛ. (вл.) _____ ДОМ _____ 29
улицное подписание

корпус _____ 6 _____ строение (сооружение) _____ 1
улицное подписание

квартал № _____ Южного АО г.Москвы

3 И ЭТАЖ



Разрешение на произведе-
денное переоборудование

В кварт. № XIII
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

" 11 " 09 2008 г.
Исполнитель Ильяна З.А.
Проверил Цыганкова Н.М.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Кожуховский пр.
Панкратовский ул. (просп., Бульв. и т.д.)

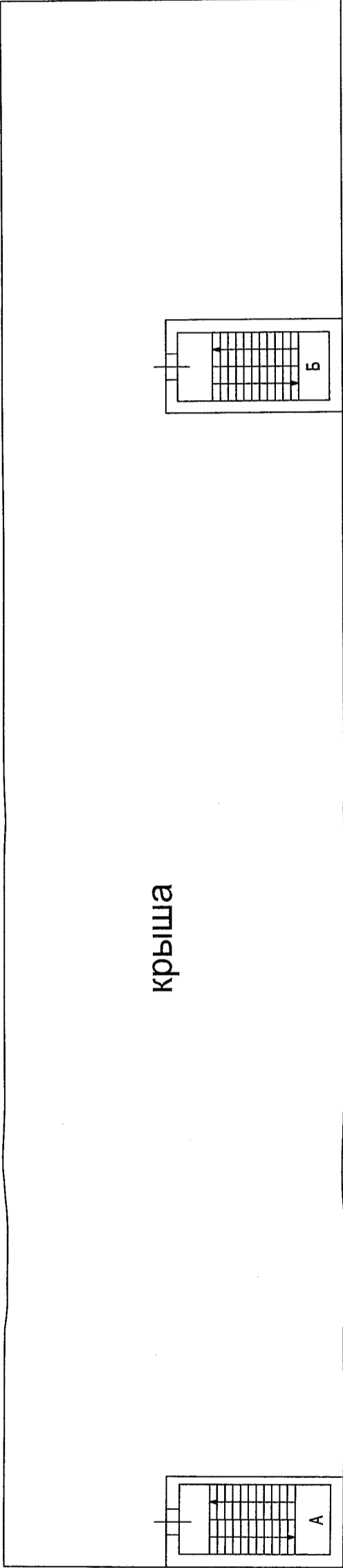
ДОМОВЛ. (вл.) _____ ДОМ 29
проект планировки

корпус 6 строение (сооружение) 1
проект планировки

квартал № _____ Южного АО г.Москвы

ЧЕРДАК

крыша



13 50 300882

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 11 " 09 2008 г.

П/план снял Горбачева О.Н.

Проверил Маркиданова Н.В.

" 01 " 06 2011 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>29</u> корп. <u>6</u> стр. <u>1</u> <u>2-й Кожуховский пр.</u>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус № _____ Секции № № _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

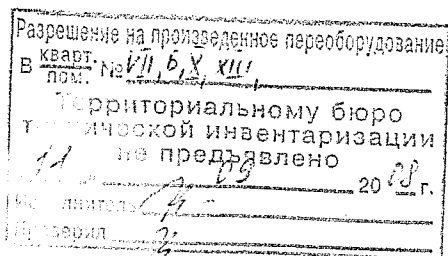
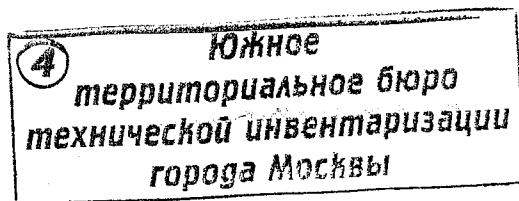
Экспликация составлена по состоянию на 11.09.2008 г

Экспликацию составил Короленкова Т.Т.

проверил Соколова Г.В.

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	9,1		9,1			учрежд.	325
	2	коридор	15,6		15,6			учрежд.	
	3	кладовая	6,7		6,7			учрежд.	
	4	раздевалка	12,8		12,8			учрежд.	
	5	кладовая	1,3		1,3			учрежд.	
	6	душевая	1,2		1,2			учрежд.	
	7	душевая	1,3		1,3			учрежд.	
	8	санузел	2,7		2,7			учрежд.	
Итого по помещению			50,7		50,7				
---Нежилые помещения всего			50,7		50,7				
в т.ч. Учрежденные			50,7		50,7				

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	мастерская	25,7	25,7				гараж.	325
Итого по помещению			25,7	25,7					
---Нежилые помещения всего			25,7	25,7					
в т.ч. Гаражи			25,7	25,7					



02 50 10 0066334

Помещение N III Тип: Гаражи

Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	66,8	66,8		гараж.			700
Итого по помещению			66,8	66,8					
---Нежилые помещения всего			66,8	66,8					
в т.ч. Гаражи			66,8	66,8					

Помещение N IV Тип: Гаражи

Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	208,6	208,6		гараж.			700
Итого по помещению			208,6	208,6					
---Нежилые помещения всего			208,6	208,6					
в т.ч. Гаражи			208,6	208,6					

Помещение N V Тип: Гаражи

Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	66,9	66,9		гараж.			700
Итого по помещению			66,9	66,9					
---Нежилые помещения всего			66,9	66,9					
в т.ч. Гаражи			66,9	66,9					

Помещение N VI Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	32,9	32,9					700
	2	кладовая	15,9		15,9				340
	3	пункт тепловой	15,8	15,8					340
Итого по помещению			64,6	48,7	15,9				
---Нежилые помещения всего			64,6	48,7	15,9				
в т.ч. Гаражи			48,8	32,9	15,9				
Прочие			15,8	15,8					

Помещение N VII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.3,7)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,6		1,6				325
	2	коридор	14,4		14,4				
	3	умывальная	11,4		11,4				
	4	уборная	1,0		1,0				
	5	уборная	1,0		1,0				
	6	электрощитовая	11,6	11,6					
	7	служебное	11,6	11,6					
	8	служебное	16,1	16,1					
	9	служебное	11,3	11,3					
	10	коридор	2,9		2,9				
Итого по помещению			82,9	50,6	32,3				
---Нежилые помещения всего			82,9	50,6	32,3				
в т.ч. Учрежденческие			71,3	39,0	32,3				
Прочие			11,6	11,6					

Помещение N VIII Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская	32,1	32,1					360
Итого по помещению			32,1	32,1					
---Нежилые помещения всего			32,1	32,1					
в т.ч. Гаражи			32,1	32,1					

Помещение N IX Тип: Гаражи
Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	22,0	22,0			гараж.		360
Итого по помещению			22,0	22,0					
---Нежилые помещения всего			22,0	22,0					
в т.ч. Гаражи			22,0	22,0					

ф.25

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	A	клетка лестнич	12,2			12,2			325
	a	тамбур	2,6			2,6			
	B	клетка лестнич	10,8			10,8			
	б	тамбур	2,9			2,9			
Итого по помещению			28,5			28,5			
---Нежилые помещения всего			28,5			28,5			
в т.ч. Учрежденные			28,5			28,5			
Итого по этажу 1			648,8	521,4		127,4			
---Нежилые помещения всего			648,8	521,4		127,4			
в т.ч. Гаражи			470,9	455,0		15,9			
Учрежденные			150,5	39,0		111,5			
Прочие			27,4	27,4					

Помещение N X Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.5,8)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	8,0			8,0			325
	2	умывальная	6,8			6,8			
	3	кладовая	2,3			2,3			
	4	уборная	1,4			1,4			
	5	душевая	9,8			9,8			
	6	коридор	5,3			5,3			
	7	служебное	33,2	33,2					
	8	служебное	9,7	9,7					
	9	служебное	30,5	30,5					
	10	тамбур	2,0			2,0			
Итого по помещению			109,0	73,4	35,6				
---Нежилые помещения всего			109,0	73,4	35,6				
в т.ч. Учрежденные			109,0	73,4	35,6				

Помещение N XI Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	служебное	33,4	33,4					340
Итого по помещению			33,4	33,4					
---Нежилые помещения всего			33,4	33,4					
в т.ч. Учрежденные			33,4	33,4					

Помещение N XII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	20,0			20,0			325
	2	кабинет	11,5	11,5					учрежд.
	3	кабинет	12,4	12,4					учрежд.
	4	кабинет	11,4	11,4					учрежд.
	5	кабинет	10,9	10,9					учрежд.
	6	кабинет	12,3	12,3					учрежд.
	7	кабинет	33,8	33,8					учрежд.
	8	кабинет	34,1	34,1					учрежд.

Итого	по помещению	146,4	126,4	20,0					
---	Нежилые помещения всего	146,4	126,4	20,0					
	в т.ч. Учрежденческие	146,4	126,4	20,0					

ф.25

Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	15,8			15,8			325
	B	клетка лестнич	14,3			14,3			учрежд.

Итого	по помещению	30,1			30,1				
---	Нежилые помещения всего	30,1			30,1				
	в т.ч. Учрежденческие	30,1			30,1				

Итого	по этажу 2	318,9	233,2	85,7					
---	Нежилые помещения всего	318,9	233,2	85,7					
	в т.ч. Учрежденческие	318,9	233,2	85,7					

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,4,5,8,17,17а,21,24,27)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
3	1	коридор	14,1			14,1			учрежд.	325
	2	умывальная	7,6			7,6				
	3	уборная	1,0			1,0				
	4	душевая	1,5			1,5				
	5	комн.приема пиц	22,4	22,4						
	6	кабинет	16,1	16,1						
	7	кабинет	16,8	16,8						
	8	коридор	62,4			62,4				
	9	кабинет	23,0	23,0						
	10	кабинет	21,4	21,4						
	11	кабинет	22,7	22,7						
	12	кабинет	10,8	10,8						
	13	кабинет	11,2	11,2						
	14	кабинет	9,4	9,4						
	15	комн.приема пиц	24,2	24,2						
	16	кабинет	35,8	35,8						
	17	кабинет	36,4	36,4						
	17а	кабинет	35,7	35,7						
	18	венткамера	24,8	24,8				прочая		
	18а	венткамера	2,2	2,2				прочая		
	18б	венткамера	2,1	2,1				прочая		
	18в	венткамера	2,2	2,2				прочая		
	19	кабинет	35,5	35,5				учрежд.		
	20	кабинет	34,9	34,9				учрежд.		
	21	умывальная	3,8			3,8		учрежд.		
	22	коридор	5,2			5,2		учрежд.		
	23	уборная	1,2			1,2		учрежд.		
	24	кабинет	11,4	11,4				учрежд.		
	26	холл	27,7	27,7				учрежд.		
	27	кабинет	46,5	46,5				учрежд.		
28	кабинет	35,0	35,0				учрежд.			
29	кабинет	22,0	22,0				учрежд.			
30	санузел	2,8			2,8		учрежд.			
Итого по помещению			629,8	530,2	99,6					
---Нежилые помещения всего			629,8	530,2	99,6					
в т.ч. Учрежденческие			598,5	498,9	99,6					
Прочие			31,3	31,3						

Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	15,8			15,8			325
	B	клетка лестнич	14,6			14,6			
Итого по помещению			30,4			30,4			
---Нежилые помещения всего			30,4			30,4			
в т.ч. Учрежденные			30,4			30,4			
Итого по этажу 3			660,2	530,2	130,0				
---Нежилые помещения всего			660,2	530,2	130,0				
в т.ч. Учрежденные			628,9	498,9	130,0				
Прочие			31,3	31,3					

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.1

стр. 9

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
ч	А	клетка лестнич	15,8		15,8			учрежд.	200
	Б	клетка лестнич	14,6		14,6			учрежд.	
Итого по помещению			30,4		30,4				
---Нежилые помещения всего			30,4		30,4				
в т.ч. Учрежденные			30,4		30,4				
Итого по этажу ч			30,4		30,4				
---Нежилые помещения всего			30,4		30,4				
в т.ч. Учрежденные			30,4		30,4				
Итого по зданию			1658,3	1284,8	373,5				
---Нежилые помещения всего			1658,3	1284,8	373,5				
в т.ч. Гаражи			470,9	455,0	15,9				
Учрежденные			1128,7	771,1	357,6				
Прочие			58,7	58,7					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2002г. N 5002351.

Экспликация на 9 страницах

15.12.2010 г.

Исполнитель

Короленкова Т.Т.

04 50 303588

4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Волковы

Прощуровано, пронумеровано
скреплено печатью 29.01.2010

Уте

Коллега
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного БТИ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Южное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1364/19 Литер -
по состоянию на 11.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03805567			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Кожуховский пр.			
Дом	29	Корп.	6	Строение	1
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1658,3	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		3
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		484,5
Площадь застройки (кв.м.)		792	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		1658,3 -



02 50 11 0019509

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1658,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1658,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2002г. N 5002351.

Быкова
Елена Ивановна.
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Начальник ТБТИ

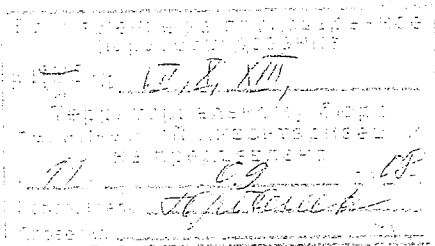
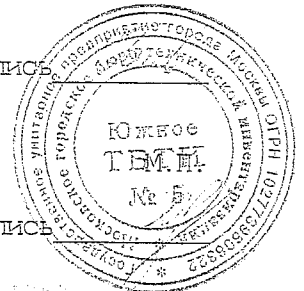
О.Н.Ярославцева

1.06.2011 Подпись

Исполнитель

Горбачева О.Н.

1.06.2011 Подпись



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1364/19 Литер -
по состоянию на 11.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03805567			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Кожуховский пр.			
Дом	29	Корп.	6	Строение	1
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1658,3	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки	2001	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	3	
вент. камер		-	Подземных этажей	-	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	484,5	
Площадь застройки (кв.м.)		792	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1658,3 -	



02 50 10 0004674

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "МОСЭНЕРГОСЕТЬСТРОЙ" S-1657.1 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1658,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1658,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2002г. N 5002351.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

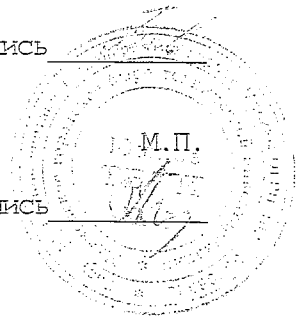
28.05.2010 Подпись

Исполнитель

Александрова С.А.

28.05.2010 Подпись

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Соколова
Галина Валентиновна
руководитель группы
по идентификации
строений и сооружений

Handwritten notes and signatures on a grid background, including the date '28.05.2010' and various initials.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 01 МАР 2011

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение от 01.11.2010 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 57,1 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 164137

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01 МАР 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-05/010/2011-579

Регистратор

М.П.

(ПОДПИСЬ)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20.05.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____

присвоенный учетный номер) 1364/19 (03805568)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование диспетчерская КПП

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Кожуховский
Номер дома	29	
Номер корпуса	6	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 57,1 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:05:0002005:0001

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

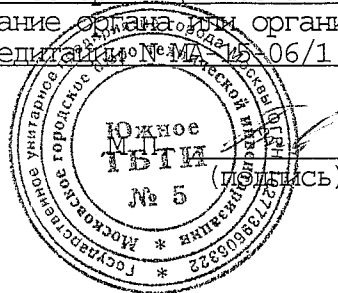
1.9. Примечание: год обследования - 2008

1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного БТИ



О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного БТИ

02 50 11 0010320

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

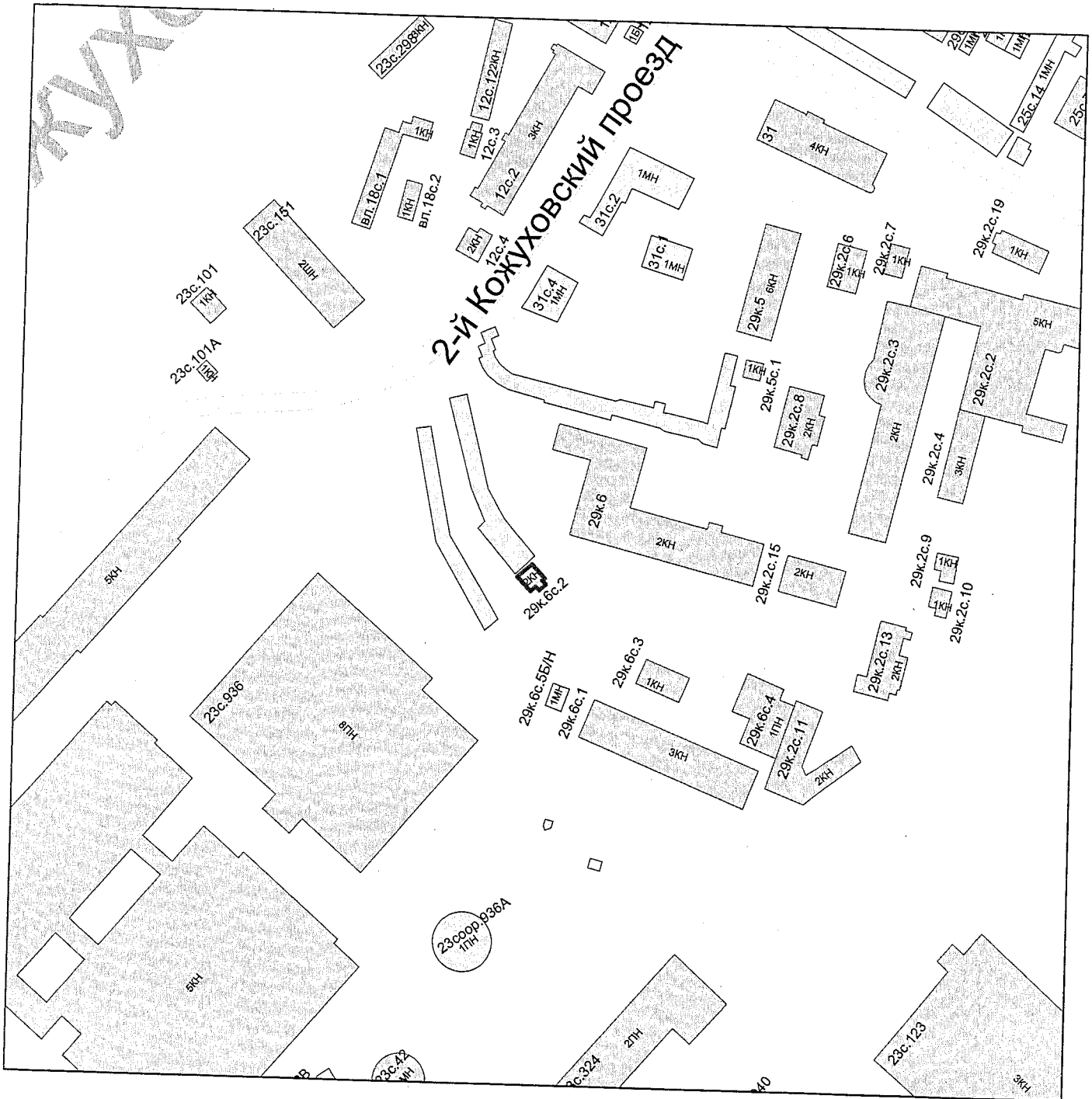
Кадастровый номер:

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер):

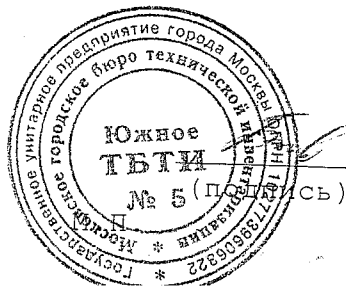
1364/19 (03805568)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ



Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н.Ярославцева
(инициалы, фамилия)

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1364/19 Литер -
по состоянию на 11.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03805568			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Кожуховский пр.			
Дом	29	Корп.	6	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		57,1	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		10,4
Площадь застройки (кв.м.)		47	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		57,1 -



02 50 11 0019507

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	57,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	57,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2002г. N 5002352.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

1.06.2011 Подпись

Исполнитель

Горбачева О.Н.

1.06.2011 Подпись



Маркина Елена
Начальник территориальной группы
по инвентаризации
зданий и сооружений

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	лестница	2,3			2,3	учрежд.		270
	2	служебное	26,3	26,3			учрежд.		
Итого по помещению			28,6	26,3	2,3				
---Нежилые помещения всего			28,6	26,3	2,3				
в т.ч. Учрежденные			28,6	26,3	2,3				
Итого по этажу 2			28,6	26,3	2,3				
---Нежилые помещения всего			28,6	26,3	2,3				
в т.ч. Учрежденные			28,6	26,3	2,3				
Итого по зданию			57,1	48,8	8,3				
---Нежилые помещения всего			57,1	48,8	8,3				
в т.ч. Учрежденные			57,1	48,8	8,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 27.03.2002г. N 5002352.

Экспликация на 2 страницах

1.06.2011 г.

Исполнитель _____

Горбачева О.Н.

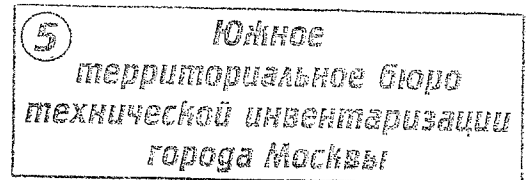
13 50 300882

Маркиданова
 Наталья Бориславовна
 руководитель группы
 по инвентаризации
 объектов и сооружений

Южное ТВТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.2



стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	диспетчерская	22,5	22,5				учрежд.	270
	2	коридор	3,0				3,0	учрежд.	
	3	умывальная	1,6				1,6	учрежд.	
	4	уборная	1,4				1,4	учрежд.	
Итого по помещению			28,5	22,5	6,0				
---Нежилые помещения всего			28,5	22,5	6,0				
в т.ч. Учрежденческие			28,5	22,5	6,0				
Итого по этажу 1			28,5	22,5	6,0				
---Нежилые помещения всего			28,5	22,5	6,0				
в т.ч. Учрежденческие			28,5	22,5	6,0				



02 50 11 0019506

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Кожуховский пр.

наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 29

нужно подчеркнуть

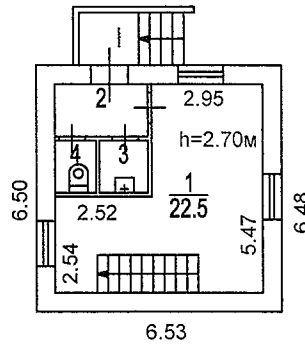
корпус 6 строение (сооружение) 2

нужно подчеркнуть

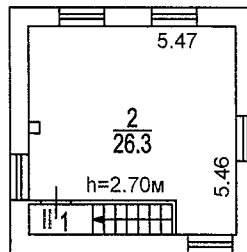
квартал № _____ Южного АО г.Москвы

1 й ЭТАЖ

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



2 й ЭТАЖ



13 50 300882

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 11 " 09 2008 г.

П/план снял Горбачева О.Н.

Проверил Маркиданова Н.В.

" 01 " 06 2011 г.

Масштаб 1:200

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 26.02.2015
2	Кадастровый номер: 77:05:0002005:1102
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 26 февраля 2015 г., руб: 3141381.05
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01 января 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 21 ноября 2014 г., № 688-ПП
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 18 декабря 2014 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 22 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: —

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

инженер II категории
(наименование должности)



Р. А. Фархутдинов
(инициалы, фамилия)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 01 МАЯ 2011

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение от 01.11.2010 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 130,8 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 164138

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01 МАЯ 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-05/010/2011-577

Регистратор

М.П.

(ПОДПИСЬ)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20.05.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1364/19 (03805569)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование мойка машин

1.2. Адрес (местоположение) :

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Кожуховский
Номер дома	29	
Номер корпуса	6	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 130,8 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:05:0002005:0001

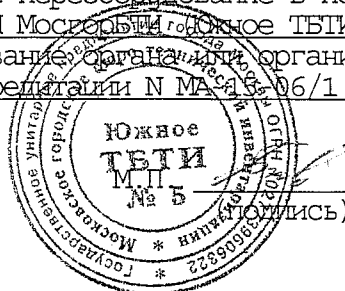
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2008

Разрешение на произведенное переоборудование в помещениях не предъявлено

1.10. ГУП Моссервис Южное ТБТИ
(наименование государственной организации)
свидетельство об аккредитации N МА-33-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



02 50 11 0010321

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

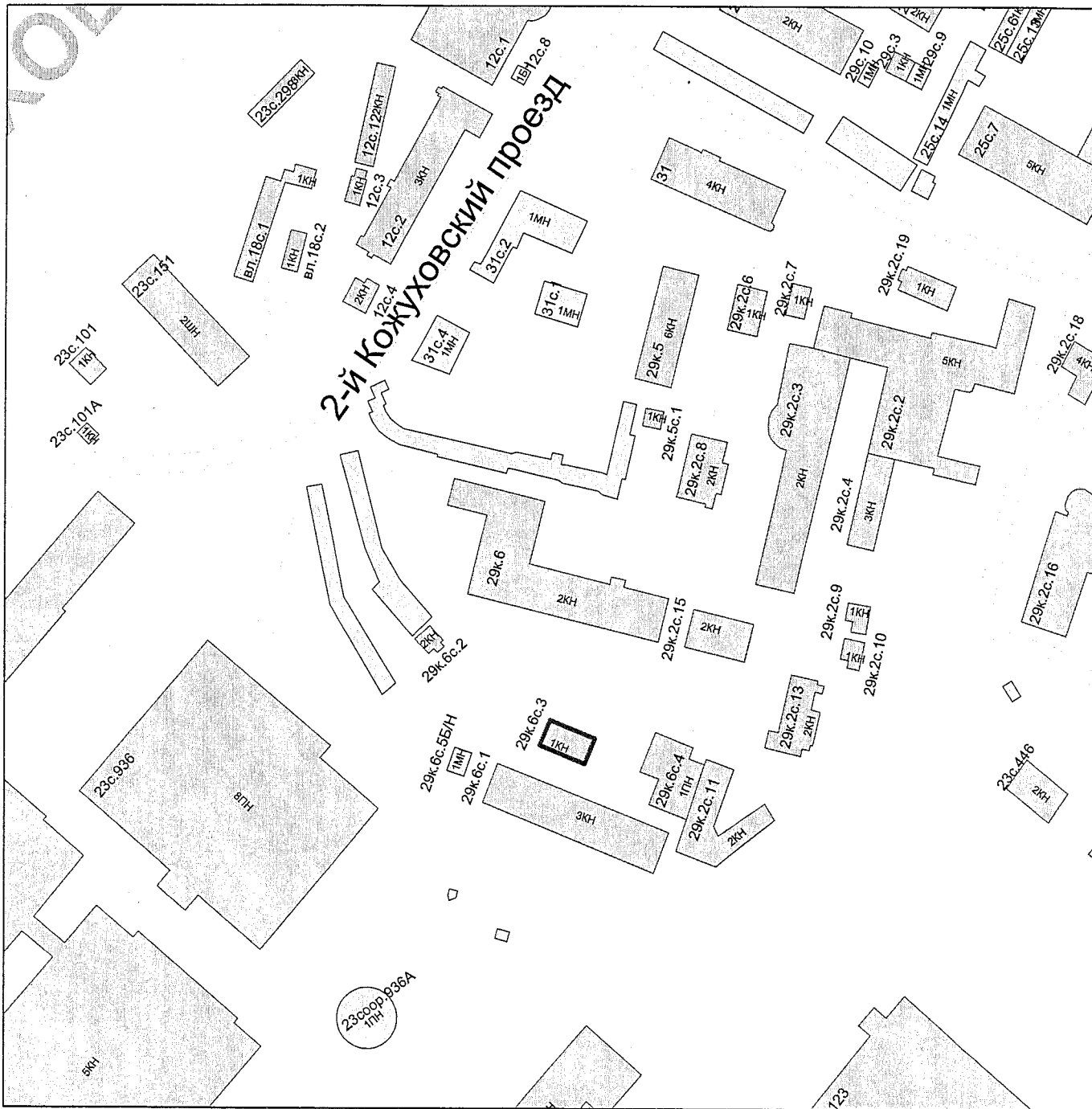
Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): _____

1364/19 (03805569)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ



Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1364/19 Литер -
по состоянию на 11.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03805569			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Кожуховский пр.			
Дом	29	Корп.	6	Строение	3
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		130,8	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		1
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		45,8
Площадь застройки (кв.м.)		144	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		130,8 -



02 50 11 0019516

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	130,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	130,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.03.2002г. N 5002353.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

1.06.2011 Подпись

Исполнитель

Горбачева О.Н.

1.06.2011 Подпись

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Моркиданова
Наталья Вячеславовна
руководитель группы
ГО инвентаризации
отраслей и сооружений

Разрешение на проведение
переоборудования

в объеме 1,2

Территориальному бюро
технической инвентаризации
не препятствую

11 09 2011 г.

Исполнитель Горбачева

Подпись Горбачева

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор. 6, стр. 3

стр. 2

Ф.25

Помещение № II Тип: Прочие
 Последнее обслуживание 11.09.2008
 Помещение перестроено без разрешения

Этаж	NN	Комп.	Характеристики	Комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений		Вы-со-
					В т.ч.	В т.ч.	В т.ч.	В т.ч.	
					основ.	вспом.	люж.	балк.	проч.
					Всего				

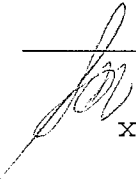
а 1 1	венткамера	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	390
Итого по помещению		10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	
---Нежилые помещения всего		10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	
в т.ч. Прочие										

Итого по этажу а 1	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	
---Нежилые помещения всего		10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	
в т.ч. Прочие										

Итого по этажию	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	
---Нежилые помещения всего		130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	130,8	
в т.ч. Прочие										

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 27.03.2002г. N 5002353.

Экспликация на 2 страницах

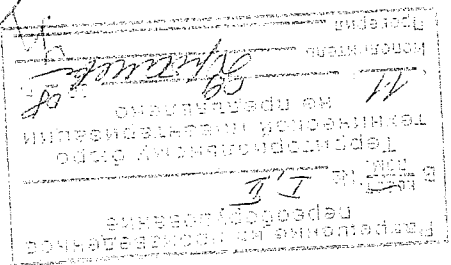


Исполнитель
 Горбачева О.Н.

1.06.2011 г.

13 50 300882

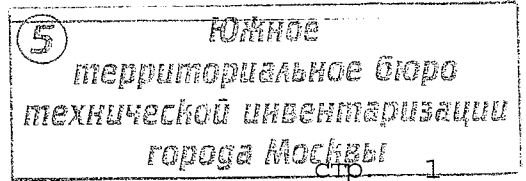
Фирменная
 печать
 13 50 300882
 ООО "ИНСИТИВ"
 Инженерная служба
 по эксплуатации
 объектов



Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.3



Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	моечная для маш	120,0	120,0		прочая		620	
Итого по помещению			120,0	120,0					
---Нежилые помещения всего			120,0	120,0					
в т.ч. Прочие			120,0	120,0					
Итого по этажу 1			120,0	120,0					
---Нежилые помещения всего			120,0	120,0					
в т.ч. Прочие			120,0	120,0					



02 50 11 0019515

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Кожуховский пр.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

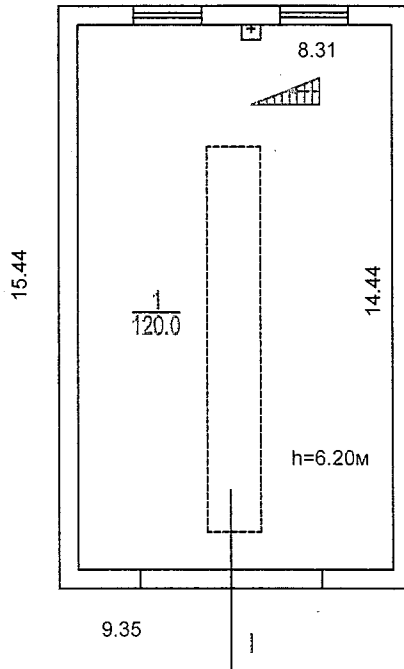
домовл.(вл.) _____ дом 29
нужно подчеркнуть

корпус 6 строение (сооружение) 3
нужно подчеркнуть

квартал № _____ Южного АО г.Москвы

1 И ЭТАЖ

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Разрешение на произве-
денное переоборудование

В кварт. № 1
пом.

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

" 11 " 09 2008 г.

Исполнитель Ильина З.А.

Проверил Цыганкова Н.М.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Кожуховский пр.

наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 29

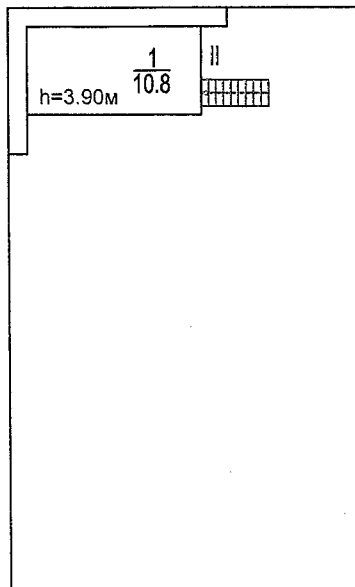
нужно подчеркнуть

корпус 6 строение (сооружение) 3

нужно подчеркнуть

квартал № _____ Южного АО г.Москвы

антресоли 1 этажа



Разрешение на произведенное переоборудование

В кварт. пом. № 1а _____

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 11 " 09 2008 г.

Исполнитель Ильина З.А.

Проверил Цыганкова Н.М.

13 50 300882

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 11 " 09 2008 г.

П/план снял Горбачева О.Н.

Проверил Маркиданова Н.В.

" 01 " 06 2011 г.

Масштаб 1:200

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 01 MAR 2011

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "МЭСС" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение от 01.11.2010 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 333,7 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пр.Кожуховский 2-Й, д.29, корп.6, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 165904

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01 MAR 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-05/010/2011-582

Регистратор

М.П.

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20.05.2011

Кадастровый номер _____ -

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1364/19 (03805570)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование гараж

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Кожуховский
Номер дома	29	
Номер корпуса	6	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 333,7 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:05:0002005:0001

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

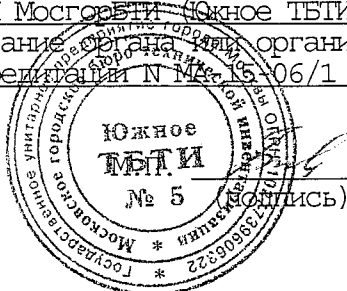
1.9. Примечание: год обследования - 2008

1.10. ГУП МосгосБТИ (Южное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МС 16-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ



О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



02 50 11 0010322

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1364/19 Лытер -
по состоянию на 11.09.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предьдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03805570			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		2-й Кожуховский пр.			
Дом	29	Корп.	6	Строение	4
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		333,7	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		панельные
лестничных клеток		-	Год постройки		2001
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		1
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		121,1
Площадь застройки (кв.м.)		397	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		333,7 -



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	333,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	333,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.03.2002г. N 5002354.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

1.06.2011 Подпись

Исполнитель

Горбачева О.Н.

1.06.2011 Подпись

Быкова
Елена Ивановна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Моркидянова
Наталья Вячеславовна
руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений

По адресу: 2-й Кожуховский пр., 29, кор.6, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи (электрощитовая)
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	19,7	19,7				прочая	300
Итого по помещению			19,7	19,7					
---Нежилые помещения всего			19,7	19,7					
в т.ч. Прочие			19,7	19,7					

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	18,0	18,0				гараж.	300
Итого по помещению			18,0	18,0					
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Гаражи			18,0	18,0					

Помещение N III Тип: Гаражи (гараж)
Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	199,0	199,0				гараж.	800
Итого по помещению			199,0	199,0					
---Нежилые помещения всего			199,0	199,0					
в т.ч. Гаражи			199,0	199,0					



Помещение N IV Тип: Гаражи (гараж)
 Последнее обследование 11.09.2008

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	гараж	67,8	67,8				625	
	2	пом.подсобное	3,2		3,2				
	3	пом.подсобное	7,3		7,3				
	4	пом.подсобное	12,2		12,2				
	5	венткамера	2,0	2,0					
	6	венткамера	2,3	2,3					
	7	венткамера	2,2	2,2					

Итого	по помещению		97,0	74,3	22,7			
---	Нежилые помещения всего		97,0	74,3	22,7			
	в т.ч. Гаражи		90,5	67,8	22,7			
	Прочие		6,5	6,5				

Итого	по этажу 1		333,7	311,0	22,7			
---	Нежилые помещения всего		333,7	311,0	22,7			
	в т.ч. Гаражи		307,5	284,8	22,7			
	Прочие		26,2	26,2				

Итого	по зданию		333,7	311,0	22,7			
---	Нежилые помещения всего		333,7	311,0	22,7			
	в т.ч. Гаражи		307,5	284,8	22,7			
	Прочие		26,2	26,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 27.03.2002г. N 5002354.

Экспликация на 2 страницах

1.06.2011 г.

Исполнитель _____

Горбачева О.Н.

13 50 300882

Маркиданова
 Наталья Вячеславовна
 руководитель группы
 по инженерии

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 2-й Кожуховский пр.

наименование ул. (проезд, бульв. и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 29

нужно подчеркнуть

корпус 6 строение (сооружение) 4

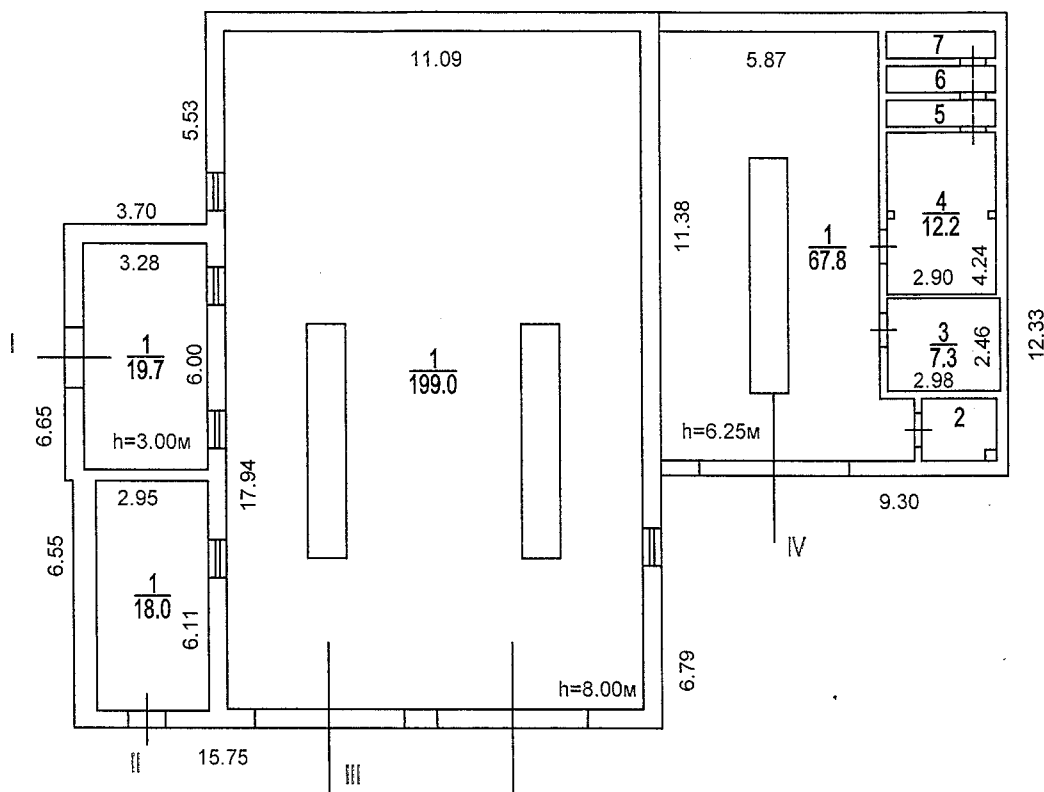
нужно подчеркнуть

квартал № _____ Южного АО г.Москвы

1 й ЭТАЖ

5

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



13 50 300882

Поэтажный план составлен по состоянию на

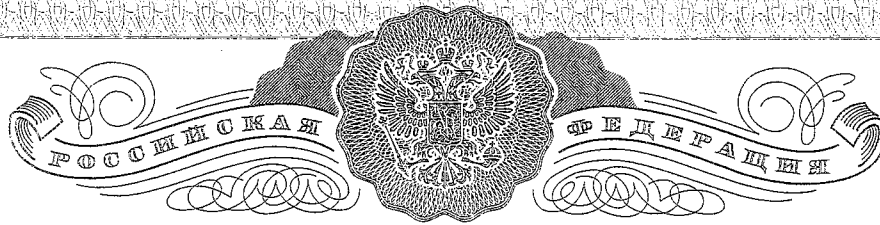
" 11 " 09 2008 г.

П/план снял Горбачева О.Н.

Проверил Маркиданова Н.В.

" 01 " 06 2011 г.

Масштаб 1:200



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 Москве

Дата выдачи:

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование: Ограждение автохозяйства

Назначение: Инженерное

Протяженность: 193 м

Инвентарный номер: 11141-02, адрес объекта: г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.7

Кадастровый (или условный) номер: 181403

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

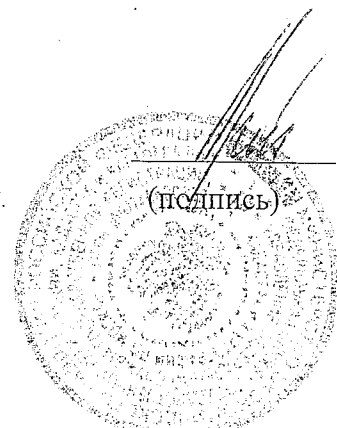
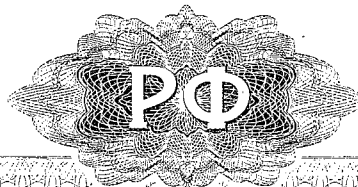
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-22/034/2011-437

Регистратор

М.П.

(подпись)

77-АН 292663





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на линейное сооружение

ограждения (заборы)

(тип объекта)

«Ограждение автохозяйства»

(наименование объекта)

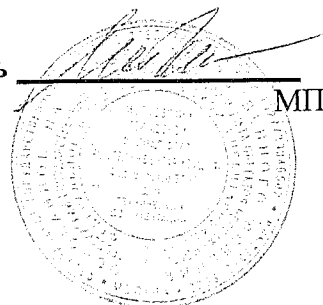
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Даниловское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	7	
Иное описание местоположения	2-й Кожуховский пр., дом 29, кор.6, соор.7	

Инвентарный номер	45:296:002:000176890
Реестровый номер	260411:002:000176890
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на «26» апреля 2011 г.

Руководитель _____



МП

С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)



Содержание

1. Общие сведения	2
2. Состав объекта	3
3. Сведения о правообладателях объекта	4
4. Экспликация площади земельного участка, кв. м.....	4
5. Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
6. План земельного участка	6
7. Инвентарная карточка сооружения.....	7
8. Разрез сооружения	8
9. Отметки об обследованиях	10

1. Общие сведения

Основная характеристика:	Протяженность	193	м.
		(значение)	(единица измерения)

Дополнительные характеристики:

Предыдущие учетные номера:

кадастровый

условный

инвентарный

181403

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект

77:05:02005:001

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

2002

Назначение

Инженерное

Примечание:

2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Параметр	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			Протяжен- ность, м	восстано- вительная	действи- тельная		
7	Ограждение автохозяйства	2002	193,00	18420	16578	20243	261192

3. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля
«26» апреля 2011 г.	Открытое акционерное общество "Мосэнергосетьстрой"	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 403292 от 14.04.2010 г.	единица

4. Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка					Другая
		по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
6530,0							

7. Инвентарная карточка сооружения

Лит. 7

I. Исчисление площадей и объемов сооружения

№№ п.п.	Наименование	Протяженность, м	Высота, м
1	Ограждение автохозяйства	80,25	2,55
2	Ограждение автохозяйства	112,75	2,55

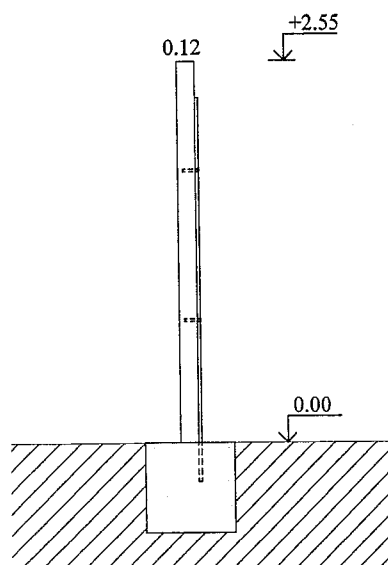
II. Описание конструктивных элементов сооружения

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Техническое описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Износ %
1			
1	Фундамент	железобетонный ленточный	10
2	Ограждающий элемент	железобетонные панели	10
3	Ворота	металлические	10
			Итого: 10
2			
4	Фундамент	железобетонный	10
5	Ограждающий элемент	металлический профлист на металлических стойках	10
			Итого: 10

III. Исчисление инвентаризационной стоимости объектов в ценах 1991 года, руб.

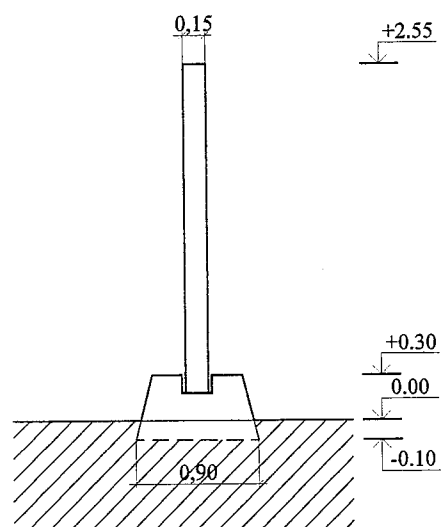
№ на плане	Наименование	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	Количество единиц	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						перевод в цены 1991г										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
7	Ограждение автохозяйства	1	62в	м.	24,5	1,89						46,31	80,25	3716	10	3344
	Ограждение автохозяйства	1	63в	м.	69	1,89						130,41	112,75	14704	10	13234
													Итого:	18420		16578

Разрез 1-1



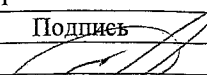
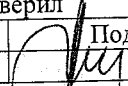
Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Разрез сооружения		Масштаб 1:50
Листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
26.04.2011	Выполнил	Яковлева Ю.В.	
26.04.2011	Проверил	Швачко И.А.	

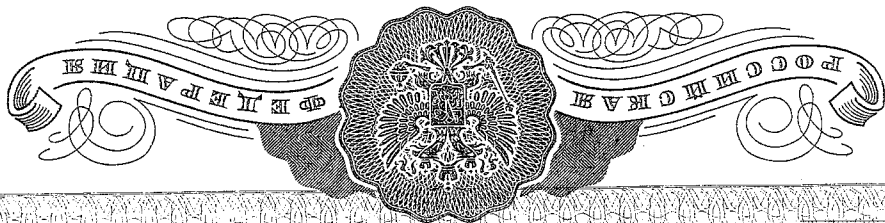
Разрез 2-2



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 2	Разрез сооружения		Масштаб 1:50
Листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
26.04.2011	Выполнил	Яковлева Ю.В.	
26.04.2011	Проверил	Швачко И.А.	

9. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
26.04.2011	Яковлева Ю. В.		Швачко И. А.	



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

25 июля 2011

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД

• Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011

• Решение №1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожувской" от 01.11.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожувской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строеп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование: Канализационная сеть
Назначение: Инженерное

Протяженность: 82 м

Инвентарный номер: 11140-02, адрес объекта: г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, корп.6, соор.9

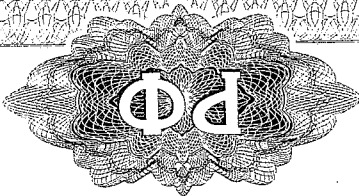
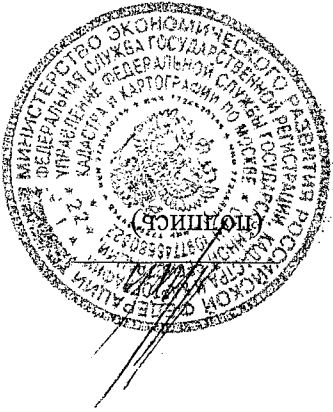
Кадастровый (или условный) номер: 181397

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-22/034/2011-440

Регистратор

М.П.



77-АН 29267-1



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на линейное сооружение

инженерные сети

(тип объекта)

«Канализационная сеть»

(наименование объекта)

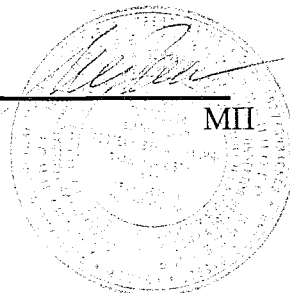
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Даниловское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	9	
Иное описание местоположения	2-й Кожуховский пр., дом 29, кор.6, соор.9	

Инвентарный номер	45:296:002:000176910
Реестровый номер	260411:002:000176910
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на «26» апреля 2011 г.

Руководитель _____

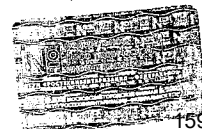


С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)



Содержание

1. Общие сведения	2
2. Состав объекта	3
3. Сведения о правообладателях объекта	4
4. Экспликация площади земельного участка, кв. м.....	4
5. Ситуационный план объекта недвижимого имущества.....	5
6. План земельного участка	6
7. Инвентарная карточка сооружения.....	7
8. Разрез сооружения, инвентаризационная карточка на колодец.....	8
9. Отметки об обследованиях	9

1. Общие сведения

Основная характеристика:	Протяженность	82	м.
		(значение)	(единица измерения)
Дополнительные характеристики:			
Предыдущие учетные номера:			
кадастровый			
условный		181397	
инвентарный			
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект		77:05:02005:001	
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)		2002	
Назначение		Инженерное	

Примечание:

2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуа- тацию	Параметр		Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	коли- чество	восстано- вительная	действи- тельная		
9	Канализационная сеть	2002	Протяженность ь, м.	82,00	1765	1589	30028	301430

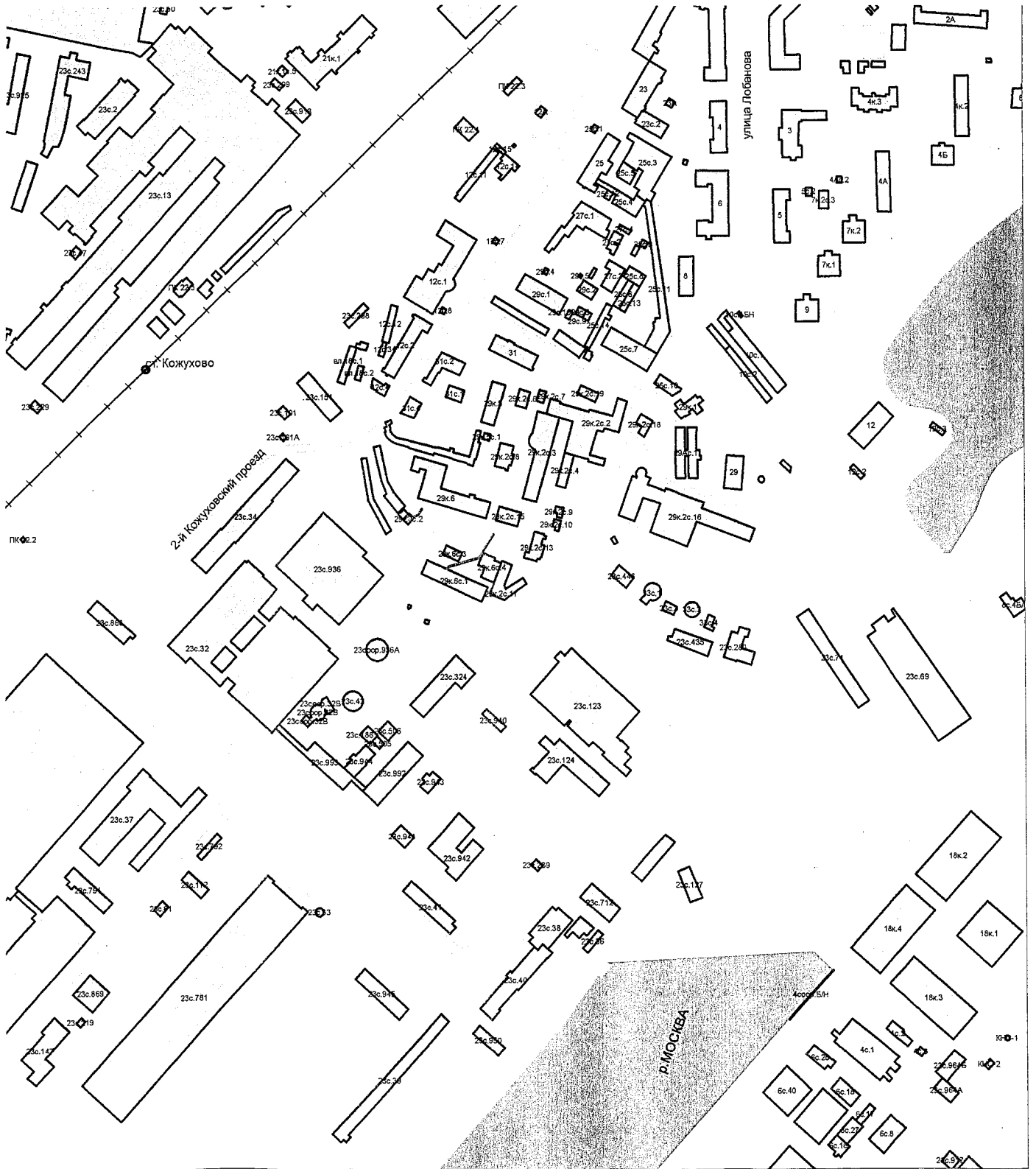
3. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля
«26» апреля 2011 г.	Открытое акционерное общество "Мосэнергосетьстрой"	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 403293 от 14 апреля 2010 г.	единица

4. Экспликация площади земельного участка, кв. м.

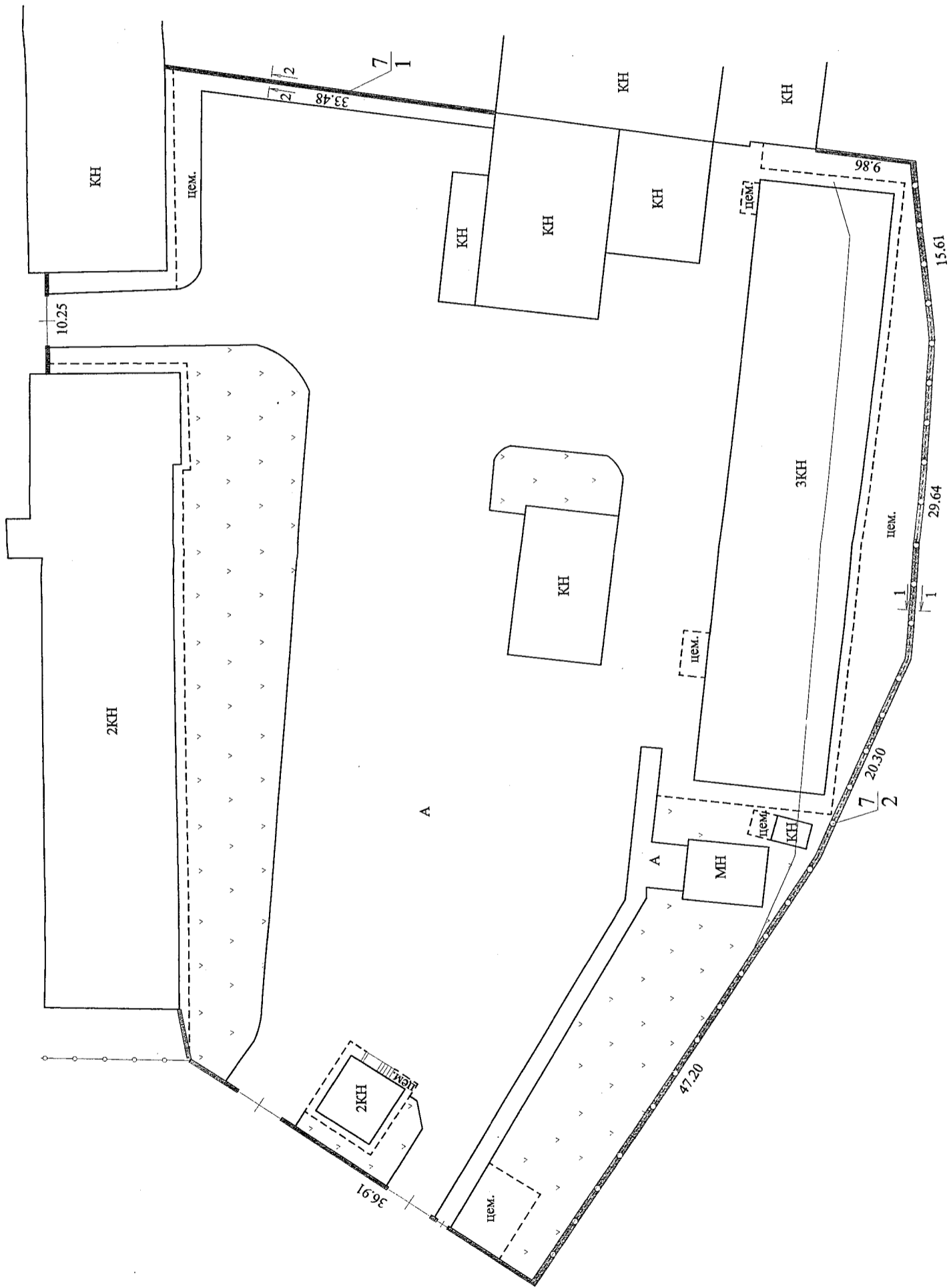
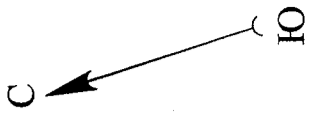
		Площадь участка					Другая
по документам	фактическая	по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
6530,0							

5. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:5000

— - Сооружение



Условные обозначения:

К - Здания

- Металлическое ограждение

- Железобетонное ограждение



Росреестр		ФГУП "Роснефтегазизраша-Федеральное БТИ"		РФ	
Лист 1	Листов 1	План земельного участка		Масштаб	1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.		Подпись	
26.04.2011	Выполнил	Яковлева Ю.В.			
26.04.2011	Проверил	Швачко И.А.			

7. Инвентарная карточка сооружения

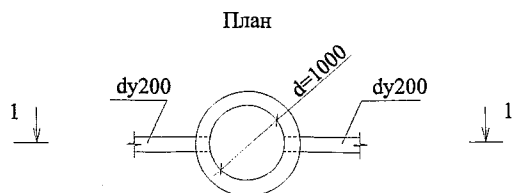
Лит. _____ 9

I. Общие сведения

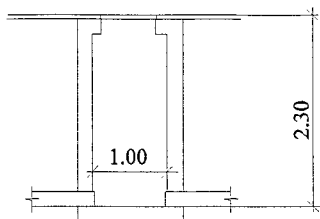
№№ на плане	Наименование	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	№№ учуч	Материал, диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряжение (вольт), давление и т.д.	Протяженность, м.						Опоры, колоды	
						всего		воздушных линий		в том числе подземных (кабельных) линий		материал	количество, шт.
						Л. трассы, м	Л. линии, м	Л. трассы, м	Л. линии, м	Л. трассы, м	Л. линии, м		
						Итого:						34,86	
9	Канализационная сеть	2002	1	Чугун dу=100		17,43			17,43	17,43		Железобетон	3
			2	Чугун dу=200		64,57			17,43	17,43		Железобетон	4
						82,00			34,86	34,86			

II. Исчисление инвентаризационной стоимости объектов в ценах 1991 года, руб.

№№ на плане	Наименование объекта	№ сорника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на											Стоимость измерителя с поправкой	Количество единиц	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						перевод в цены 1991г															
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					
			44а	м.	9,5	1,89						17,96	17,43	313	10	282					
9	Канализационная сеть	27	44б		11,9	1,89						22,49	64,57	1452	10	1307					
Итого:															1765		1589				



Разрез 1-1

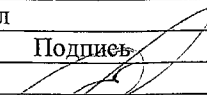
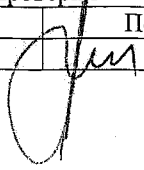


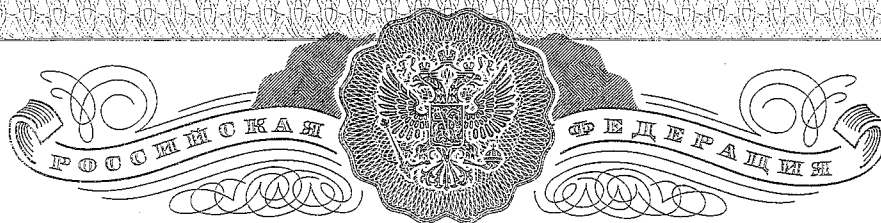
Спецификация

№ Колодца	К-6
Стены колодца	Железобетон
Техническое состояние	Хор.
Год постройки	2002

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Разрез сооружения, инвентаризационная карточка на колодец		Масштаб 1:100
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
26.04.2011	Выполнил	Яковлева Ю.В.	
26.04.2011	Проверил	Швачко И.А.	

9. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
26.04.2011	Яковлева Ю. В.		Швачко И. А.	



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 Москве

Дата выдачи:

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование: Тепловодотрасса

Назначение: Инженерное

Протяженность: 184 м

Инвентарный номер: 11137-02, адрес объекта: г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.8

Кадастровый (или условный) номер: 181423

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

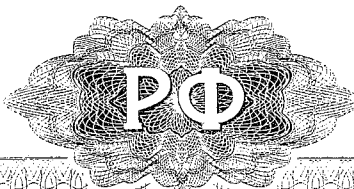
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
года сделана запись регистрации № 77-77-22/034/2011-429

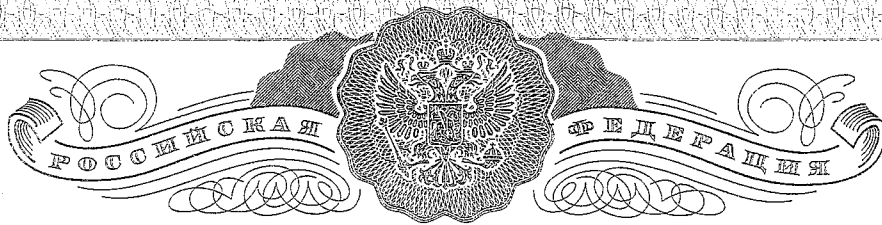
Регистратор

М.П.

(Подпись)

77-АН 292673





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 Москве

Дата выдачи:

Документы-основания: • Протокол заседания Совета директоров ОАО "Мосэнергосетьстрой" от 01.11.2010 №9-2010/СД

- Акт приема-передачи имущества от 26.01.2011
- Решение № 1 Об учреждении ЗАО "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской" от 01.11.2010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской", ИНН: 7725710184, ОГРН: 1107746991142, дата гос.регистрации: 03.12.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 115432, г.Москва, пр.2-й Кожуховский, д.29, корп.6, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование: Площадка асфальто-бетонная

Назначение: Инженерное

Площадь: 3580, кв. м

Инвентарный номер: 11142-02, адрес объекта: г.МОСКВА, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПР., дом 29, кор.6, соор.11

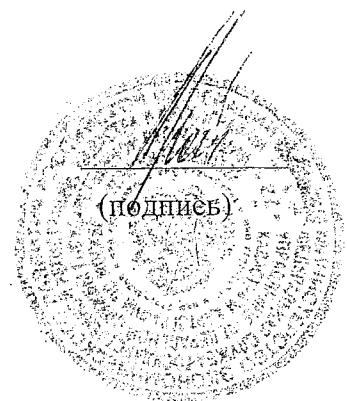
Кадастровый (или условный) номер: 181421

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

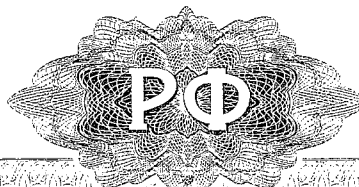
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-22/034/2011-431

Регистратор

М.П.



77-АН 292664



ТУРЭ ЮАО

Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ 11-05-009212
от 16 августа 1999 г.
Исполнитель: И.И.И.

8853-46/803

ДОГОВОР

А Р Е Н Д Ы З Е М Е Л Ь В Г. М О С К В Е

№ 11-05-009212

" 27 " августа 1999 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Мосэнерго", в лице Генерального директора Серебряникова Нестора Ивановича, действующего в соответствии с Уставом, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании решения комиссии по земельным отношениям и градостроительству ЮАО (Протокол N 14 от 22.05.1997г., вопрос N 50), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 6530 (шесть тысяч пятьсот тридцать) кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Кожуховский проезд, вл. 29, корп.6, стр.1, именуемый в дальнейшем "Участок", предоставляемый в аренду для строительства новых производственных корпусов и реконструкции территории автохозяйства.

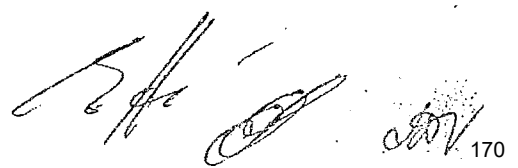
1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:
-- рельеф участка спокойный.

На участке имеются:
-- одноэтажное кирпичное производственное строение (гараж и авторемонтные мастерские);
-- 10 лиственных деревьев.



2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу со дня его регистрации в Московском земельном комитете.

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Арендная плата исчисляется и вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала. Арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (кварталу).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета на которые она вносится указаны в Приложении 1 к настоящему Договору. Приложение 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер арендной платы указанной в Приложении 1 может изменяться и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и в иных случаях, предусмотренных законодательством России и Москвы, уполномоченным органом государственной власти без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение), действуют новые ставки арендной платы.

3.3. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

1. В срок до 22.05.1998г. разработать проект на строительство новых производственных корпусов и реконструкцию территории автохозяйства в соответствии с градостроительным заключением № 083-73/487 от 28.09.95г.

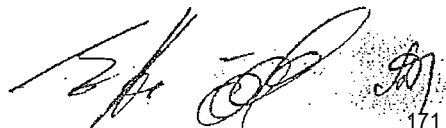
2. В течение месяца согласовать проект с АПУ ЮАО, Москомархитектурой и Мосгосэкспертизой, ГАИ ЮАО.

3. Согласованный проект представить в ТОРЗ ЮАО для внесения возможных изменений и дополнений в договор аренды.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

5.1. Расторгнуть Договор досрочно в случае нарушения Аренда-



торем условий Договора, в том числе:

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и г. Москвы;

- использования участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- осуществления без согласия на то Арендодателя передачи участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами России и Москвы.

5.2. Вносить по соглашению с Арендатором изменения и/или дополнения в Договор по мере необходимости и в случае внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

5.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором либо третьими лицами.

5.4. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, городских нормативных актов.

Арендодатель обязан:

5.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

5.7. Письменно уведомить Арендатора в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для строительства новых производственных корпусов и реконструкции территории автохозяйства).

6.2. В преимущественном порядке заключить по истечении срока действия настоящего Договора новый Договор на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора.

Преимущественное право заключения договора аренды может быть



реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им земельного законодательства и/или условий Договора.

6.3. На возмещение убытков, причиненных виновными действиями Арендодателя.

Арендатор обязан:

6.4. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

6.5. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п. При необходимости проведения на участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

6.6. Не осуществлять на Участке работы без соответствующих решений органов власти (при необходимости, архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природо-охранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение и/или лицензия указанных органов.

6.7. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории, а в случае их совершения устранять за свой счет эти последствия и причины их возникновения.

6.8. Представлять по требованию Москомзема документы, необходимые для землеустроительного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

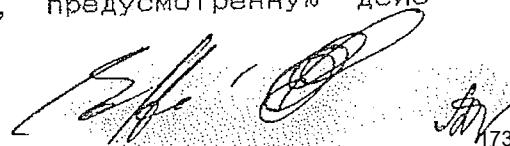
6.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

6.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством России и городскими нормативными актами.

6.11. Арендатор обязан в течение десяти дней обратиться с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную дейс-



твующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды в залог, в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, а также в случае предоставления участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий, указанных в Особых условиях Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день невозврата в размере 0,5 процентов от размера годовой арендной платы.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора аренды производится при наличии прямых указаний закона, иных нормативных актов или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомземе.

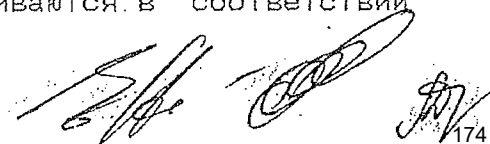
8.2. По истечению срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие.

До истечения срока действия Договора Арендатор обязан освободить Участок и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за 3 (три) месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между сторонами рассматриваются в соответствии



с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Если к претензии не приложены документы, необходимые для ее рассмотрения, они запрашиваются у заявителя претензии с указанием срока представления. При неполучении затребованных документов к указанному сроку претензия рассматривается на основании имеющихся документов.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

Если в ответе организации о признании претензии не сообщается о перечислении признанной суммы и к ответу не прилагается поручение банку с отметкой об исполнении (принятии к исполнению), заявитель претензии вправе по истечении 20 дней после получения ответа предъявить в банк инкассовое поручение на списание в бесспорном порядке признанной должником суммы с начислением в случаях, установленных действующим законодательством, пени за просрочку платежа. К поручению прилагается ответ должника.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.

10.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 7 (семи) листах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

" 24 " ИЮНЬ 1997 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

N А-05-009212

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

13054 Москва, ул.Бахрушина,20

Расчетный счет N 033345757
в Октябрьском филиале АБ
"Инкомбанк"

ИНН 7705031674

БИК 044541502

Телефон 959-1802

АРЕНДАТОР

Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Мосэнерго"

113035 Москва, Раушская
набережная, д.8

Расчетный счет N 00467828
в Москворецком филиале МИ.Б

ИНН 7705035012

БИК 044583418

Телефон 220-3530

ПОДПИСИ СТОРОН:



За Арендодателя
И.Н. Асцатуров

М.п.



За Арендатора
И.Серебряников

Handwritten signatures and date: 17.07.97

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Открытое акционерное общество
энергетики и электрификации "Мосэнерго"

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		15
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	экю	15152
3. Площадь земельного участка	га	0,6530
4. Коэффициент разрешенного использования		0,5
5. Ежегодная арендная плата	экю	4947.13,4

Арендная плата вносится: Государственная налоговая инспекция № 25
по Южному округу г.Москвы
р/с 210130125 в АБ "Инкомбанк"
к/с 502161000 в РКЦ ГУ ЦБ РФ
БИК 044541502
ИНН 7725068979

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г.Москвы от 01.10.1996 г. № 347/1-РМ.

Открытое акционерное общество «Мосэнергоэлектросетьстрой»

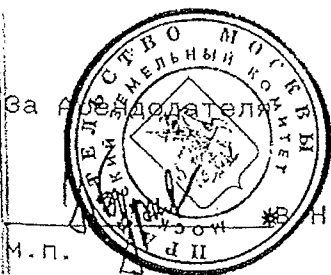
КОПИЯ ВЕРНА

Дата 19.10.07

Подпись [подпись]

2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная со дня, следующего за днем регистрации договора аренды в Московском земельном комитете.

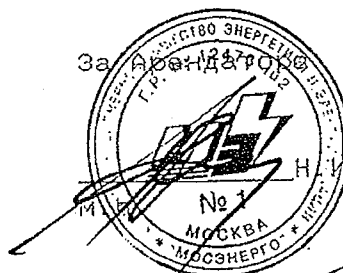
ПОДПИСИ СТОРОН:



За Арендодателя

Н. Асцатуров

М.п.



За Арендатора

Н. И. Серебряников

[подпись]

Приложение 2 к Договору

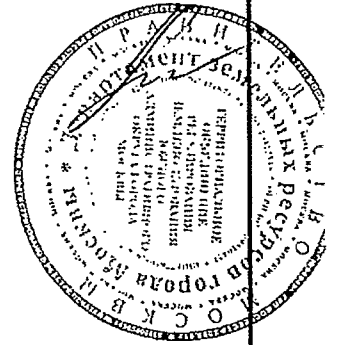
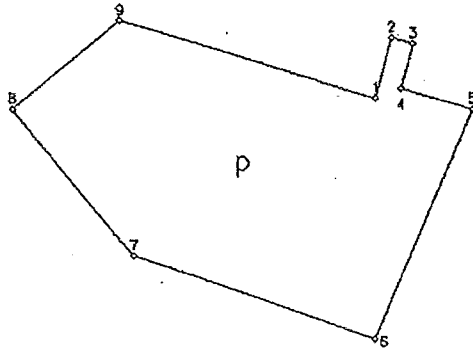
№ 05-009812 *исправлен
версией*

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адрес участка: 2-ой Кожуховский проезд, вл.29, стр.1, корп.6

Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН				
1-2	СВ	16 4.9	17.148	3498.890	9895.468	
2-3	ЮВ	74 37.4	6.272	3515.367	9900.218	
3-4	ЮЗ	16 5.7	12.740	3513.704	9906.265	
4-5	ЮВ	73 52.4	20.787	3501.463	9902.733	
5-6	ЮЗ	23 47.2	68.990	3495.689	9922.702	
6-7	СЗ	70 56.3	70.791	3432.559	9894.876	
7-8	СЗ	39 30.6	52.934	3455.679	9827.967	
8-9	СВ	52 14.2	38.396	3496.518	9794.290	
9-1	ЮВ	73 22.7	73.912	3520.032	9824.644	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6529.9 КВ.М.

Учетный номер

дополнительного соглашения

№ М-05-009212/2

от "16" августа 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

от 27.06.1997 г. № М-05-009212

Землеустроительное дело № 050201202

Адрес участка КОЖУХОВСКИЙ 2-Й ПР., вл. 29. Корп.6 Стр.1

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30 декабря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО", именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице заместителя генерального директора Сапова Василия Васильевича, действующего на основании Устава и Доверенности от 30.12.96 г. № 12-07/002-1, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99 г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы:

1.1. за период с 25.09.1998 г. по 31.12.1998 г. согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.

1.2. с 01.01.1999 г. согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.

8. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

9. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор.

Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Московский земсельный комитет

ИНН 7705031674

Юридический адрес:

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900000000188

в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 30101810900000000275

БИК 044583275

(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в п. 3 приложения №1 к настоящему дополнительному соглашению)

Арендатор:

Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО"

ИНН 7705035012

Юридический адрес:

г. Москва, Раушская наб. , д. 8

Почтовый адрес

г. Москва, Раушская наб. , д. 8

Телефон: 220-35-30

Банковские реквизиты

Р/С № 40702810800020001019

в Москворецком филиале АКБ МИБ (ОАО)

г. Москвы

К/С. № 30101810000000000418

БИК 044583418

11. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения



Чуприков В.В.

« » 199 г.

М.П.

От Арендатора:

Заместитель Генерального директора ОАО

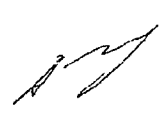
энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО"



Сапов В.В.

« » 199 г.

М.П.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-009212/з
от "16" августа 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-009212 от 27.06.1997 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050201202

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 6530 кв.м |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 6530 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 7500 экю |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | экю |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 15 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 1.090 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 5338.28 экю.
Арендная плата начисляется с 25.09.1998 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 25

Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва

Расчетный счет № 40603810600001000025

БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.

2. Оплата начисленной ежеквартальной платы за землю производится в рублях: по официальному курсу экю на 15-е число срединного месяца квартала; за 4 квартал 1998 г. по курсу экю на 01.09.98 г., равному 10,4031 руб/экю, в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 12.11.98 г. № 1140-РМ.


3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1.0 % до 31.08.98 г. и 0.2% после 01.09.98 г. (Распоряжение мэра Москвы от 07.08.98 г. № 811-РМ), от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу экю на дату, предшествующую оплате.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009212 от 27.06.1997, г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения

 Чуприков В.В.

« » 199 г.

м.п.

От Арендатора:

заместитель Генерального директора

 Сапов В.В.

« » 199 г.

м.п.

Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-05-009212/ 2
от «16» августа 1999 г.
к договору аренды
№ М-05-009212 от 27.06.1997 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050201202

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 6530 кв.м |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 6530 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 90000 руб. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | руб. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 15 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 1.090 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | |
| 1.8. | |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 64059.30 руб.
Арендная плата по новой ставке начисляется с 01.01.1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 25
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва
Расчетный счет № 40603810600001000025
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99 г. №285-РМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-009212 от 27.06.1997, г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Пачальник объединения

В. В. Чуприков Чуприков В.В.

« » 199 г.

м.п.

От Арендатора:

заместитель Генерального директора

Сапов В.В.

« » 199 г.

м.п.



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-009212 /
от "17" ноября 2006 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 27.06.1997 г. № М-05-009212

Землеустроительное дело № 050201202

Адрес участка: 2-й Кожуховский проезд, вл. 29, корп. 6, стр.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(218), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Мосэнергосетьстрой", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице исполняющего обязанности генерального директора Ванунца Ваника Радиковича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с реорганизацией Открытого акционерного общества энергетики и электрификации "Мосэнерго" в форме выделения Открытого акционерного общества "Мосэнергосетьстрой" (Свидетельство Министерства Российской Федерации по налогам и сборам о государственной регистрации юридического лица, созданного путем реорганизации в форме выделения от 01.04.2005г. № 1057746555900, Устав, утвержденный общим собранием акционеров ОАО «Мосэнергосетьстрой» (Протокол от 02.03.2005г. № 1), разделительный баланс ОАО «Мосэнерго», утвержденный общим собранием акционеров ОАО «Мосэнерго» (Протокол от 29.06.2004г. № 1) и переходом права собственности на здания по адресу: 2-й Кожуховский проезд, д. 29, корп. 6, стр. 1,2,3,4 (Свидетельства о государственной регистрации права Главного управления Федеральной регистрационной службы по Москве от 24.08.2006г. серия 77 АГ 659906 запись регистрации № 77-77-12/014/2006-958, 77 АГ 659905 запись регистрации № 77-77-12/014/2006-960, 77 АГ 659904 запись регистрации № 77-77-12/014/2006-961, 77 АГ 659903 запись регистрации № 77-77-12/014/2006-963) именовать далее Арендатора по Договору аренды от 27.06.1997г. № М-05-009212: Открытое акционерное общество "Мосэнергосетьстрой".

1.1. В соответствии с представленными документами (Свидетельство Федеральной налоговой службы о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица от 05.06.2006г. № 8067746917692, изменения и дополнения в Устав, утвержденные общим собранием акционеров ОАО «Мосэнергосетьстрой» (Протокол от 03.02.2006г. № 2)) считать юридический адрес Арендатора по Договору аренды от 27.06.1997г. № М-05-009212: 115432, г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, дом 29, корп. 6, прежний адрес: 115035, г. Москва, Раушская набережная, дом 8 считать утратившим силу.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 27.06.1997 г. № М-05-009212.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
Юридический адрес:
115054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001

к/с № 30101810700000000730
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва

БИК 044552730
ОКПО 16412348
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

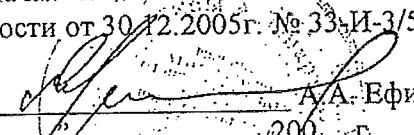
Арендатора:

Открытое акционерное общество "Мос-
энергосетьстрой"
Юридический адрес: 115432, г. Москва,
2-й Кожуховский проезд, дом 29, корп. 6
Почтовый адрес: 115432, г. Москва, 2-й
Кожуховский проезд, дом 29, корп. 6
Расчетный счет №
40702810200010004891
к/с 30101810800000000782
в КБ "ТМОСКОВСКИЙ КАПИТАЛ" Г.
МОСКВА
БИК 044552782
ОКПО 76484992
ИНН 7705654189
Телефон 957-37-38

Подписи сторон:


От Арендодателя:

Начальник ГОРЗ ЮАО на основании доверен-
ности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(218)

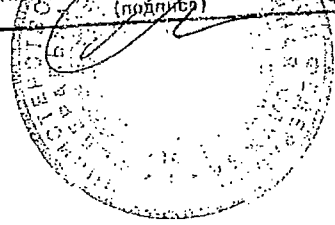

А.А. Ефимов
" 200__ г.
М.П.

От Арендатора:

Исполняющий обязанности генерального
директора


В.Р. Ванунц
" 200__ г.
М.П. № 1

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве 47/14
Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация _____
Дата егистрации 16 АПР 2007
Номер регистрации 27-77-14/001/2007-484
Регистратор (подпись) Буржукина А.М.
(Ф.И.О.)





Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-009212 / _____
от " 31 " сентября 2007 г.

ВВЕДЕНО

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка

№ М-05-009212 от 27.06.1997

Землеустроительное дело № 050201202

Адрес участка: 2-й Кожуховский проезд, вл. 29, корп. 6, стр. 1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования (ТОРЗ) Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(218), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Мосэнерго", в лице первого заместителя генерального директора по финансово-экономическим вопросам, логистике и сбыту Негомедзянова Александра Александровича, действующего на основании доверенности от 04.07.2005г. № 12-07/001-3, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с представленным Актом приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 27.12.2001г. № 6307, распоряжением префекта ЮАО от 22.02.2002г. № 01-42-51, заключением Мосгорэкспертизы от 17.08.1998г. № 86-П58 МГЭ, Свидетельствами о государственной регистрации права Московского государственного комитета по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.05.2002г. серия 77 АА 164155 запись регистрации № 77-01/09-158/2002-1554, серия 77 АА 164157 запись регистрации № 77-01/09-158/2002-1552, серия 77 АА 164156 запись регистрации № 77-01/09-158/2002-1553, от 07.06.2002г. серия 77 АА 045903 запись регистрации № 77-01/09-220/2002-311 пункты 4.1., 4.2., 4.3. раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора от 27.06.1997 г. № М-05-009212 считать выполненными.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 27.06.1997 г. № М-05-009212.

4. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
№ М-05-009212 от 27.06.1997**

Землеустроительное дело № 050201202

Адрес участка: 2-й Кожуховский проезд, вл.29, корп.6, стр.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Южном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-458/11, от имени Правительства Москвы, ЗАО «Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Каравашкина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на нежилые здания, расположенные на земельном участке по адресу: проезд 2-й Кожуховский, вл.29, корп.6, стр.1 (Свидетельства о государственной регистрации права Управления федеральной регистрационной службы по Москве от 01.03.2011: Серия 77 АМ № 421566, запись регистрации № 77-77-05/010/2011-572; Серия 77 АМ № 421564, запись регистрации № 77-77-05/010/2011-579; Серия 77 АМ № 421563, запись регистрации № 77-77-05/010/2011-577; Серия 77 АМ № 421565, запись регистрации № 77-77-05/010/2011-582;) и в соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ и ст. 552 ГК РФ, права и обязанности по Договору аренды земельного участка № М-05-009212 от 27.06.1997 в полном объеме переходят с 01.03.2011 к ЗАО «Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской» «Новый Арендатор».

2. Срок действия Договора аренды земельного участка № М-05-009212 от 27.06.1997 остается неизменным.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка М-05-009212 от 27.06.1997.

4. Считать утратившими силу пункты Договора М-05-009212 от 27.06.1997 и приложений к нему, в части противоречащей настоящему соглашению.

5. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес:

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20

Расчетный счет № 40201810200000000001

л/с № 0307111000450284

в отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705

БИК 044552730

ОКПО 16412348

ИНН 7705031674

Телефон 318-21-11

Нового Арендатора:

ЗАО «Недвижимость Бизнес Центр на Кожуховской»

Юридический адрес:

115432, г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, д.29, корп.6, стр.1

Почтовый адрес:

115432, г. Москва, 2-й Кожуховский проезд, д.29, корп.6, стр.1

Расчетный счет № 40702810800030160276

к/с № 30101810800000000777

В АКБ «РАСЧЕТНЫЙ ОБЪЕДИНЕННЫЙ СОЮЗНЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ БАНК»

БИК 044585777

ОКПО 69574074

ИНН 7725710184

Телефон

От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования в Южном административном округе города Москвы



Подписи сторон:

От Нового Арендатора:

Генеральный директор

С.Н. Каравашкин

« 200 » г.

М.П.

Московский земельный Комитет

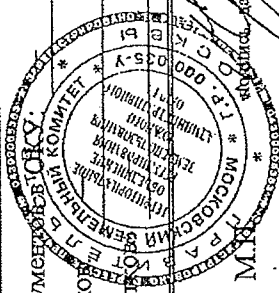
Наименование органа (организации), осуществляющего государственные кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

«об» *акт* 2004 г. № *РПЧ-1066*

В.1

1	Кадастровый номер	77:05:02005:001	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
4	Общие сведения							
5	Предыдущие номера							
5	Наименование участка:	Землепользование						
7	Местоположение:	г. Москва, 2-Й КОЖУХОВСКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 29, КОРП. 6, СТР. 1						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	Земли населенных пунктов	Весь						
9	Разрешенное использование /назначение/:	Информация о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акту разрешенного использования отсутствует						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/	строительство новых производственных корпусов и реконструкция территории автохозяйства						
11	Площадь:	12	13	14	Базовая ставка арендной платы:			
		6530 кв. м	Ставка земельного налога:					
15	Сведения о правах:	Учетный номер участка ИБД МЗК: 05/02/01202. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.						
16	Особые отметки:	Для государственной регистрации прав. В связи с отсутствием информации о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акта разрешенного использования кадастровый план не может служить основанием для приватизации и оформления права собственности на земельный участок.						
17	Цель предоставления выписки:							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	18.2	18.3				
		Регистрационный номер документа в ЮАС	Номера образованных участков	Номера ликвидлируемых участков				



Начальник Объединения регулирования землепользования Москмзема ЮАО

А.А. Ефимов

Фамилия И.О.

Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

Кадастровый номер

77:05:02005:001

2

Лист № 2

План (чертеж, схема) границ земельного участка

Границы участка нанесены по материалам геодезических работ

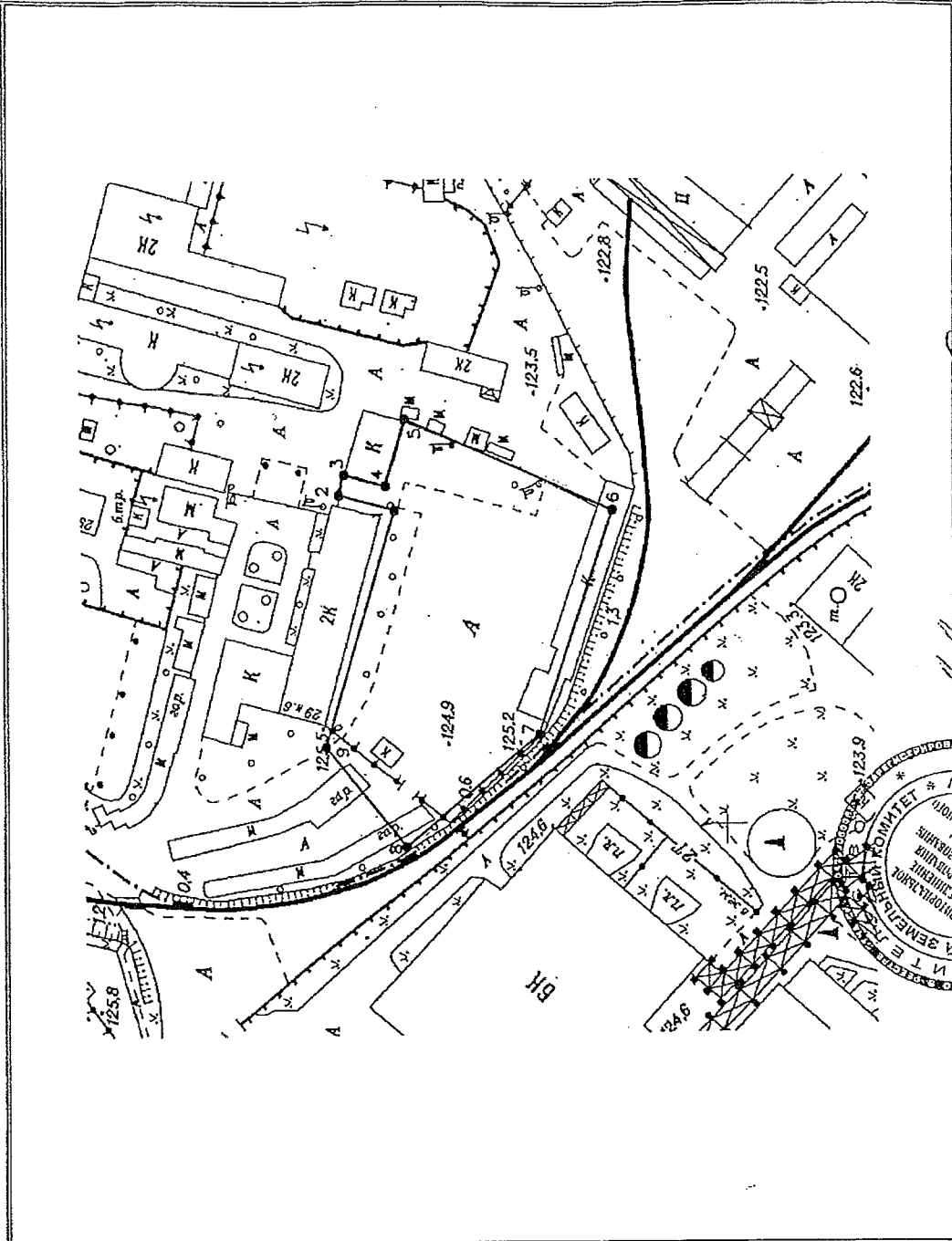
Масштаб 1 : 2000

Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000

A-IV-10

Условные обозначения

—	граница участка, сведения о которой достаточны для определения её прохождения на местности
•	точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности



Начальник Объединения реулирования
Землепользования Москомзема ЮАО
должность

А.А. ЕФИМОВ

Фамилия И.О.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги земельных участков, предлагаемых к продаже

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Царицыно > метро Царицыно > Кавказский бульвар. Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля Просмотров: всего 110, за сегодня 5 Выделение Премия вчера, 21:00

Москва, район Царицыно, Кавказский бул., вл29с1
Показать на карте

Царицыно, 12 мин. пешком
Кантемировская, 11 мин. пешком

41 000 000 руб.
8 216 433 руб. за сот


Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	4,99 сот
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	торговые центры (изменение возможно)
Инвестировать:	есть
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Рынок - комиссия! Ближайшие транспортные магистрали: Кавказский б.р., Лутанская ул., Пролетарский проспект, Метро: Царицыно, Кантемировская, Овражек. Кадастр стоимости: 20 789 752 руб., ПЗУ от 08.12.2010 году. ВРН: объекты размещения организации розничной торговли продовольственными/не продовольственными группами товаров; объекты размещения организаций общественного питания; объекты размещения бытового обслуживания; смешанного размещения жилых объектов различного вида; 23 000 м2/1 га.




HEADS Realty ИЖО
HEADS Realty
[Показать телефон](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

Слой





Посмотреть предложения рядом © Яндекс. Условия использования Яндекс


Поделиться в [В](#) [О](#) [F](#) [T](#)

Сеть комнат до 20 тыс рублей на линии 18-л в Санкт-Петербурге | Сеть 5-комнатной квартиру с детьми на улице Маршальская в Санкт-Петербурге | Сеть многокомнатную квартиру с детьми в деревне Залески Скандинавского района | Сеть квартиру до 20 тыс рублей на улице Свердлова в Санкт-Петербурге | Сеть квартиру с балконом в переулке Шульж в Санкт-Петербурге

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата за лицензионный платок, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение Премия-размещение Следующие предложения Поиск на карте
Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН:  

Свекли – достоверная база данных о продажах и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости. EMLS.ru – сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmitry.ru – база данных по недвижимости, продаже и аренде  **Промсвязьбанк** Генеральный партнер группы проектов

© 2017 ЦИАН ГРУПП [Мобильная версия сайта](#) 16+

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Чертаново Центральное > метро Южная > Дорожная улица > Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля

Посмотреть: всего 1598, за сегодня 5 5 января, 22:20

Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8 Показать на карте

44 Южная, 10 мин. пешком
44 Пражская, 30 мин. пешком

38 000 000 руб.

1 000 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 929 632-63-05, +7 963 751-63-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	38 сот.
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	промышленность (изменение возможно)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	на участке (мощность 38 кВт)
Газ:	нет
Канализация:	по границе участка (центральная)
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подземные пути:	асфальтированная дорога



Адрес участка: ул. Дорожная дом 8-А, кадастровый номер: 77:05:006003:06. Продается земельный участок в городе Москва, находится по середине между МКАД и ТТК, правильной прямоугольной формы, 3800 квадратных метров! Аренда с городом до 23.04.2056 года. Документы все в порядке, свежие, доп. соглашение в регистрационной палате зарегистрировано в январе 2017 года! Электричество есть на участке, вода и канализация городские на участке. Назначение участка складские помещения, административное здание, производственные помещения, строительство офисных строений!!!! Все постройки которые строятся оформляются в собственность! Участок огорожен бетонным забором с раздвижными воротами, отличный подъезд для фур, асфальт, идеальная транспортная развязка! Рядом гипермаркет метро и обш! Оформлено все на Юр лицо, один генеральный и учредитель, фирма чистая любые проверки, баланс все сдается! Продает собственник без посредников!!!! Идеальное место для складских-офисных зданий, автосервиса, автомойки, любого производства в том числе вредного (жилая домов рядом нет)! Лучшее предложение на рынке!!!! Срочно

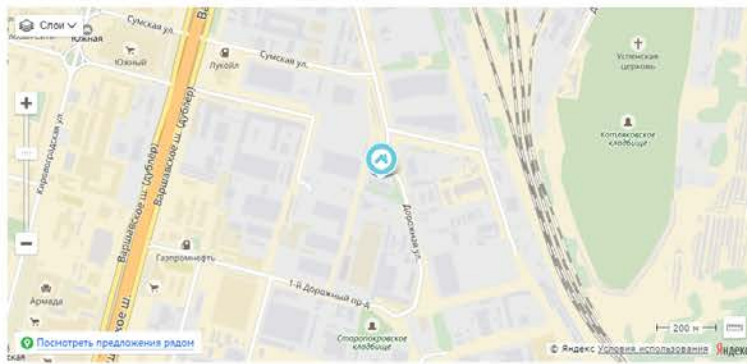
ID:10250560

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Продажа квартир на улице Горьковская в городе Казань | Продажа трехкомнатных квартир на улице Пархоменко в городе Уфа | Аренда двухкомнатных квартир на длительный срок на улице Колоса в городе Челябинск | Продажа двухкомнатных квартир на улице Горьковская в городе Казань | Продажа четырехкомнатных квартир на шоссе Октябрьское в городе Волгоградск

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение объявлений
Премиум-размещение Спецпредложения Поиск по карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП | Лидер онлайн-недвижимости России | Мобильное приложение ЦИАН: [App Store](#) [Google Play](#)

Сайты — достоверные объявления о продаже и аренда жилой, загородной и коммерческой недвижимости | EML5.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга | Realty.dnlg.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда | **Промсвязьбанк** Генеральный партнер группы проектов

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Даниловский > метро Павелецкая > проезд Жуков

Новый поиск

коммерческая земля

+ Просмотров: всего 694, за сегодня 1 Премимум вчера, 10:50

Москва, район Даниловский, проезд Жуков, 21 [Показать на карте](#)

Павелецкая, 17 мин. пешком

260 000 000 руб.
6 500 000 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 988-97-98, +7 925 135-89-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 40 сот.
Категория земли: земли поселений
Инвестпроект: есть
Обременение: нет

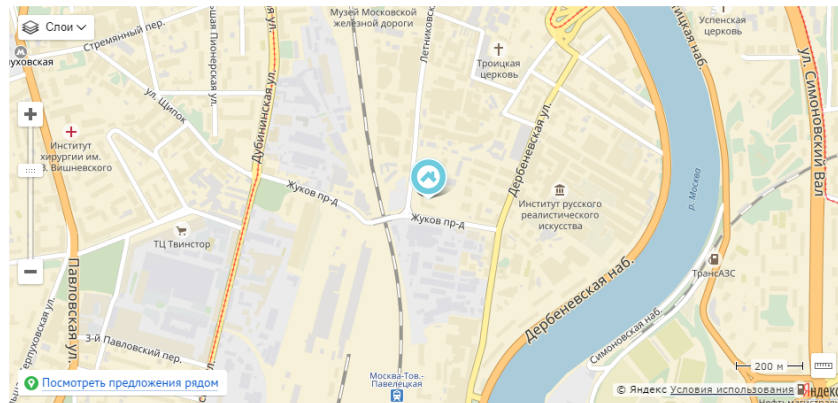
Ризлортан - комиссия!! Инвестиционная площадка с ГПЗУ.
Территориальная зона: Зона жилищно-коммунальных объектов. Объект расположен в оживленном деловом квартале Летниковской улицы.
Площадь участка 3 595 м2.
Основные виды разрешенного использования:
Объекты размещения гостиниц, апарт-отелей, съют-отелей (1004 07)
Объекты размещения офисных помещений (1001 07)
Объекты размещения розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01)
Предельная высота зданий, строений, сооружений - 35 м.
Площадь застройки: 1 387,2 м2
Общая площадь здания: 12 294 м2



HEADS Realty PRO
[Показать телефон](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в [В](#) [О](#) [f](#) [t](#)

Продажа квартир в районе Кировский в городе Ростов-на-Дону | Продажа однокомнатных квартир в районе Невский в Санкт-Петербурге | Продажа квартир в деревне Узигонты Ломоносовского района | Продажа квартир на улице Вересаева в городе Ростов-на-Дону | Продажа двухкомнатных квартир в районе Красноглинский в городе Самара

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение объявлений
Премимум-размещение Спецпредложения Поиск на карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН: [Загрузите в App Store](#) [Загрузите в Google Play](#)

Сlan.ru — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда [Промсвязьбанк](#) Генеральный партнер группы проектов

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЗАО > Раменки > метро Проспект Вернадского > улица Удальцова

Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля

Просмотров: всего 712, за сегодня 6 Платное сегодня, 09:54

Москва, район Раменки, ул. Удальцова, 87К1 [Показать на карте](#)

Метро Проспект Вернадского, 5 мин. на машине

80 000 000 руб.

8 000 000 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 150-11-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	10 сот.
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	торговые центры (изменение возможно)
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка (мощность 280 кВт)
Газ:	нет (подключение возможно)
Канализация:	нет (подключение возможно)
Водоснабжение:	нет (подключение возможно)



Лот 120893. Объектом занимается Сергей. Продается земельный участок 990 кв/м под застройку 414 кв/м в 500м в 2017 года будет открыта новая станция метро. Площадь земельного участка 990 кв.м., размер 22 на 45 метров. Договор аренды земли 49 лет, получено свидетельство о праве собственности. Участок расположен рядом с остановкой общественного транспорта. Напротив участка магазин Перекресток, Фитнесс-центр.

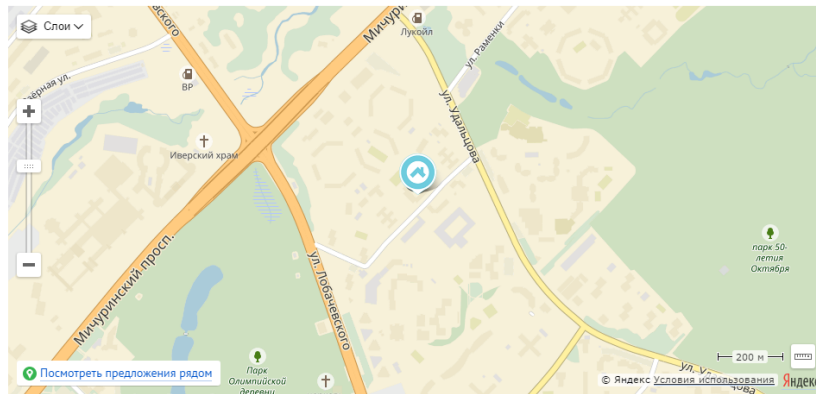
A-real estate-1 PRO

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в [В](#) [G+](#) [f](#) [t](#)

Купить земельный участок в деревне Высоково Богородского района | Купить земельный участок в деревне Верхние Велеми Серпуховского района | Продажа квартир на улице Восточно-Крутиковская в городе Краснодар | Продажа однокомнатных квартир рядом с метро Московская | Снять квартиру-студию с евроремонт на улице сдт Константиновка Нагорная в Санкт-Петербурге

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение объявлений
 Премиум-размещение Спецпредложения Поиск на карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН: [App Store](#) [Google Play](#)

Сiap.ru — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости
 EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга
 Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда
 Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов

Аналоги производственных баз, предлагаемых к продаже

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Москве > МКАД > Даниловский > метро 34П > 2-й Кожуховский проезд Новый поиск

помещение под производство

Москва, район Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6 [Показать на карте](#)

34П, 5 мин. пешком
Автозаводская, 15 мин. пешком
Технопарк, 15 мин. пешком

129 000 000 руб.
93 285 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 134-70-90, +7 926 010-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	1 382,9 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	4 м
Состояние:	типовой ремонт
Парковка:	на территории, для легкового транспорта

О здании

Год постройки:	1940
Тип здания:	производственный комплекс
Класс:	D
Общая площадь:	1 382,9 м²
Участок:	1,7 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	сигнализация

Светлана. Торг. уместен. Продается 2-х этажное кирпичное здание 1940 года постройки, свободного назначения. В собственности с 2000 года. В 5 мин. пешком от станции м. 34П. На первом этаже было производство киномов, второй этаж использовался под офисы. Здание капитальное. Земля в аренде на 49 лет, с 2000 года. Парковка на 15-20 машина мест. Коммуникации: центральное отопление, водоснабжение, электричество 150 квт с увеличением, 5 санузлов, частично стеклопакеты, кондиционеры, 7 телефонных линий. Звоните! Уважаемые коллеги и клиенты!

ID:8421 +7 925 134-70-90, +7 926 010-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

Поделиться в

Продажа однокомнатных квартир на улице Буйбылдалина в селе Киргиз-Маяков | Купить торговую площадь на улице Родионова в городе Нижний Новгород | Аренда квартир на длительный срок на улице Сулеймова в городе Челябинск | Продажа однокомнатных квартир на улице Пескова в городе Ростов-на-Дону | Продажа однокомнатных квартир на улице Академика Доллежалева в микрорайоне Кузнечики в городе Подольск

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платёж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работает честно» Продвижение Премии-размещение Спецпредложения
Поиск на карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России
Мобильное приложение ЦИАН

Свистла – достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости
EML5.ru – сайт недвижимости Санкт-Петербурга
RealtyMir.ru – база данных по недвижимости, продажа и аренда
Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов

© 2017 ЦИАН ГРУПП Мобильная версия сайта

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Рязанский > метро Рязанский проспект > улица Коновалова

Изменить условия

Подписаться на похожие

Здание

Москва, район Рязанский, ул. Коновалова, 14

Показать на карте

Рязанский проспект, 5 мин. пешком

1 200 000 \$

1 577 \$ за м²

Следить за изменением цены

+7 929 668-09-35, +7 495 008-12-49

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания: административное здание
Общая площадь: 761 м²
Этажей в здании: 2

Продано ОС от собственника!
Стоимость снижена.
Здание находится на земельном участке 1082 кв.м., в аренде до 16.01.2018 г.
Стены кирпичные, перекрытия железобетонные плиты.
Навесной паркинг на 30 машин.
Огороженная и охраняемая территория.
Электрическая мощность - 50 Квт.
Также можно рассмотреть данный земельный участок (0,5 га) в качестве девелоперской площадки с возможностью строительства жилого дома.

Номер объекта: 1/544029/131
Идентификатор: https://www.cian.ru/sale/commercial/155256640/



Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости РФ
Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости
+7 929 668-09-35, +7 495 008-12-49
Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА 3D ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РАЙОНЫ



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Новостройки эконо класса (ЖК) на улице Заречная в городе Шелково | Санные новостройки (ЖК) на улице Юбилейная в городе Железнодорожный | Квартиры в новостройках (ЖК) на набережной Каренинцевская в Москве | Квартиры в новостройках (ЖК) на улице Полевая в поселке Металлострой в Санкт-Петербурге | Новостройки эконо класса (ЖК) на улице Полевая в поселке Металлострой в Санкт-Петербурге

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный глуктек, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение Преприум размещение Спецпредложения Поиск на карте
Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России

Мобильное приложение ЦИАН App Store Google Play

Свалда – достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

EMLS.ru – сайт недвижимости Санкт-Петербурга

Realty.dnlg.ru – база данных по недвижимости, продажа и аренда

Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Автомагистраль > Подъемная улица

Изменить условия Подписаться на похожие

Здание Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1

Автомоторная, 1,8 км. пешком

350 000 000 руб. 48 952 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 832-83-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



О здании

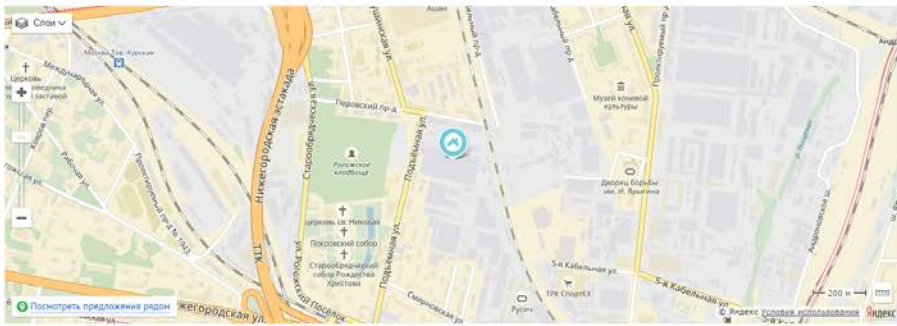
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	7 150 м²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	4 м
Линия домов:	первая
Класс:	C
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	1 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Лифты:	4
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

Продажа офисного здания 7 150,3 кв.м. по адресу: ул. Подъемная, д. 14, стр. 37 (ЮВАО Москва, район Нижегородский). Здание расположено в 10-ти минутах езды от ст.м. Площадь Илэма и отличается удобным въездом на ТТК, шоссе Энтузиастов и Нижегородского улица. Здание расположено на 1-й линии домов и отлично просматривается с проезжей части. Общая площадь - 7150,3 кв.м. в здании 10 этажей и подвал, высота потолков 2,5 - 4м, средняя площадь этажа - 520 кв.м. Год постройки - 1975. Количество входов - 4. Охраняемая парковка на 20 км. Планировка: коридорно-кабинетная, 3 грузопассажирские лифта КМБ. Все центральные коммуникации. Электрическая мощность - 400 кВт. Наилучшее использование - под реконструкцию, представительство компании, арендный бизнес. Цена 350 млн. вкл. НДС

ID: 31514 УИКО +7 926 832-83-37. Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Аренда квартир на длительный срок в перулке Орликов в Москве | Аренда пятикомнатных квартир на длительный срок на улице Садовая-Спасская в Москве | Аренда квартир на длительный срок на улице Садовая-Спасская в Москве | Аренда двухкомнатных квартир на длительный срок рядом с метро Шухоминская | Строится жилые комплексы (ЖК) в Ленинском районе Московской области

ЦИАН - база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продажи недвижимости Премии размещения Спецпредложения Поиск на карте Реплика ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН App Store Google Play

Склады - достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EML5.ru - сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dm.ru - база данных по недвижимости, продажа и аренда Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Люблино > Егорьевский проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

Здание

Москва, район Люблино, Егорьевский проезд, ЗАС1

- Текстильщики, 7 мин. на машине
- Люблино, 29 мин. пешком
- Братиславская, 29 мин. пешком

130 000 000 руб.

51 739 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 925 144-09-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	многофункциональный комплекс
Общая площадь:	2 465 м²
Этажей в здании:	2
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	сигнализация
Тип парковки:	наземная

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ В СОБСТВЕННОСТИ БОЛЕЕ 5 ЛЕТ у Ю. Л. МОЖНО КАК АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Комплекс состоит из офисного блока ПЛ: 1665 м² и гаражей ПЛ: 69 м² расположен на з/у ПЛ 2219 м². Огороженная территория, шлагбаум, стоянка. Также имеется склад ПЛ: 751 м² расположенный на з/у ПЛ 1461 м², по адресу Егорьевский пр-д, дом 11, ст.1.

Лидер (PRB)

Лидер

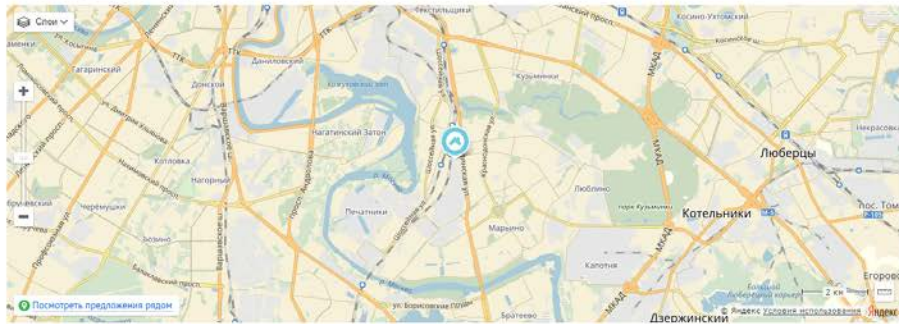
+7 925 144-09-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отправить заявку

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПЛАНОВАМЫ ПОХОЖИЕ РАДОМ



Поделиться в

Снять комнату с детьми в территории Ольховый насаев в селе Шум | Снять квартиру до 20 тыс. рублей в поселке городского типа Пельгорово Тосненского района | Снять квартиру до 20 тыс. рублей в поселке Рыбово Тосненского района | Снять комнату с детьми в селе Посадников Остров Киришского района | Снять комнату с евроотделкой в СНТ Художники в поселке Апраксино

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата онлайн-платежей, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программы «Работаем честно» Продажи/аренда Премьер-размещение Спецпредложения Поиск по карте
Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП — Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН: App Store, Google Play

Своя — достоверная база данных о продажах и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmitry — база данных по недвижимости, продаже и аренде Промсвязьбанк Генеральный партнер группы проектов

Каталог спецобъектов Поиск по карте Оценка квартир
0 Вход и регистрация

ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК
+ Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро ЗИЛ > 2-й Кожуховский проезд
Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К2С18 [Показать на карте](#)

▲ Автозаводская, 12 мин. пешком
▲ ЗИЛ, 8 мин. пешком

90 000 руб. в месяц
9 640 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 233-76-42
Пожалуйста, свяжитесь, что несли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные календулы:	да


Об объекте

Площадь:	125 м ²
Этаж:	3 из 4
Высота потолков:	3 м
Помещения:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная


О здании


Тип здания:	административное здание
Класс:	A
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Отдельно стоящее кирпичное офисное здание с круглосуточной охраной, сдаётся 3-й этаж, 6 кабинетов, холл, коридор, с/у, кухня. Парковка, стиральная, но места всегда. Удобное транспортное сообщение: до метро Автозаводская 12 мин. пешком, до ст. МЦК "ЗИЛ" - 5 мин. пешком, удобный выезд на Третье кольцо в обе стороны.
ищанд https://www.cian.ru/text/commercial/154584530/



ЦИАН ID 435





ID-435 ✔ **РНО**

+7 926 233-76-42

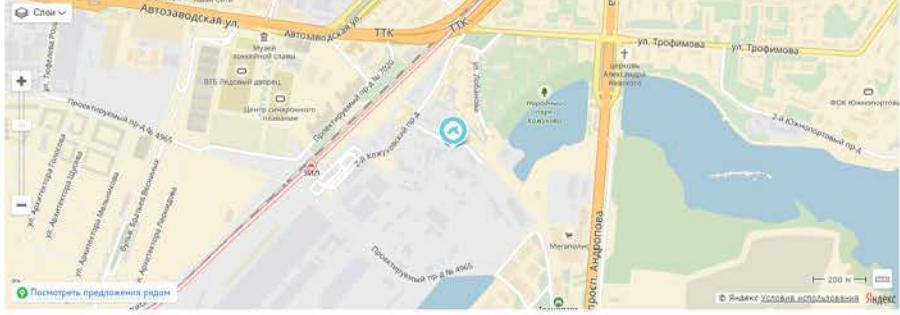
Пожалуйста, свяжитесь, что несли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)


Добавить в избранное
Комментарий
Пожаловаться

Экспорт
Поделиться
Распечатать

КАРТА **ПАНОРАМЫ** **ПОХОЖЕЕ РАДОМ**




Посмотреть предложения рядом



Поделиться в


Купить помещение в районе Алтуфьевский в Москве | Продажа трехкомнатных квартир на улице Маяковского в микрорайоне Фестивальный в городе Краснодар | Продажа однокомнатных квартир на проспекте 1-й Лигвской в городе Краснодар | Продажа однокомнатных квартир на улице Юных Култур в микрорайоне Адлер в городе Сочи | Купить дом, коттедж в селе Красносельское Динского района

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Отключив логин/онлайн платлик, вы принимаете Личное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продажи/аренда Прямая аренда Спецпредложения Поиск по карте
Реклама ЦИАН на ТВ


Лидер онлайн недвижимости России

Мобильное приложение ЦИАН



Ссылки – достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

EMLS.ru – сайт недвижимости Санкт-Петербурга

Realty.fm.ru – база данных по недвижимости, продаже и аренда

Промсвязьбанк
Генеральный партнер группы проектов

© 2017 ЦИАН ГРУПП Мобильная версия сайта
16+

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Автозаводская > 2-й Кожуховский проезд

Изменить условия

Подписаться на похожие

офис
 Москва, район Даниловский, 2-й Кожуховский проезд,
 29К2С16 [Показать на карте](#)

Просмотров: всего 11, за сегодня 0 **Платное** 11 июн, 18:00

61 250 руб. в месяц
 7 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 181-46-06

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

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

Об объекте
 Площадь: **105 м²**
 Этаж: **6 из 7**

О здании
 Общая площадь: **105 м²**

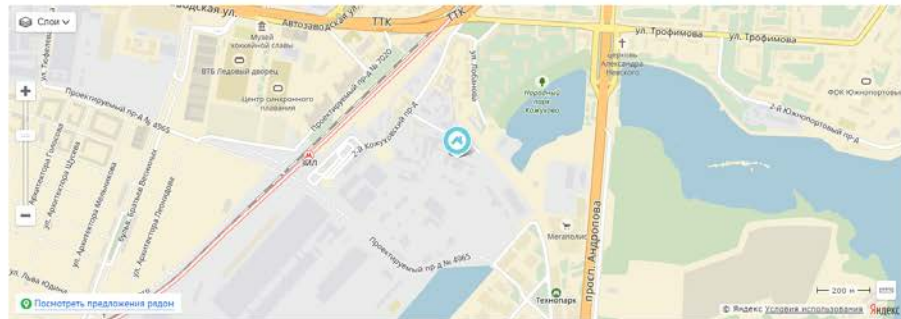
Объект 13-2. Сдан в аренду офис площадью 105 кв.м. на 6 этаже в административном здании, состоящее из 3 комнат стоимостью аренды 61 250 рублей в месяц, пассажирский лифт, режим работы: доступ 24 часа, доступ в выходной день; свобода, коммунальные платежи: не включено, кроме: вода и электроэнергия по счетчику, депозит: 1 мес., договор: прямая аренда, юридический адрес налоговой 7725, интернет: БитФут Телеком, система налогообложения: НДС.



INFO MAKLER Инфомаклер **ИРКО**
 Инфомаклер
 +7 495 181-46-06
 Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РАЙОНЫ



Снять 2-комнатную квартиру с евроремонтom на улице Кондратенка в Москве | Купить вторичку - 3-комнатные квартиры в перелуке 1-й Текстильный в городе Ногинск в городском поселении Ногинск | Купить вторичку - 1-комнатные квартиры на улице 1-я Ильина в городе Ногинск в городском поселении Ногинск | Купить земельный участок ИЖС в поселке городского типа Большие Дворы Павлово-Посадского района | Купить вторичку - 2-комнатные квартиры на улице 28 Июня 1906 года в городе Ногинск в городском поселении Ногинск

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем местно» Продвижение Премьум-размещение Следующие действия Поиск по карте
 Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН:

Связи – достоверная база данных о продажах и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMS.ru – сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.finance – база данных по недвижимости, продаже и аренде Промсвязьбанк генеральный партнер группы проектов

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Автозаводская > 2-й Кожуховский проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

офис Москва, район Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 25С7

Посмотрено: всего 25, за сегодня 0 Топ 3 вчера, 23:50

159 315 руб. в месяц 7 800 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 963 967-83-38, +7 495 677-38-60

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 245,1 м² Этаж: 4 из 5 Высота потолков: 3,45 м Помещение: свободно Состояние: офисная отделка Парковка: наземная Количество мест: 3

О здании

Тип здания: административное здание Класс: С Конфигурирование: центральное Отопление: центральное

Офисное помещение 245,1 кв. м, 159315 руб. в месяц за помещение, 7800 руб. м2/год, прямая аренда, м. Автозаводская, До метро 10 минут пешком, станция МЖД "ЗИЛ" в пяти минутах. Третье транспортное кольцо - 300 метров. Административное здание класса С, этаж 4. Стандартная отделка помещения. Высота потолков 3,45 м. Материал стен: кирпично-монолитный. Профессиональная охрана здания. В здании: лифты, система отопления. Телефон. Наземная охраняемая парковка. (850438) idland https://www.cian.ru/rent/commercial/157570410/



ID:12476390

+7 963 967-83-38, +7 495 677-38-60

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РАДОМ



Снять помещение в районе Ленинский в городе Новосибирск | Продажа квартир рядом с метро Петроградская | Купить 1-комнатную квартиру до 1 млн рублей в поселке Красnodарский Краснодарского края | Купить 1-комнатную квартиру до 1 млн рублей в районе Кубышевский в городе Самара | Купить квартиру до 1 млн рублей в поселке Красnodарский Краснодарского края

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплата лицензионный платёж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работай устно» Продвижение Преплуги размещение Спецразделения Поиск по карте Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН App Store Google Play

Свепли — достоверная база данных о продажах и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости EMLSLG — сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realtydmitry — база данных по недвижимости, продажа и аренда Промсвязьбанк Генеральный партнер голубой проектс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > 2-й Кожуховский проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

офис
Москва, район Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 31
 Показать на карте

• Просмотров: всего 140, за сегодня 0 Вызвонили Пронесли сегодня, 00:10

219 167 – 2 128 917 руб. в месяц
 10 000 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 909 682 53 58, +7 495 650 40 61

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН!

Предоплата: 1 мес.
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Арендные каникулы: нет

Об объекте
 Площадь: 263 – 2 554,7 м²
 Этаж: 2 из 4
 Высота потолков: 3,20 м
 Планировка: свободно
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: наземная
 Количество мест: 15

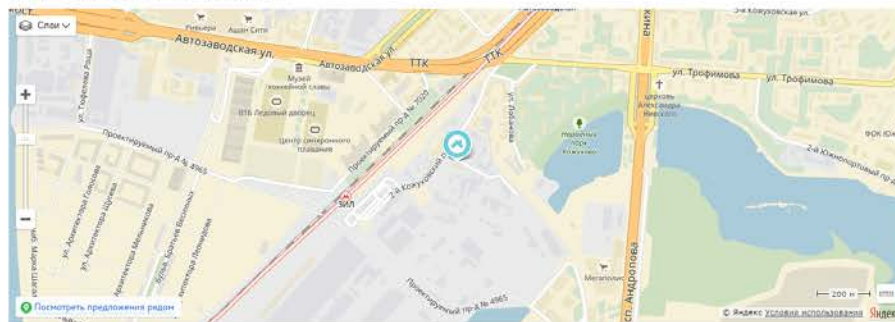
О здании
 Тип здания: бизнес-центр
 Класс: С
 Общая площадь: 2 554,7 м²
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Кондиционирование: местное
 Отопление: автономное
 Система кондиционирования: гидрантная

1-я линия домов. Офисные блоки от 50 м. Общая площадь здания - 2554,7 кв.м. Высота потолков - 3,2м. Готова к въезду.

ПИОНЕР ЭСТЕЙТ ПИОНЕР ЭСТЕЙТ
 +7 909 682 53 58, +7 495 650 40 61
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН!
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РАДОМ



Поделиться в Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter

Аренда торговых помещений на улице Берина Полтавы в городе Нижний Новгород | Продажа однокомнатных квартир на улице Тельмина в микрорайоне Родники в городе Новосибирск | Купить вторичку - квартиры в переулке Солдатский в Москве | Продажа квартир на улице Петровская в городе Самара | Снять 1-комнатную квартиру с евроинтерном на проспекте Барашковский в Санкт-Петербурге

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платёж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр: Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение Прямые размещения Стандартизация Поиск по карте
 Реклама ЦИАН на ТВ

ЦИАН ГРУПП – Лидер онлайн-недвижимости России Мобильное приложение ЦИАН App Store Google Play

Самбо – достоверная база данных о продажах и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости ЕМ.S.russia – сайт недвижимости Санкт-Петербурга Realty.dmitry.ru – база данных по недвижимости, продаже и аренде Промсвязьбанк – Генеральный партнер группы проектов

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006372 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 006372 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**
Паспортные данные: Сер. 4513 №028959 выдан Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный (код подразделения - 770-038) 23.04.2013
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: _____
СПАО «Ингосстрах» (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5753/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-052916/16**

«18» августа 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**
Паспортные данные: 45 13, 028959, выдан ОУФМС России по району нагорный по гор. Москва, 23.04.2013.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причинённого в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.100 (Пять тысяч сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по **17.09.2016 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мустафин Рафаэль Ришатович

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июня 2016 г.)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Мустафин Рафаэль Ришатович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4513 № 028959, выдан 23.04.2013г.

Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«25» февраля 2010г., регистрационный № 006372

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «27» февраля 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0020819 *

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-052912/16

«18» августа 2016г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

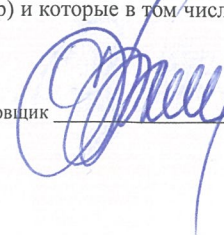
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»
117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели

Страхователь



1

Страховщик



к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «18» сентября 2016 года по «17» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» сентября 2014 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

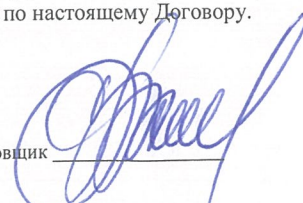
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь



2

Страховщик



- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей.**
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**
- 12. ФРАНШИЗА:** 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17» сентября 2016 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:** 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»

От Страхователя _____

ФИО, должность, основание полномочий _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24 июня 2016 г.)

