

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КОПТЕВ АЛЕКСЕЙ ИГОРЕВИЧ**

Отчет № 77-20

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего обществу
с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2" и
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11**

Заказчик: конкурсный управляющий ООО «ПСБ-2»
Киселев Дмитрий Владимирович

Оценщик: индивидуальный предприниматель
Коптев Алексей Игоревич

Москва
2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОТЧЕТА	8
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	8
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
5.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7.1.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
7.2.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО	13
8.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ ООО «ПСБ-2»	14
8.2.	АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	14
8.2.1.	Краткая характеристика региона	14
8.2.2.	Административно-территориальное деление	16
8.2.3.	Локальное месторасположение объекта	17
8.2.4.	Имущественные права на объект оценки	18
8.2.5.	Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ	19
8.2.6.	Описание объектов недвижимого имущества	20
8.2.7.	Описание технического состояния объектов недвижимого имущества	26
8.2.8.	Определение срока полезной службы имущества	27
8.2.9.	Основные выводы по разделу	28
9.	ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ	29
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	29
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	29
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
10.1.	КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	30
10.2.	анализ влияния общей экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов	31
10.3.	определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
10.4.	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВЫ	35
10.5.	ОБЗОР РЫНКА коммерческой недвижимости г. москвы	38
10.6.	анализ ценообразующих факторов, влияющих на цены, спрос и предложения объектов недвижимости	42
10.7.	основные выводы по разделу	43
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	45
12.1.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	45
12.1.1.	Общая методика оценки	45
12.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ	48
12.3.	ПОРЯДОК УЧЕТА НДС	50
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	51
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
14.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	55
14.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	57
15.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	62
15.1.	План расчетов	62
15.2.	Формирование бюджета расходов	62
15.3.	формирование бюджета доходов	65
15.4.	Формирование сальдо денежных потоков	66
15.5.	определение ставки дисконтирования	66
15.6.	Определение текущей стоимости единицы и дисконтированного денежного потока	68
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	71
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	72

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование	Значение
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11 в виде: 1. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1046 2. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1045 3. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1047 4. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1044 5. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1017 6. Земельный участок. Земли населенных пунктов. Для эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:8
Имущественные права на объект оценки	Объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО «Производственно-складская база-2»
Цель оценки (Задание на оценку Приложение №1 к Договору на оценку)	Определение рыночной стоимости объектов оценки без учета НДС
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества в процедуре банкротства; настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	01 марта 2020 года
Срок проведения оценки	С 01 по 31 марта 2020 года
Порядковый № Отчета	№ 77/20 от 31 марта 2020 г.
Дата составления Отчета	31 марта 2020 года
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 28 февраля 2020 г. (НДС не облагается)	1. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1046 – 333 937,00 руб. 2. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1045 – 4 253 654,96 руб. 3. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1047 – 9 815,00 руб. 4. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1044 – 19 852,00 руб. 5. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1017 – 143 124,00 руб. 6. Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:8 – 5 037 738,72 руб.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
по сравнительному подходу, руб.	Использован частично
по доходному подходу, руб.	360 125 000
по затратному подходу, руб.	Использован частично

1.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2" и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11 по состоянию на 01 марта 2020 года без учета НДС составляет:

360 125 000 (триста шестьдесят миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1046	4 776 000
2	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1045	6 816 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1047	165 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1044	12 000
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1017	4 104 000
6	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:8	344 252 000



ИП Коптев Алексей Игоревич

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

Недвижимое имущество ООО «ПСБ-2» (ИНН 7733663241, ОГРН 1087746848089), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11 в виде:

1. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1046
2. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1045
3. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1047
4. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1044
5. Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1017
6. Земельный участок. Земли населенных пунктов. Для эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:8.

2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости без учета НДС.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для реализации имущества в процедуре банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

5. Вид определяемой стоимости

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

6. Дата определения стоимости (дата оценки)

Оценка проводится на дату: 01 марта 2020 г.

7. Срок проведения оценки

С 01 по 31 марта 2020 года.

8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- 8.1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- 8.2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается с Заказчиком дополнительно.
- 8.3. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Требования к проведению оценки

9.1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, заданием на оценку, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик, Заданием на оценку.

9.2. Оценщику необходимо провести осмотр и идентификацию основных оцениваемых активов.

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться, что имущество физически присутствует путем его идентификации; в случае, если однозначная идентификация Объекта невозможна, то об этом необходимо отметить в Отчете;
- произвести фотофиксацию объектов оценки;
- определить: какие активы из оцениваемого имущества в настоящее время не задействованы: находятся в стадии строительства, на консервации, в ремонте и т.д. Определить перспективы данных активов;
- обратить внимание: охраняется ли оцениваемое имущество; имеются ли средства противопожарной защиты и системы видео наблюдения.

Результаты осмотра необходимо оформить в виде фотографий, актов осмотра, справок и прочих документов, в которых должна быть отражена основная идентификационная информация, общая оценка технического состояния основных производственных активов и приведены основные факторы, выявленные в процессе осмотра и учитываемые в дальнейшем при оценке.

При проведении осмотра объектов недвижимости также должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объектов недвижимости, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку);
- произвести сверку основных объектов с генпланом производственной площадки, при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого) должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.

9.3. По результатам работы Оценщика Заказчику представляется Отчет в бумажном и электронном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности, а также настоящим техническим заданием.

10. Общие требования к отчету об оценке

10.1. Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки), Федеральными стандартами оценки, Стандартами и правилами оценки, установленными СРО, в которой состоит оценщик, а также, в соответствии с настоящим Заданием на оценку.

10.2. В разделе НЭИ должен быть проведен анализ и сделаны выводы относительно перспектив по дальнейшему использованию оцениваемых активов: продолжение эксплуатации в рамках существующего имущественного комплекса или распродажа активов на рынке. В отчете должна быть развернутая информация, позволяющая понять: насколько оцениваемый актив является полноценно завершенным технологическим комплексом, насколько оцениваемые объекты недвижимости являются узкоспециализированными, какой инфраструктурой обеспечена площадка, имеет ли ценность данная площадка с оцениваемыми объектами с позиции альтернативного использования и т.д.

10.3. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки, в том числе (при наличии):

- расшифровка 01 счета (по состоянию на дату оценки);
- выписки из ЕГРП на дату оценки (для объектов недвижимого имущества);
- свидетельства о государственной регистрации прав на объекты недвижимости. В случае если имеются обременения – подробную информацию о виде и/или величине данных обременений;
- действующие технические паспорта БТИ, включая экспликации, поэтажные планы;
- зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок;
- кадастровый план земельного участка;
- при наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь,

занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора;

- копии прочих документов, использованных при выполнении оценки.

10.4. Документы, предоставляемые Собственником, должны быть оформлены надлежащим образом: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица постранично.

В случае не предоставления Оценщику документов и информации, существенным образом влияющих на расчеты в рамках проведения оценки, факт отсутствия таких сведений, а также характер их влияния на итоговый результат оценки нужно указать в разделе «Особые допущения» в Отчете об оценке.

10.5. Согласно требованиям ФСО, в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.

Согласование результатов

При согласовании результатов необходимо придерживаться следующих правил:

- в процессе согласования результатов должен быть проведен анализ расхождения результатов, полученных различными подходами (при наличии расхождения). В случае существенного расхождения, в Отчетах об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения. Анализ расхождений следует связать с анализом чувствительности;
- целесообразность применения/неприменения подхода к оценке и процедура взвешивания полученных результатов различными подходами должны быть раскрыты в Отчете об оценке.

11. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОТЧЕТА

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-складская база-2»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1087746848089 от 16.07.2008 г.
Место нахождения	г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11
Конкурсный управляющий	Киселев Дмитрий Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 04.02.2020 г. По Делу № а40-53842/19-157-39Б.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Значение
Полное наименование юридического лица, с которыми Оценщики заключили трудовой договор	Индивидуальный предприниматель Коптев Алексей Игоревич
ИНН	290114628955
ЕГРИП	304290131700200
Место нахождения (юридический адрес)	163000, г. Архангельск, ул. Касаткиной 5-1-149
Фактический/ почтовый адрес	153000, г. Ярославль, ул. Л. Чайкиной 7-441
Телефон/факс, адрес электронной почты	+7 920 128 2886, e-mail: koalex2007@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» от 07 августа 2007 года, реестровый №602.
Номер и дата выдачи документа, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439383 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова выдан 20 июня 2002 года. «Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности» №014335-2 от 10 августа 2018 г. «Оценка движимого имущества» действующий до 10 августа 2021 г., №014157-1 от 27 июля 2018 г. «Оценка недвижимости» действующий до 27 июля 2021 г.
Сведения о договоре страхования ответственности Оценщика за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	Договор страхования №8391R/776/00357/19 от 21.11.2019 г., страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», Ярославский филиал, место нахождения: 163000, г. Ярославль, пр. Октября, д. 14, ИНН 7713056834. Срок действия страхового полиса – с 28.11.2019 г. по 27.11.2020 г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года

3.3. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

При проведении оценки оценщиком иные специалисты не привлекались.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества.
2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно.
3. В процессе подготовки Отчета Исполнитель исходил из достоверности всей документации, письменной и устной информации по объекту оценки (включая обеспечение задолженности), предоставленной Заказчиком. В обязанности Исполнителя, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Также не проводилась аудиторская или иная проверка представленной информации, используемой в настоящем отчете, мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой.
4. Исполнителем был произведен осмотр залогового имущества, расположенного в г. Москве, входящего в состав объекта оценки. В процессе осмотра Исполнитель провел фотографирование объектов оценки, а также провел опрос представителей технических служб собственников о характеристиках и состоянии имущества.
5. Оценщиком делается допущение, что рассматриваемые в данном Отчете объекты недвижимости имеет самую полную возможность в обеспечении всеми доступными инженерными сетями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, сети связи, а также автомобильные транспортные подъезды) для своего наиболее эффективного использования.
6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком. Копии технических и правоудостоверяющих документов представлены в электронном виде.
7. На основании предоставленных документов оцениваемое имущество имеет ограничения (обременения) права в виде залога (ипотеки).
8. Ни в настоящем времени, ни в перспективе Оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как касательно оцениваемого имущества, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
9. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
10. Оценщик не несет ответственности за изменения рыночных условий и не берет на себя обязательств вносить в настоящий Отчет какие-либо изменения в связи с изменением рыночных условий после указанной в Отчете даты оценки.
11. Настоящий Отчет подготовлен исключительно в указанных в задании на оценку целях и не может быть использован в каких-либо иных целях. Ни сам Отчет, ни какая-либо его часть (включая любые выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, ссылки на Оценщика, ссылки на лицо, имеющее отношение к подготовке Отчета) не могут быть опубликованы без письменного согласия Оценщика.
12. Настоящие условия полностью отвечают положениям Договора на оценку и не могут быть изменены иначе, как по дополнительному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.
13. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, то есть приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация 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.

Требование о раскрытии объема и глубины проведенного исследования предполагает наличие в Отчете следующей информации:

- При определении количественных и качественных параметров объекта оценки использованы документы, представленные Заказчиком (копии см. Приложение);
- Осмотр объекта оценки произведен лично оценщиком и подтверждается выполненными фотографиями объекта.

Использованная в Отчете рыночная информация видится нам вполне надежной: ссылки на источники получения информации приведены во всех разделах Отчета. Копии документов, подтверждающих цены, представлены в Приложении.

При исследовании Объекта оценки и сегмента рынка недвижимости, к которому относится Объект оценки, в настоящем Отчете использованы следующие источники информации.

	Законодательство
1	Федеральный закона РФ от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2	Гражданский кодекс РФ (введенный в действие Федеральными законами: Часть первая от 30.11.1994г. № 51-ФЗ; Часть вторая от 26.01.1996г. № 14-ФЗ; Часть третья от 26.11.2001г. № 146-ФЗ).
3	Земельный кодекс РФ, введенный в действие федеральным законом № 137-ФЗ от 25.10.01г.
4	Федеральный закон «О введение в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 30.06.2003 г., 29.06.2004 г., 3.10.2004 г., 21.10.2004 г., 29.10.2004 г., 07.03.2005 г., 21.07.2005 г., 22.07.2005 г., 21.12.2005 г.)
5	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ
	Действующие стандарты
6	ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»
7	ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
8	ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
9	ФСО №9, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»
10	ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»
11	ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»

12	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008 г. с изменениями и дополнениями от 19.10.2010 г., 16.11.2010 г., 16.12.2010 г., 18.02.2011 г., 23.10.2014 г., 09.07.2015 г., 21.04.2016 г., 06.09.2016 г.
	Монографии, справочники
13	М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
14	Афанасьева Н.Н., Левин М.Г. Оценка объектов специализированной недвижимости. Системный подход: Монография. – Кострома, 2004
15	Грибовский С. В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт-Петербург, 1997. - 172 с.
16	Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер 2001. - 336 с. – (Серия «Учебники для вузов»).
17	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 560с.
18	Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб. Издательство «МКС», 2003г
19	Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости», Москва 2005г.
20	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-17, 2015 под ред. ктн Е.Е. Яскевича НЦПО
21	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 под ред. ктн Е.Е. Яскевича НЦПО
22	Сборник рыночных корректировок СРК - 2016 Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
23	Справочник оценщика машин и оборудования. Издание первое. 2015г. Лейфер Л. А.»
24	Справочник оценщика недвижимости. Издание третье. 2016г. Лейфер Л. А.» Том 1, Часть 1, 2
25	Аналитический сборник. Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости. Часть 3. Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения города с численностью населения от 250 тыс. до 1 млн. человек. 2015 г. ПЦР
26	«Скидки на торг: реалии кризиса» А.А. Марчук, Е.А. Бутова
27	«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО №7» Часть 1
28	А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев Практика оценки стоимости машин и оборудования. М.: Финансы и статистика, 2005. – 272с.
29	А.П. Ковалев, А.А. Беленичева Особенности оценки сильно изношенных машин и оборудования «Оценочная деятельность» №2/2008
30	М.А. Федотова Основы оценки стоимости машин и оборудования. М.: Финансы и статистика, 2006. – 288с.
31	А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва, 2003. - 488 с.
32	В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. Оценка стоимости машин и оборудования. – Москва, 2005. - 254 с. – (Ассоциация «Русская оценка»).
33	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие под ред. Рутгайзера В. – М.: Дело, 1998. – 240с.
34	Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие / М.: Финстат информ, 1997.
35	Королев И.В. Введение в оценку машин и оборудования: Учебно-методическое пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 2001.
36	Вовк А.С. Об оценке стоимости машин и оборудования для целей залога Регистр оценщиков 2010-2 стр.22-26
37	Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса АБСЗ 05 июня 2015 г.

Объем и глубина исследования соответствуют критериям достаточности и достоверности для обоснованного заключения о величине стоимости Объекта оценки.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

№№ п.п.	Наименование	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Кадастровый номер
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5194/2019-25005 от 18.09.2019 г.	77:08:0004014:1046
2	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 1		77:08:0004014:1045
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 2		77:08:0004014:1047
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 5		77:08:0004014:1044
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11		77:08:0004014:1017
6	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м		77:08:0004014:8

Технические и эксплуатационные характеристики объектов недвижимости

№ № п.п.	Наименование	Наименование документа	Наименование документа
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 4	Технический паспорт домовладения от 29.12.2010 г.	Кадастровый паспорт от 29.12.2010 г.
2	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 1		Кадастровый паспорт от 29.12.2010 г., технический паспорт на здание от 29.12.2010 г.
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 2		Кадастровый паспорт от 17.06.2010 г., технический паспорт на здание от 17.06.2010 г.
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11, стр. 5		Кадастровый паспорт от 17.06.2010 г., технический паспорт на здание от 17.06.2010 г.
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11		Кадастровый паспорт от 29.12.2010 г., технический паспорт на здание от 29.12.2010 г.
6	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м	Кадастровый паспорт земельного участка от 30.01.2013 г.	Градостроительный план земельного участка № RU77-222000-007/459 Анализ территории микрорайона 11, района Южное Тушино для определения его перспективного развития, ГУП «ГлавАПУ», Москва, 2016 Предпроектное предложение для строительства жилого дома расположенного по адресу: ул. Новопоселковая, влд. 11, ООО «Архитектурна группа а3ОН», Москва, 2015

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

7.1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проведена, и Отчет выполнен в соответствии с теми федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, которые регулируют проведение оценок по рассматриваемому виду стоимости.

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются:

1. ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
2. ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
3. ФСО №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
4. ФСО №9, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
5. ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» - в положениях, не противоречащих ФСО №9;
6. ФСО №10, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» - в положениях, не противоречащих ФСО №9.

7.2. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО

Отчет об оценке составлен с соблюдением стандартов, утвержденных саморегулируемой организацией - Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков-специалистов»:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008 г. с изменениями и дополнениями от 19.10.2010 г., 16.11.2010 г., 16.12.2010 г., 18.02.2011 г., 23.10.2014 г., 09.07.2015 г., 21.04.2016 г., 06.09.2016 г.

Очевидным обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3, -9) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВИДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ ООО «ПСБ-2»

Полное юридическое наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ БАЗА-2"

Юридический адрес: 125363, МОСКВА Г, НОВОПОСЕЛКОВАЯ УЛ, 11. Телефон: 956-20-75

Показатель	Значение
Руководитель:	Конкурсный управляющий Киселев Дмитрий Владимирович
ИНН / КПП:	7733663241/773301001
Уставной капитал:	36 тыс. руб.
Численность персонала:	3
Количество учредителей:	1
ОГРН	1087746848089
Дата регистрации:	16.07.2008 г.
Статус:	микропредприятие

ОКФС: 16 - Частная собственность

ОКОГУ: 4210014 - Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно

ОКОПФ: 12300 - Общества с ограниченной ответственностью

ОКТМО: 45373000000

ОКАТО: 45283593 - Южное Тушино, Северо-Западный, Город Москва

Основной (по коду ОКВЭД ред.2): 55.2 - Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД 2:

Код	Вид деятельности
52.22	Деятельность вспомогательная, связанная с водным транспортом
68.1	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
68.2	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
96.09	Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки

8.2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

В данном разделе Оценщиком выявлены и обоснованы состав и характер факторов, обусловленных местоположением объекта оценки и влияющих на его стоимость.

8.2.1. Краткая характеристика региона

В данном разделе Оценщиком выявлены и обоснованы состав и характер факторов, обусловленных местоположением объекта оценки и влияющих на объект.

Москва́ – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит^[5]. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения^[6], крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728–1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства

иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.



Географическое положение

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки)^[18]. В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Современность

В современное время в городе произошли значительные перемены. В 1995 году были утверждены новые официальные символы столицы — герб, флаг и гимн города. Началось восстановление храмов, строительство полномасштабной копии взорванного большевиками Храма Христа Спасителя.

В конце 1990-х — начале 2000-х годов город впервые столкнулся с угрозой международного терроризма. В Москве произошло несколько террористических актов.

Начало 2000-х ознаменовалось капитальным архитектурным преобразованием. Город серьёзно перестраивается – строятся многоэтажные офисные здания, современная транспортная инфраструктура, элитное жильё, возник новый деловой центр – район «Москва-Сити». В то же время отмечается, что этот «строительный бум» приводит к разрушению исторического облика города, уничтожению архитектурных памятников и сложившейся городской среды^{[91][92][93]}. Серьёзную проблему представляет недостаточно развитая транспортная инфраструктура, приводящая к автомобильным пробкам и перегруженности общественного транспорта. Меры по созданию выделенных полос для общественного транспорта, строительство новых автомобильных эстакад и развязок, усиление контроля за движением (камеры автоматической видеофиксации нарушений, работа эвакуаторов), организация парковочного пространства, по мнению мэра Москвы, С. С. Собянина, привели к ускорению движения на 12 % в 2016 году, по сравнению с периодом 5-летней давности.

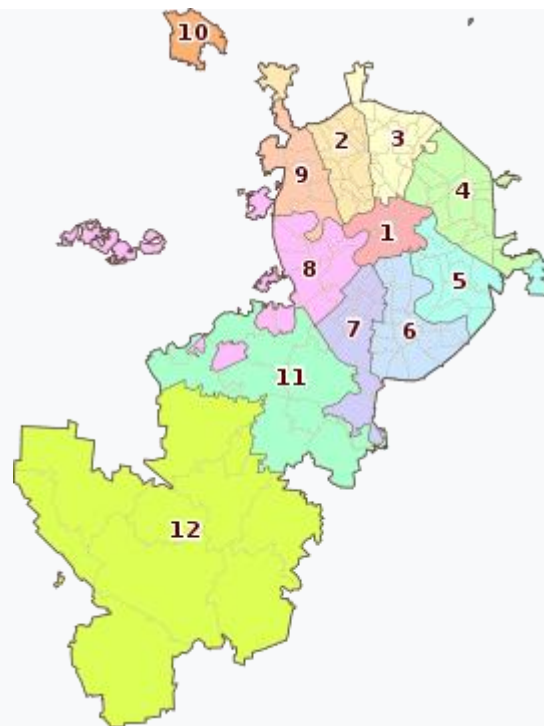
До 2010 года Москва имела статус исторического поселения, однако приказом Министерства культуры РФ от 29 июля 2010 г. № 418/339 город был этого статуса лишён.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

В 2018 году Москва в числе других 11 городов приняла Чемпионат мира по футболу. К этому событию в городе построено несколько важных спортивных и инфраструктурных объектов.

8.2.2. Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.



Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ

10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

- Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.
- Район – территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

8.2.3. Локальное месторасположение объекта

Объект оценки расположен в северо-западном административном округе, район Южное Тушино.

Северо-Западный административный округ (СЗАО) – один из двенадцати административных округов города Москвы. Включает 8 районов. Образован на территории бывших Тушинского и Ворошиловского районов.

Более 46 % площади Северо-Западного административного округа занимают природные ландшафты – лесопарковые массивы, водоёмы, заповедные зоны. СЗАО считается самым экологичным округом Москвы.

На территории округа находятся станции Таганско-Краснопресненской и Арбатско-Покровской линии метро, а также крупнейшее в Европе электродепо «Митино».

Южное Тушино – район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Тушино является одним из самых зеленых районов г. Москвы. Неподалеку от участка расположены парк Северное Тушино, занимающий 53 га земли, Алёшкинский лес, Сходненская чаша и усадебный комплекс Братцево, Химкинское водохранилище. На территории района нет никаких вредных промышленных предприятий.

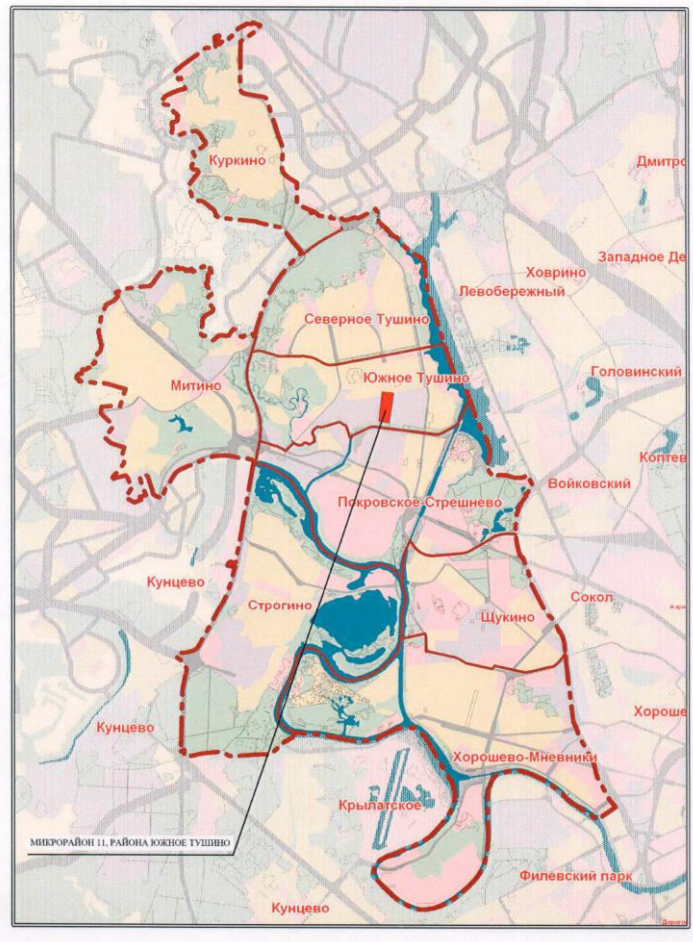
Граница района на севере проходит по бульвару Яна Райниса и северному проезду Химкинского бульвара, на востоке – по осевой линии канала имени Москвы, на юге – по оси деривационного канала, далее по руслу реки Сходни, потом по оси железнодорожной линии рижского направления, на западе – по границе МКАД.

Первая волна массовой застройки территории района началась в 1940–1950-е годы ещё в составе города Тушино, территория которого на севере доходила до нынешней улицы Фабрициуса, называвшейся тогда Пионерской. В тот период были построены кварталы вдоль улиц Сходненская, Лодочная и Окружная, однако в настоящее время проводится массовый снос этих строений и возведение на их месте современных многоэтажных зданий. Следующая волна строительства проходила в 1960–1970-е гг., когда были построены кварталы вдоль бульваров Яна Райниса и Химкинского, Аэродромной и Туристской улиц. В 1980-е были построены кварталы вдоль улицы Василия Петушкова и Трикотажного проезда. В 1944 году построен трамвайный круг у Восточного моста.

Новопоселковая улица (до 26 августа 1960 года – Первомайская улица посёлка Новый) – улица, расположенная в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории района Южное Тушино.

Улица получила современное название 26 августа 1960 года по расположению на месте бывшего посёлка Новый, где называлась Первомайская улица.

Новопоселковая улица проходит от Лодочной улицы на северо-восток до Нелидовской улицы, пересекая улицы Фабрициуса. Нумерация домов начинается от Лодочной улицы.



По Новопоселковой улице не проходят маршруты наземного общественного транспорта. У юго-западного конца улицы, на Лодочной улице, расположена остановка «Новопоселковая улица» трамваев № 6, 6к, на улице Фабрициуса, у пересечения с Новопоселковой улицей, — остановка «Сходненская улица» автобуса № Т и остановка «Улица Фабрициуса, д. 26» автобусов № 62, 678.

Ближайшая станция метро - «Сходненская», которая расположена на расстоянии около 1 километра от рассматриваемого участка по воздушной прямой. Связь участка со ст. метро «Сходненская» осуществляется трамваем и автобусом.

На расстоянии около 1,5 километров по воздушной прямой расположены станция метро «Тушинская», а также железнодорожная платформа «Тушино» рижского направления МЖД. Связь со ст. метро «Тушинская» и с железнодорожной платформой «Тушино» затруднена в связи с тем, что между рассматриваемым участком и указанными остановками внеуличного транспорта расположена часть производственной зоны «Трикотажная».

Улично-дорожная сеть в границах производственной зоны фрагментирована, существующие транспортные связи отсутствуют.

Земельный участок расположен в границах сложившегося жилого квартала, примыкающего к промышленной зоне. Жилой квартал отделен от промышленной зоны Новопоселковой ул. В настоящий момент на рассматриваемом участке расположены здания и сооружения коммунально-складского и административно-офисного назначения. Существующие здания и сооружения находятся в удовлетворительном состоянии и эксплуатируются по назначению.

8.2.4. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ПСБ-2».

На основании предоставленной Собственником инвентарной ведомости ОС балансовая стоимость на 18 февраля 2020 года составляет:

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, адрес: г. Москва, Новопоселковская ул., д. 11, стр. 4, кадастровый № 77:08:0004014:1046	333 937,00
2	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, адрес: г Москва, ул. Новопоселковская, вл. 11, кадастровый № 77:08:0004014:8	5 037 738,72
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, адрес: г. Москва, Новопоселковская ул., д. 11, стр. 1, кадастровый № 77:08:0004014:1045	4 253 654,96
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, адрес: г. Москва, Новопоселковская ул., д. 11, стр. 2, кадастровый № 77:08:0004014:1047	9 815,00
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, адрес: г. Москва, Новопоселковская ул., д. 11, стр. 5, кадастровый № 77:08:0004014:1044	19 852,00
6	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, адрес: Москва, р-н Южное Тушино, ул. Новопоселковская, д 11, кадастровый № 77:08:0004014:1017	143 124,00
	Итого	9 798 121,68

8.2.5. Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ

В соответствии с ФСО-9 «Оценка для целей залога» под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

5 жилых зданий, расположенных на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11 принадлежат ООО «ПСБ-2» на основании данных Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5194/2019-25005 от 18.09.2019 г.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Правовой статус	Обременения и ограничения прав
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11, стр. 4	77:08:0004014:1046	Вид права – собственность, дата регистрации 11.09.2008, номер регистрации 77-77-08/072/2008-088	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-113/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317
2	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11, стр. 1	77:08:0004014:1045	Вид права – собственность, дата регистрации 11.09.2008, номер регистрации 77-77-08/072/2008-074	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-111/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11, стр. 2	77:08:0004014:1047	Вид права – собственность, дата регистрации 11.09.2008, номер регистрации 77-77-08/072/2008-080	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-112/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11, стр. 5	77:08:0004014:1044	Вид права – собственность, дата регистрации 11.09.2008, номер регистрации 77-77-08/072/2008-090	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-114/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м. г. Москва, ул. Новопоселковская, влд. 11	77:08:0004014:1017	Вид права – собственность, дата регистрации 11.09.2008, номер регистрации 77-77-08/072/2008-086	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-109/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317
6	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м	77:08:0004014:8	Вид права – собственность, дата регистрации 16.04.2012, номер регистрации 77-77-14/015/2012-219	Ипотека 77-77/008-77/008/036/2015-116/1, 77-77-08/003/2013-036, 77-77-08/035/2013-960, 77-77-08/024/2014-317. Прочие ограничения (запрет на строительство...) 77-77-14/009/2012-897

8.2.6. Описание объектов недвижимого имущества

Описание объекта оценки произведено на основании документов, перечень которых приведен в Разделе 6, а также на основании визуального осмотра.

К описанию приобщена вся относящаяся с точки зрения оценщика к делу информация (см. Приложения).

Земельный участок

Объект	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Новопоселковая, 11
Площадь, кв. м	5470,00
Кадастровый номер	77:08:0004014:8
Кадастровая стоимость, руб.	55 400 378,80
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.	10 128,04
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатация производственно-складской базы
Наличие коммуникаций	все
Форма участка	Правильная, квадратная, рельеф ровный

На земельном участке имеется сооружение (навес), не являющийся объектом капитального строительства.

Объекты капитального строительства

Наименование объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Кадастровый номер	77:08:0004014:1046	77:08:0004014:1045	77:08:0004014:1047	77:08:0004014:1044	77:08:0004014:1017
Площадь, кв. м	602,20	606,10	17,70	35,80	500,40
Площадь производственно-складская с учетом помещений общего пользования	312,70	261,60	0,00	0,00	0,00
Площадь административная с учетом помещений общего пользования	202,90	200,70	17,70	35,80	384,70
Помещения 1 этажа	602,20	606,10	17,70	35,80	184,90
Помещения 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	199,80
Назначение	склад	склад	нежилое	склад	офис
Использование	склад	офис	проходная	склад	офис
Адрес	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 4	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 1	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 2	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 5	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11
Литера	8324157,502	12650880,96	288705,3364	583935,0872	10444647,47
Год постройки	1952	1952	1984	1984	1984
Конструктивное исполнение	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из кирпича с несущими конструкциями преимущественно из железобетона и стали	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из кирпича с несущими конструкциями преимущественно из железобетона и стали	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из кирпича с несущими конструкциями преимущественно из железобетона и стали	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из кирпича с несущими конструкциями преимущественно из железобетона и стали	Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из кирпича с несущими конструкциями преимущественно из железобетона и стали

Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Класс качества здания	econom	econom	econom	econom	econom
Качество строительства	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Хронологический возраст, лет	68	68	36	36	36
Физический износ по данным Техпаспорта	38,00%	40,00%	32,00%	34,00%	12,00%
Общая площадь здания	602,20	606,10	17,70	35,80	500,40
в том числе					
1 этаж	602,20	606,10	17,70	35,80	184,90
2 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	199,80
Количество этажей	1	1	1	1	2
надземных	1	1	1	1	2
подземных	0	0	0	0	0
Строительные конструкции					
Фундамент	ж/б ленточный	ж/бетонный	ж/б ленточный	ж/б ленточный	ж/бетонный
Стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Перегородки	кирпичные	кирпичные, деревянные	кирпичные	кирпичные	кирпичные, ГКЛ
Перекрытия	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные
Кровля	металлическая	металлическая	металлическая	металлическая	рулонная
Проемы - окна	заводского изготовления	стеклопакеты	двойные		стеклопакеты
Проемы - двери	заводского изготовления	металлические, деревянные	металлические, деревянные	металлические	металлические, пластиковые
Полы	бетон, плитка	бетон, плитка, линолеум	линолеум	бетонные	плитка, линолеум
Отделка	окраска, побелка	окраска, побелка	окраска, побелка, обои	окраска, побелка	окраска, побелка, обои
Прочие	бетонные отмостки	бетонные отмостки	крыльца		лестницы
Особостроительные работы					
Инженерное оборудование					
Отопление	центральное паровое от ТЭЦ	центральное паровое от ТЭЦ	центральное паровое от ТЭЦ	центральное паровое от ТЭЦ	центральное паровое от ТЭЦ
Вентиляция	приточно-вытяжная	приточно-вытяжная			приточно-вытяжная
Водоснабжение и канализация	централизованное	централизованное			централизованное
Электроснабжение	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
Грузоподъемные механизмы	нет	нет			нет
Прочее	система пожарной сигнализации	система пожарной сигнализации			система пожарной сигнализации
Высота здания, м	3,38	3,55	3,20	2,70	5,80
Строительный объем (по данным Техпаспорта)	2579,00	2600,00	82,00	124,00	1865,00
Система охраны	на охраняемой территории	на охраняемой территории	на охраняемой территории	на охраняемой территории	на охраняемой территории
Площадь застройки, м2	763,00	732,50	32,00	46,00	323,00
Общее физическое состояние	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительное	удовлетворительная	хорошее
Внутренняя отделка	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	хорошее



Ул. Новоселковая, влд. 11, Строение 1



Ул. Новоселковая, влд. 11, Строение 2



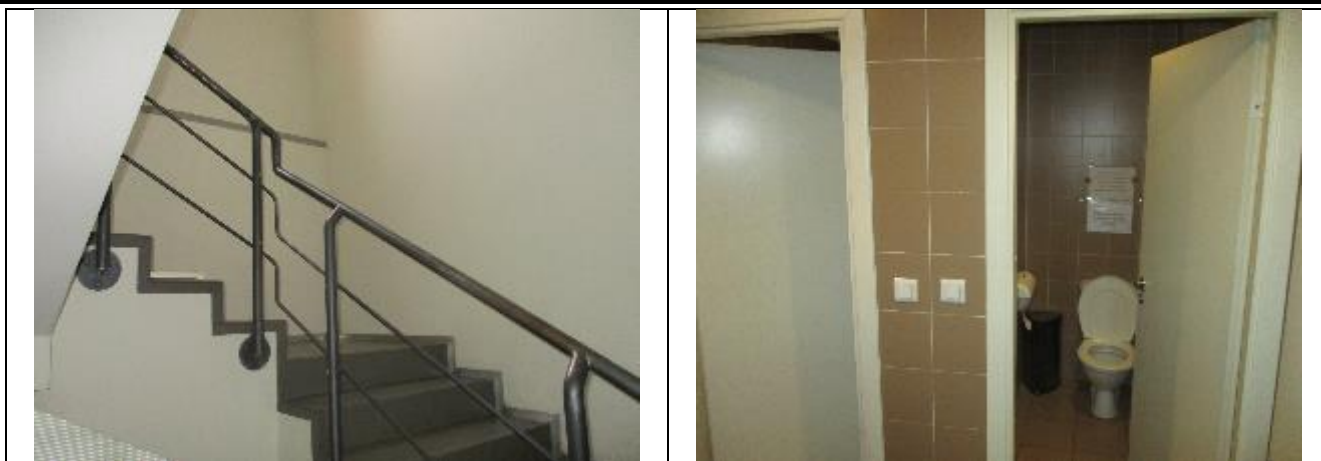
Ул. Новоселковая, влд. 11, Строение 5





Ул. Новопоселковая, влд. 11, Строение 4





Ул. Новопоселковая, влд. 11

8.2.7. Описание технического состояния объектов недвижимого имущества

При оценке технического состояния объектов Оценщик провел экспертную оценку на основании проведенного визуального обследования и в соответствии со шкалой экспертной оценки технического состояния здания, а также внутренней отделки помещений.

Шкала экспертной оценки технического состояния

Оценка общего физического состояния объекта	Характеристика внутренней отделки объекта
новое, отличное	Повреждений и деформаций нет: отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов
хорошее	Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента: повреждений и деформаций, в том числе искривлений, не; имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках
удовлетворительное, среднее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии: имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки; имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации, износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками
неудовлетворительное, ветхое	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей; большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали

Шкала экспертной оценки внутренней отделки

Оценка внутренней отделки объекта	Характеристика внутренней отделки объекта
Отличная, евростандарт	Помещениегодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов / помещениегодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов
Нормальная, хорошая	Помещениегодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки: волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов
Удовлетворительная	Помещениегодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта: мелкие трещины,

	местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился. имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов / черновая отделка от застройщика
Неудовлетворительная	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, не включающего восстановление элементов несущих конструкций: отдельные трещины цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен. промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки

Источник: Аналитический сборник. Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости. Часть 3. Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения

Техническое состояние и внутренняя отделка найдены в удовлетворительном, пригодном для эксплуатации состоянии.

8.2.8. Определение срока полезной службы имущества

Срок полезной службы (срок полезного использования) – либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика при определении сроков полезной службы объектов недвижимого имущества Исполнитель анализировал ряд информационных источников, представленных ниже:

- Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»
- Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
- Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете (Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив).

Определение срока полезной службы недвижимого имущества

Наименование класса	Наименование подкласса	по Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив (извлечение)	Принимаемая величина срока полезной службы, лет
Здания	Здания	Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогажительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с	100 Здания каркасные с железобетонным или металлическим Карасом, заполненным каменным материалом	100

		железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв. м; здания ГЭС и ГАЭС бетонные и железобетонные: руслового несомещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания ГЭС; здания приливных ГЭС				
Здания	Здания	Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв. м	83	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80	83
Здания	Здания	Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогачительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями	59	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65	65
Сооружения	Дороги, площадки	Дороги асфальтобетонные	31			31
Сооружения	Дороги, площадки	Площадки асфальтобетонные	15			15

8.2.9. Основные выводы по разделу

Оцениваемый земельный участок имеет ровную и правильную форму, коэффициент застроенности составляет порядка 25%, свободная часть заасфальтирована.

Местоположение земельного участка характеризуется как перспективное для многоэтажного строительства.

Оцениваемые нежилые здания предназначены для обслуживания производственно-складской базы и имеют офисное, производственно-складское и вспомогательное назначение. Все здания обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

На земельном участке имеется сооружение в виде навеса, выполненного из металлоконструкций с ограждающими элементами из металлопрофиля, не являющееся объектом капитального строительства.

Согласно визуальному осмотру, состояние зданий – удовлетворительное. Уровень и состояние отделки соответствуют назначению зданий.

9. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки установлена ФСО №1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», и заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

При определении стоимости в рамках процедуры банкротства определяется рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение.

Смысл и назначение данной главы Отчета состоит в том, чтобы проанализировать факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рассчитываемой стоимости. Основные направления анализа рыночной ситуации включают краткий обзор общеэкономической ситуации в стране, в регионе и отраслях потребителей.

10.1. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В данном обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в январе 2020 года макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала Добывающая промышленность (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «Электроэнергия, газ и пар» (+0,4%).

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим переход добычи угля в декабре к снижению (-2%) после положительной динамики в ноябре (+2%), при этом за 2019 год добыча незначительно сократилась (-0,2%). Добыча природного газа и нефти показала в декабре слабую негативную динамику (снижение на 0,4% и 1,1% соответственно), а по итогам 2019 года добыча этих видов сырья увеличилась на 0,8% и 1% соответственно. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного» составил 18,5% после роста на 21,3% в ноябре. По итогам 2019 года добыча сжиженного газа увеличилась на 47,7%.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска мяса скота (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства мяса домашней птицы (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство цемента и кирпичей выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно). Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в декабре замедлилось до 6,9% после 9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%.

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Информация и связь» (+40,5%), «Транспортировка и хранение» (+28,9%), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (+24,1%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «Сельское и лесное хозяйство...» (-14,5%), а также «Добыча полезных ископаемых» (-18,6%).

Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 0,8%, в то время как объем розничного кредитования вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры.

<https://zen.yandex.ru/media/id/5a8d6b34610493d940e01abc/makroekonomika--obzor-rynka-rf-za-ianvar-2020-5e3c1cc2824eb87298d0f4d2>

10.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Аналитики прогнозируют повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через шесть лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего. Ставки аренды коммерческой недвижимости в России за следующие шесть лет могут вырасти на 15–20% от текущего уровня. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W). Эксперты компании ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства.

По мнению экспертов компании C&W на рынок будут влиять несколько основных факторов – повышение налогов, усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и др.

В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно. По оценке экспертов, новое предложение офисов и ТЦ будет формироваться за счет реконструкции объектов, построенных в 1990-е

годы, и в меньшей степени — за счет нового строительства. Эксперты предполагают, что в шестилетний электоральный цикл целесообразность строительства того или иного объекта будет определяться не его экономической моделью, не устойчивостью и не рентабельностью, а ролью в более крупном масштабном проекте или госпрограмме. Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции.

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом.

Усиление контроля государства и регулирование рынков и бизнеса аналитики компании также называют важным и ожидаемым фактором ближайших шести лет. Рост бюрократического аппарата приведет к спросу на рабочие места, потребности в кадрах, отвечающих за взаимодействие с регулятором. В целом это создаст дополнительные вакансии.

По мнению экспертов, в данной ситуации имеются и плюсы для рынка офисной недвижимости. Дополнительные рабочие места вызывают потребности в дополнительных офисных помещениях, что хорошо брокерам, девелоперам и собственникам бизнес-центров.

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки относится к сегменту рынка – коммерческая недвижимость.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Классификация рынков недвижимости

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

Классификация складов (А, В, С, D)

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Классификация Swiss Realty Group

Класс А

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

1. Расположение: на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.
2. Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками позволяет установить любое стеллажное (конвейерное и т. п.) оборудование, в том числе и многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.
3. Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.

4. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабелёры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей.
5. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.
6. Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки/разгрузки и комплектации заказов позволяют максимально быстро разгружать и загружать грузовой транспорт.
7. Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность установки).
8. Отопление.
9. Автономные системы тепло- и водоснабжения.
10. Погрузочно-разгрузочные ворота оборудованы (или позволяют установку) гидравлическими аппарелями и док-шелтерами.
11. Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленение), составляющая не менее 40% от всей территории складского комплекса.
12. Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Класс А-

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

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.
2. Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

Класс В+

Складское помещение недавней постройки, по ряду причин не соответствующее 2-3 ключевым параметрам, необходимым складам класса А: недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и пр. Таких помещений на рынке достаточно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов. Год постройки: с начала 1990-х годов.

Класс В

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

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).
3. Центральное отопление (иногда собственные котельные).
4. Высота потолков 6-9 метров.
5. Бетонный пол.
6. Пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава.
7. Крытый пандус или рампа для погрузки/разгрузки транспорта.

Класс С

Бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические

изменения: врезание дополнительных ворот, создание рампы/пандусов, замена остекления/витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования.

1. Год постройки: 1950-1990-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).
3. Высота потолков от 7 до 18 метров.
4. Бетонный или асфальтированный пол.
5. Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения.
6. Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов.
7. Расположение в промзонах в черте города.

Класс С-

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

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

Класс D

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

Анализ характеристик оцениваемых объектов позволяет отнести их к сегменту производственно-складской недвижимости класса С с офисными помещениями.

10.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВЫ

<https://plus.rbc.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b>

На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку – дефицитный товар, но при этом участки, выставленные на торги, как правило, никто не берет.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве – это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре–шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов torgi.gov.ru, из восьми аукционов на участки площадью

от 1 га, которые должны были пройти в январе—феврале нынешнего года, не состоялось ни одного. Причина — отсутствие участников. Это при том, что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему. Именно так произошло, например, с компанией «Метро Кэш энд Керри», получившей по стартовому значению арендной ставки 151,3 млн руб. в год участок 2,8 га на Боровском шоссе в Новой Москве под торговый центр площадью 90,8 тыс. кв. м.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованны.

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство — вторичный рынок. Но и в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. «В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными, — рассказывает Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». — В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти».

Помимо промзон вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

Например, согласно данным агентства «Нежилые здания» (которое вопреки названию специализируется и на продаже инвестпроектов под жилую застройку), в Таганском районе столицы за 990 млн руб. предлагается участок 20 соток под строительство шестиэтажного дома общей площадью 7,9 тыс. кв. м (ГПЗУ и проект имеется). Правда, для начала требуется снести расположенное здесь ветхое строение. По той же схеме за 400 млн руб. продается участок 68 соток, расположенный в Марьиной Роще. На нем можно построить жилой дом площадью 27 тыс. кв. м (из которых на квартиры приходится 15,2 тыс. кв. м). При этом предварительно предстоит не только снести ныне расположенное на нем строение, но и решить вопрос с арендаторами, занимающими там помещения.

Участки, имеющие обременение в виде сноса существующих строений и особенно требующие отселения арендаторов, покупателям не интересны: такие обременения существенно увеличивают сроки реализации проектов и увеличивают риски для инвестора. Поэтому и продаются они крайне медленно.

Пример предложения с проблемной документацией — участок 60 соток у станции метро «Смоленская», на котором располагается трехэтажное здание из красного кирпича дореволюционной постройки. Предполагается, что этот объект подходит для редевелопмента и превращения в лофт-апартаменты либо может пойти под снос, а на его месте можно возвести дом площадью до 24 тыс. кв. м. Однако градостроительный план участка отсутствует, как не имеется и разрешение на снос. За этот объект продавец хочет получить 1,1 млрд руб.

Если же с документами все в порядке и обременений нет, то недостаток будет другим — необходимость больших инвестиций. Так, по информации агентства «Нежилые здания», в районе станции метро «Коломенская» за 530 млн руб. предлагается участок 1,4 га, на котором требуется возвести многоквартирный дом площадью 26 тыс. кв. м и спортивный центр в 4 тыс. кв. м. Согласно расчетам продавца, при вложениях в строительство 3,7 млрд руб. чистая прибыль от реализации проекта может составить около 900 млн руб. (при условии, что квадратный метр будет в среднем продаваться по 184,6 тыс. руб.). Предлагается также 2 га на набережной напротив ныне строящегося комплекса «Зиларт» под многоэтажный жилой комплекс площадью до 68 тыс. кв. м. На участок получено разрешение Градостроительно-земельной комиссии, сделана геоподоснова, имеется предпроектная документация. Цена вопроса — 2,3 млрд руб.

УЧАСТКИ, ВЫСТАВЛЕННЫЕ НА БЛИЖАЙШИЕ АУКЦИОНЫ ПО ПРОДАЖЕ ПРАВ АРЕНДЫ В МОСКВЕ

Расположение (округ, район)	Площадь участка, га	Назначение	Объем разрешенного строительства или имеющихся объектов, тыс. кв. м	Стартовая цена размера ежегодной арендной платы, млн руб.
ВАО, НОВОКОСИНО	4,1	ТПУ «Новоосино»	71	142,2
ЮВАО, ЛЕФОРТОВО	1	Автосалон с автосервисом	13,7	50,4
ЮАО, БИРЮЛЕВО ЗАПАДНОЕ	2,8	Производственная деятельность	46,3	58,8
ЮАО, БРАТЕЕВО	3,1	ТПУ «Алма-Атинская»	85	221,1
ЗАО, ВНУКОВО	1,1	Производственная деятельность	13,7	19,3
ЗАО, НОВО-ПЕРЕДЕЛКИНО	3,2	Пищевая промышленность	45,2	49
ЗЕЛАО, КРЮКОВО	1	Производственная деятельность	18,2	19,2

<https://www.torgi.gov.ru>

Рынок давно научился определять адекватные расценки, при которых покупку можно считать целесообразной. По словам Максима Лещева, гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150–250 млн руб. Если разрешительная документация имеется и понятны объемы предполагаемого строительства, то расценки привязываются не к размеру участка, а к количеству будущих квадратных метров. В той же локации от ТТК до МКАД, к примеру, затраты на землю в среднем составляют около 15% от рыночной стоимости жилья (в центре города этот показатель может доходить до 40%, а в Подмоскowie составлять лишь 3%). Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными.

Несмотря на то, что рыночная стоимость квадратного метра в Москве снижается, земля вместе с ней не дешевеет, хотя это было бы логично при вышеприведенном способе вычисления ее стоимости. Но она особо и не дорожает, вопреки повышению кадастровой стоимости. «Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости, которая с 1 января 2017 года была пересмотрена, — рассказывает Роман Сычев, генеральный директор девелоперской компании Tekta Group. — Однако мы наблюдаем увеличение стоимости по некоторым участкам лишь на 1–2%. И если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло».

Автор: *Наталья Павлова-Каткова.*

На дату проведения оценки по данным <https://www.cian.ru/> выявлены земельные участки в СЗАО, предлагаемы к продаже.

Площадь, сот	Метро	Адрес	Цена	Цена, руб./кв. м	Ссылка
109,00	м. Хорошево (4 мин на машине)	Москва, 1-й Силикатный проезд, 9А	320 000 000	29 358	https://www.cian.ru/sale/commercial/225378152
25,00	м. Spartak (10 мин пешком)	Москва, Волоколамское шоссе, 65А	70 000 000	28 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/225103293
45,00	м. Spartak (10 мин пешком)	Москва, Волоколамское шоссе, 65АС2	80 000 000	17 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/225128564
58,00	м. Планерная (15 мин пешком)	Москва, МКАД, 69-й км, вл18соор1, ш. Путиловское (4 км до МКАД)	100 000 000	17 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/216370686
330,00	м. Мякинино (3 мин на машине)	Москва, Староспаская улица, 14кА	400 000 000	12 121	https://www.cian.ru/sale/commercial/225684058
61,05	м. Сходненская (20 мин на машине)	Москва, Куркинское шоссе, 33Асоор1	92 000 000	15 070	https://www.cian.ru/sale/commercial/227852066
317,00		Москва, Машкинское шоссе, вл15, ш. Куркинское (6 км до МКАД), ш.	158 500 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/191785707

		Ленинградское (6 км до МКАД)			
588,00		Москва, Планерная улица, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Новосходненско е (7 км до МКАД)	294 000 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/191784173
760,00		Москва, Машкинское шоссе, ш. Куркинское (6 км до МКАД), ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	380 000 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/191786052
120,00	м. Строгино (5 мин на машине)	Москва, улица Маршала Воробьева	50 000 000	4 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/226214001
33,00		Москва, Куркинское шоссе, 50к1, ш. Куркинское (2 км до МКАД), ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	549 000 000	166 364	https://www.cian.ru/sale/commercial/164404363
140,00	м. Хорошево (15 мин пешком)	Москва, 2-й Силикатный проезд	550 000 000	39 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/220623134
1 200,00	м. Строгино (None мин пешком)	Москва, улица Маршала Прошлякова	2 300 000 000	19 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/206808726

Среднее значение без учета основных ценообразующих факторов составляет 27 965 руб./кв. м. максимальное значение – 166 364 руб./кв. м, минимальное – 4 167 руб./кв. м.

10.5. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Анализ рынка складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 года

Сотрудники компании SwissAppraisal подготовили анализ складов класса С (В-) по итогам 2019 года, в котором содержатся основные показатели рынка, описание текущих и прогнозных тенденций.

Цели исследования

Аналитические данные для рынка складской недвижимости класса С (В-) в открытых источниках крайне ограничены. Целью настоящего обзора является раскрытие и анализ информации об индустриальной недвижимости класса С (В-) г. Москвы.

Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз, объем выборки составил более 20 000 предложений. При этом выборка была очищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

На основании представленных данных, оценщики смогут рассчитывать и применять корректировки при расчете стоимости, а также арендной ставки складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве.

Основные выводы и прогнозы

Средние цены продажи варьируются от 34 961 до 47 773 рублей за кв. м с учетом НДС в зависимости от направления.

Средние ставки аренды расположены в диапазоне от 4 875 до 5 735 рублей за кв. м в год с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Ставка капитализации составляет 11,5 %. Уровень вакантности составляет 4-5 %.

В целом рынок складской недвижимости класса С (В-) является стабильным, колебания цен носят сезонный характер, рост цен в 2019 году незначительный и составляет 2-3 %.

В 2020 году на рынке складской недвижимости класса С (В-) ожидается продолжение тенденции постепенного сокращения предложений в связи с реновацией. Однако к значительному росту цен это скорее всего не приведет ввиду ограничений со стороны спроса. Прогнозируется, что рост цен составит 3-5 %.

Предложения на рынке складов класса С(В-)

Класс С (В-) складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий. Промзоны занимают порядка 18,8 тысяч га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы.

Количество складов класса С (В-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс (В+) с современными системами оснащения. Часть промзон попадает под программу редевелопмента.

Реорганизовать предлагается почти 13 тысяч гектар земли, причем 4,7 тысяч гектар подлежат полной реорганизации, а 7,8 тысяч гектар – частичной. В основе обновления этих территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий на административно-общественную с элементами жилой застройки. Однако промышленная функция ряда зон, например, «Бирюлёво», «Чертаново», «Калошино», «Коровино», «Вагоноремонт» и других, наоборот, будет интенсифицирована, поскольку здесь предполагается разместить новые производственные мощности.

На рынке сохраняется центробежная тенденция, то есть смещение от центра к периферийным районам. Индустриальная недвижимость перебазируется в кластеры, возводимые за МКАД, это связано, как с дорогостоящей землей внутри, так и с определенными ограничениями по доставке грузов на автотранспорте с высокой тоннажностью. Самыми привлекательными складскими комплексами являются объекты непосредственно у МКАД, что удобно для крупных поставок товаров в Москву и ближнее Подмосковье.

В зоне до 25 км от МКАД наибольшее количество предложений складов класса С (В-) наблюдается на юго-восточном и восточном направлениях, ориентированных на грузопотоки по территории России. Арендаторов здесь интересуют наиболее удобные и современные трассы, такие как, например, скоростная трасса Дон.

Несмотря на постоянно растущие объемы строительства, предложение складских площадей не поспевает за нарастающим спросом на высококлассные складские объекты, уровень вакантности которых в 2019 году достиг рекордного минимума за последние 6 лет. Спрос на качественные складские объекты возрастает, в то время как на рынке складской недвижимости класса С (В-) остаются компании, которые арендуют помещения как вспомогательные, или рассматривают покупку объекта для дальнейшего редевелопмента. Для эксплуатации складов класса С (В-), как правило, необходимы значительные вложения, так как построенные в 1950-1990 г. здания значительно износились. Нередко также объекты класса С (В-) эксплуатируются с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания и пр.).

Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1 500 – 3 000 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5 000 - 10 000 кв. м.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются «перевалочные» склады – площадью менее 500 кв. м, что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

Экономические зоны

Рынок складской недвижимости класса С (В-) Москвы можно поделить на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей, таких как Садовое кольцо, третье транспортное кольцо, МКАД.

В центральной части Москвы предложение складов ограничено. Так, внутри Садового кольца практически отсутствуют предложения. В основном встречаются предложения помещений в подвалах жилых домов и административных зданий.

Наибольшее количество объектов к продаже зафиксировано между ТТК и МКАД. На втором месте по количеству – объекты за МКАД, количество предложений в этой экономической зоне незначительно в связи с преобладанием складов классов А и В+.

Спрос: рынок продажи складов класса С (В-)

При покупке складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве наибольшим спросом пользуются производственные и складские здания, расположенные в промышленных зонах вблизи крупных автомагистралей.

На спрос также влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания может являться основной целью сделки. Также спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и площадок для маневрирования транспорта.

Спрос: рынок аренды складов класса С (В-)

Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

В данном классе основной спрос приходится на небольшие складские помещения площадью до 1 500 кв. м.

Коммерческие условия. Продажа

По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше также ввиду предложения объектов меньшей площади, нежели в остальных экономических зонах.

Юго-Западное и Западное направления традиционно остаются самыми дорогими, средняя цена предложения составляет 47 773 и 45 951 рублей за кв. м соответственно.

Несколько уступает по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 911 рублей за кв. м.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 961 и 35 595 рублей за кв. м соответственно.

Колебания цен носят сезонный характер и связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже, в феврале на рынок выходит большее число предложений и показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка, а далее идет рост и стабилизация цен.

В целом на рынке складской недвижимости класса С (В-) наблюдается стагнация, рост цен незначительный и составляет 2-3 % за 2019 год. Количество предложений сокращается ввиду продолжающейся программы реновации промышленных зон Москвы. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

Коммерческие условия. Аренда

Повышенным спросом пользуются наименее загруженные транспортные направления. Популярными у арендаторов являются складские комплексы на западе и юго-западе. Здесь проходят крупнейшие современные автомагистрали – Новорижское, Минское, Можайское, Волоколамское шоссе, а также расширенные и реконструированные Киевское и Калужское шоссе. Востребованность направления также обусловлена ростом значения аэропорта Внуково.

Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

Как и рынок продажи, рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) в 2019 г. не претерпел значительных изменений. Стагнация связана с увеличившимися рисками для арендаторов в связи с реновацией. Арендаторы опасаются, что объект может попасть в программу реновации, и заключают договоры на короткий срок.

Ставка капитализации и вакансии

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %. Вакансия на рынке складской недвижимости класса С (В-) остается по-прежнему низкой – 4-5 %.

Материал подготовлен аналитической группой офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ:

Лопатин Алексей, Департамент оценки и консультационных услуг, Заместитель Директора Департамента

Лавлинская Полина, Департамент оценки и консультационных услуг, Аналитик

<https://zдание.info/2393/2421/news/14101>

На дату проведения оценки по данным <https://www.cian.ru/> выявлены коммерческие помещения в СЗАО, предлагаемы к продаже.

Площадь, кв. м	Возможное назначение	Цена	Цена руб./кв.м	Ссылка на объявление
6,00	Кладовое помещение на -1 этаже жилого дома бизнес класса	600 000	100 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/227466663
160,00	Офис, Торговая площадь, Склад, техника, Галерея,	11 000 000	68 750,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/227850899
240,00	Автомойка, Шиномонтаж, Склад	6 500 000	27 083,33	https://www.cian.ru/sale/commercial/226427961
270,43	Алкомаркет, Антикафе, Автосалон	24 336 000	89 990,02	https://www.cian.ru/sale/commercial/216370547
342,00	Склад	33 000 000	96 491,23	https://www.cian.ru/sale/commercial/225919106
79,50	Офис, Торговая площадь, Производство	55 000 000	691 823,90	https://www.cian.ru/sale/commercial/226325432
10,00	Склад	2 400 000	240 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/221987259
200,00	Офис, Торговая площадь, Пекарня, Другое	3 500 000	17 500,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/226096456
33,00	Склад	3 900 000	118 181,82	https://www.cian.ru/sale/commercial/217238806
33,50	Склад	5 400 000	161 194,03	https://www.cian.ru/sale/commercial/227645887
128,45	Магазин, Кафе/ресторан, Салон красоты, Аптека	10 250 000	79 797,59	https://www.cian.ru/sale/commercial/227814683
213,09	Склад	11 994 243	56 287,22	https://www.cian.ru/sale/commercial/227797780
226,00	Склад	25 000 000	110 619,47	https://www.cian.ru/sale/commercial/227890221
3 000,00	Склад	151 000 000	50 333,33	https://www.cian.ru/sale/commercial/221733196
3 560,00	Склад	260 000 000	73 033,71	https://www.cian.ru/sale/commercial/227463089
3,00	Склад	400 000	133 333,33	https://www.cian.ru/sale/commercial/226027631

3,30	Склад	410 000	124 242,42	https://www.cian.ru/sale/commercial/223637650
56,70	Склад, подсобное помещение, кладовка	5 500 000	97 001,76	https://www.cian.ru/sale/commercial/214362884
100,00	Склад	14 499 999	144 999,99	https://www.cian.ru/sale/commercial/214960518
118,27	Офис, Склад, Банк, Стоматология, Торговая площадь, Ателье одежды,	17 200 000	145 429,95	https://www.cian.ru/sale/commercial/186937301
38,00	Офис, Торговая площадь, Склад, Свободное назначение	19 500 000	513 157,89	https://www.cian.ru/sale/commercial/224567765
330,00	Офис, Торговая площадь, Склад, Свободное назначение, Другое, Магазин, мага	24 500 000	74 242,42	https://www.cian.ru/sale/commercial/227300168
1 312,50	Свободное назначение, Офис, Склад	79 900 000	60 876,19	https://www.cian.ru/sale/commercial/225784907
25 000,00	Склад	2 302 350 000	92 094,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/206808675
18,00	Склад	440 000	24 444,44	https://www.cian.ru/sale/commercial/227170905

Среднее значение без учета основных ценообразующих факторов составляет 135 636,32 руб./кв. м. максимальное значение – 691 823,90 руб./кв. м, минимальное – 24 444,44 руб./кв. м.

10.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке офисно-торговой недвижимости		
Расположение относительно красной линии	<ul style="list-style-type: none"> • 1-ая линия • 2-ая линия/ в глубине квартала 	2-ая линия /в глубине квартала по отношению к 1-й оценивается: – 0,80 «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л. А., 2018 г., стр. 147
Местонахождение (для территорий области)	<ul style="list-style-type: none"> • Областной центр • Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра • Райцентры с развитой промышленностью • Райцентры сельскохозяйственных районов • Прочие населенные пункты 	диапазон значений – (0,48 – 1,0) в зависимости от статуса населенного пункта на территории области, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфер Л. А., 2018 г., стр. 81
Местонахождение (по районам города)	<ul style="list-style-type: none"> • Культурный и исторический центр • Центры административных районов • Спальные микрорайоны высотной застройки • Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки • Районы вокруг крупных промышленных предприятий • Районы крупных автомагистралей города 	диапазон значений – (0,64 – 1,0) в зависимости от района города, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л. А., 2018 г., стр. 133

Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Отдельностоящее здание • Пристроенное здание • Встроенное помещение в здании 	диапазон значений - (0,93 - 1,0) портал Statrielt (https://statrielt.ru/statistika_rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj_nedvizhimosti/1900-vstroennoe-pristroennoe_pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie_popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda)
Площадь объекта	Диапазоны в зависимости от площади объекта	диапазон значений - (0,59 - 1,70). «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л. А., 2018 г., стр. 180
Физический износ	<ul style="list-style-type: none"> • Отличное • Хорошее • Удовлетворительное • Условно-удовлетворительное 	диапазон значений - (0,36 - 1,0) портал Statrielt (https://statrielt.ru/statistikarynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskojnedvizhimosti/1896-na-iznoskommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovkina-01-07-2019-goda)
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> • Первый этаж • Подвал • Цоколь • Второй этаж и выше 	диапазон значений - (0,73 - 1,0) «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., 2018 г., стр. 215
Наличие парковки	<ul style="list-style-type: none"> • Без парковки • Стихийная парковка • Организованная парковка 	диапазон значений - (0,91 - 1,11) «Справочник оценщика недвижимости-2018.
Наличие отдельного входа	<ul style="list-style-type: none"> • Есть • Нет 	диапазон значений - (0,81 - 1,0) «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., 2018 г., стр. 220
Статус памятника архитектуры	<ul style="list-style-type: none"> • Да • Нет 	значение корректирующего коэффициента составляет - 0,93

10.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ

Оцениваемые объекты относятся к сегменту коммерческой недвижимости - земельные участки и помещения производственно-складского и офисного назначения.

- Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, как наиболее развитый на территории России, представлен достаточным количеством объектов во всех сегментах рынка. Данное обстоятельство позволяет сделать определенные выводы о количественных, качественных и ценообразующих характеристиках во всех сегментах рынка.
- В результате анализа рынка нежилых помещений в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже нежилых помещений производственно-складского и офисного назначения. Диапазон стоимостей составил от 24 444 руб./кв. м до 691 823 руб./кв. м с учетом НДС, без учета ценообразующих факторов (местоположение, близость к пешеходным коридорам, физические характеристики объекта и т. д.).
- анализ рынка земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта показал разброс цен от 4167 до 166 364 руб./кв. м без учета ценообразующих факторов (местоположение, близость к пешеходным коридорам, физические характеристики объекта и т. д.).

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость земельного участка. Расположенные на нем здания и сооружения могут быть изменены, однако основные характеристики участка обычно остаются прежними. Вместе с тем доход конкретного участка зависит от эффективности его использования. Инвестор, выбирая земельный участок на конкретном рынке, понимает, что разница в стоимости различных участков объясняется их качественными характеристиками.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится по нескольким альтернативным вариантам и включает следующие направления:

- рыночный анализ;
- анализ реализуемости варианта;
- анализ наиболее эффективного использования.

Рыночный анализ предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы и т.д. по каждому варианту.

Анализ осуществимости предполагает расчет базовых составляющих стоимости: потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта.

Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрением конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта.

Критерии анализа наиболее эффективного использования:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Для проведения оценки заказчиком предоставлены Градостроительный план земельного участка № RU77-222000-007/459; Анализ территории микрорайона 11, района Южное Тушино для определения его перспективного развития, ГУП «ГлавАПУ», Москва, 2016; Предпроектное предложение для строительства жилого дома, расположенного по адресу: ул. Новопоселковая, влд. 11, ООО «Архитектурна группа аЗОН», Москва, 2015 (См. Приложение).

Согласно данным документам, имеющиеся строения подлежат сносу, возможно строительство многоэтажного жилого дома с внесением изменений в разрешенное использование земельного участка.

Проведя исследование рыночной ситуации и проанализировав предоставленные документы, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка будет строительство многоэтажного жилого дома с многофункциональными помещениями в пределах имеющегося земельного участка (см. Приложение).

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В данном разделе приводится информация о применяемых методах оценки.

12.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

12.1.1. Общая методика оценки

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – 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.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком 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 анализе **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Общая методика оценки

Стоимость оцениваемого имущества может быть определена на основе применения затратного, сравнительного или доходного подходов. Данные подходы широко применяются финансовыми учреждениями, судами, государственными учреждениями, страховыми компаниями и бизнесом в целом. На данных подходах основываются теоретические концепции и систематические методы оценки. В процессе оценки, оценщик анализирует возможность применения всех трех подходов, либо обосновывает отказ от использования. Окончательный выбор подходов и методов оценки зависит от характеристик оцениваемого актива, характера, наличия необходимой информации и анализа наиболее эффективного использования объекта оценки с целью нахождения оптимального.

В рамках настоящего Отчета использован ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

В соответствии с требованиями ФСО №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» Раздел VII. Подходы к оценке:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для

оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- 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;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного

подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

12.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемого помещения. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

Анализ возможности применения методов доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

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

Основные этапы оценки доходного подхода:

- составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период

владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;

- арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
- прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);
- спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Поскольку Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект недвижимости способен приносить, а также связанные с объектом недвижимости расходы, в рамках настоящей оценки, Оценщик счел возможным применить доходный подход.

Так как одной из целей приобретения объектов приносящей доход недвижимости потенциальным покупателем является получение будущих доходов, то одним из 3-х подходов определения стоимости оцениваемого объекта является *доходный подход*, при котором рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемой недвижимостью.

Доходный подход оценки осуществляется 2-мя основными методами:

- *метод прямой капитализации*, при использовании которого необходимы сравнительные данные о реализации нескольких аналогичных объектов (с тем, чтобы вывести усредненный коэффициент капитализации) или стабильный годовой доход;
- *метод дисконтированных денежных потоков*, основанный на дисконтировании (приведении) к сегодняшней стоимости будущих денежных доходов за весь период владения.

Анализ возможности применения методов затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО №1).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Расчет стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

Анализ возможности применения методов сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО 1 «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».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

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

Исходя из того, что в данном регионе развит рынок недвижимости, Оценщиком был выбран метод расчёта рыночной стоимости сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода Оценщик применял метод сравнения продаж, так как он наиболее точно отражает рыночную ситуацию в регионе, где расположен объект оценки, путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа информации о ценах сделок с аналогичными объектами.

12.3. ПОРЯДОК УЧЕТА НДС

Рыночная стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и стандартом) объекта оценки на момент его реализации при наличии в нашей стране разных систем налогообложения не может однозначно учитываться «с НДС» / «без НДС» или «НДС нет» (по факту «НДС нет» это не то же самое, что и «без НДС»).

В рамках данной оценки для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства стоимость указывается без НДС.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках или предложениях купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

В соответствии с концепцией наилучшего и наиболее эффективного использования, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение использовать затратный подход для определения затрат на строительство с использованием предоставленной информации и определения стоимости строений без учета стоимости земельного участка для выделения стоимости строений из стоимости единого объекта недвижимости, рассчитанного в рамках доходного подхода.

Определение затрат на воспроизводство существующих зданий

Для определения стоимости строительства использован метод сравнительной единицы.

Полная стоимость объекта определяется произведением базовой стоимости нормативных затрат, отнесенных на 1 м³ объема, на величину всего объема с поправками на регион и конструктивные отличия здания-аналога и оцениваемого, с приведением стоимости на дату оценки.

В качестве базы расчета данные справочников укрупнённых показателей стоимости строительства Ко-Инвест:

- "Складские здания и сооружения» 2016, аналог – ruC3.18.000.0079,
- "Общественные здания» 2016, аналоги – ru03.03.000.0001, ru03.03.000.0006,
- "Магистральные сети и транспорт» 2016, аналог – ruM4.01.007.0001.

Выбор аналогов для расчета стоимости

№ пп	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Ед. изм	Количество единиц (строительный объем по данным техпаспорта)	Класс конструктивной системы	Обоснование	
							Справочник	Код справочника
1	Здание	77:08:0004014:1046	602,20	м3	2 579,00	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" 2016	ruC3.18.000.0079
2	Здание	77:08:0004014:1045	606,10	м3	2 600,00	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016	ru03.03.000.0001
3	Здание	77:08:0004014:1047	17,70	м3	82,00	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт" 2016	ruM4.01.007.0001
4	Здание	77:08:0004014:1044	35,80	м3	124,00	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения" 2016	ruC3.18.000.0079
5	Здание	77:08:0004014:1017	500,40	м3	1 865,00	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016	ru03.03.000.0006

Расчет рыночной стоимости строений

№ пп	Объект	Кадастровый номер	Vстр, м3	V стр ан, м3	Справочная стоимость 1м3, руб. без НДС	Мультипликативные поправки (поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов)		К терр	К до	ПП	Зз (без НДС), руб.	ФИ	Рыночная стоимость ЗП, руб. без НДС
						Vo/Vан (So/Sан)	Поправка на объем (площадь)						
1	Здание	77:08:0004014:1046	2 579,00	6 000	3 927	0,430	1,2	1,161	1,18	1,08	7 703 729	38%	4 776 312
2	Здание	77:08:0004014:1045	2 600,00	10 000	9 358	0,260	1,22	1,161	1,17	1,08	11 360 742	40%	6 816 445
3	Здание	77:08:0004014:1047	82,00	500	10 052	0,164	1,22	1,161	1,18	1,08	243 208	32%	165 381
4	Здание	77:08:0004014:1044	124,00	6 000	3 927	0,021	1,22	1,161	1,18	1,08	18 106	34%	11 950
5	Здание	77:08:0004014:1017	1 865,00	10 000	7 466	0,187	1,22	1,161	1,17	1,08	4 663 614	12%	4 103 980
Итого по строениям													15 874 068
Vстр, м3	Строительный объем объекта (по данным технического паспорта)												
V стр ан, м3	Строительный объем аналога (данные КОИНВЕСТ)												
Vo/Vан	Соотношение объема объекта оценки и аналога для определения поправки на объем												
К терр	Территориальный коэффициент (Московская область – Москва, по данным индексов изменения сметной стоимости)												
К до	Временной коэффициент от даты выпуска справочника до даты оценки (по данным индексов изменения сметной стоимости)												
ПП	Прибыль предпринимателя в границах расширенного интервала (Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость... Доходный подход» под. Ред. Лефера Л.А.												
Зз	Затраты на земещение (стоимость строительства)												
ФИ	Физический износ (по данным технического паспорта)												

СКЛАДЫ ОДНОЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ										Этажность: 1 • Высота, м: 5,85		КС-1					
ОПИСАНИЕ: Здания без подвалов с платформами, со встроенными котельными										ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Армокирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Рулонная и из асбестоцементных листов ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая штукатурка / водоэмульсионная окраска ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Оборудование котельной							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.18.000.0079										*6000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 927			
ruC3.18.000.0080										*7000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 828			
ruC3.18.000.0081										*10000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 747			
ruC3.18.000.0082										*14000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 643			
ruC3.18.000.0083										*17000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 568			
ruC3.18.000.0084										*20000		Бюджет	руб. на 1 м³	3 518			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САПТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО ВАЖНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
392,94 10,01%		942,02 23,99%	39,03 0,99%	549,08 13,98%	746,84 19,02%		236,80 6,03%	431,98 11,00%	117,10 2,98%			78,54 2,00%	78,54 2,00%	235,60 6,00%	39,26 1,00%	38,86 0,99%	3926,58 100,00%

КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)										Этажность: 1		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсокартонные / кирпичные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные / деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruM4.01.007.0001										*до 500		Бюджет	руб. на 1 м³	10 052			
ruM4.01.007.0002										*от 500		Бюджет	руб. на 1 м³	7 016			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САПТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО ВАЖНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
896,1 8,91%	677,3 6,74%	935,1 9,30%	80,9 0,81%	1192,8 11,87%	797,2 7,92%		2685,3 26,71%	596,4 5,92%	197,8 1,97%	797,2 7,93%		377,6 3,76%	329,7 3,28%	377,6 3,76%	110,9 1,10%		10051,9 100,00%
701,29 10,00%	449,53 6,41%	617,38 8,80%	56,94 0,81%	911,08 12,99%	632,36 9,01%		1753,24 24,99%	419,58 5,98%	140,86 2,01%	632,36 9,01%		245,74 3,50%	209,79 2,99%	176,83 2,52%	68,93 0,98%		7015,92 100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 1 • Высота, м: 4,4		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсокартонные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбестоцементные листы ПОЛЫ — Деревянные							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.03.000.0001										до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	9 358			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САПТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО ВАЖНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
373,23 3,99%		2059,66 22,07%	468,35 5,00%	1122,97 12,00%	654,97 7,00%		936,71 10,01%	1122,97 12,00%	750,09 8,02%	373,23 3,99%	468,35 5,00%	384,12 4,10%	84,22 0,90%	307,15 3,28%	252,33 2,70%		9358,35 100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные							
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные										КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные										ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка							
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.03.000.0006										до 10000		Всего	руб. на 1 м²	7 466			
ФУНДАМЕНТЫ И/ИЛИ ЗЕМЛЯНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ВОДЯНЫЕ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛОИСТЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ (СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ)	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
673,12		1342,62	223,28	746,46	299,87		746,46	596,15	596,15	673,12	874,25	263,22	153,57	179,35	98,74	7466,38	
9,02%		17,98%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,02%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%	100,00%	

Приложение 1
к письму Министра России
от 19 февраля 2016 г. № 4688-ХМ/05

Индексы изменения сметной стоимости
строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2016 года^б

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства															
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Кемеровская область	Курская область	Липецкая область	Рязанская область	Смоленская область	Тамбовская область	Тверская область	Тульская область	Ярославская область	г. Москва
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	5,92	5,88	6,57	6,56	6,48	6,80	5,96	5,34	6,14	6,46	5,71	6,27	6,09	6,05	5,62	7,14
	Панельные	7,06	7,06	7,54	7,04	-	-	6,37	6,61	7,47	6,64	6,26	7,79	7,27	6,53	5,48	-
		6,71	5,46	6,12	5,84	6,18	6,29	5,76	5,28	6,01	5,93	5,33	6,05	6,38	6,34	5,45	6,32
	Монолитные	5,51	5,21	6,09	5,87	6,09	6,39	5,50	5,28	6,03	6,15	5,28	6,46	6,17	5,84	5,34	6,71
Прочие	6,27	5,83	6,42	6,33	-	-	5,88	5,63	6,91	6,26	5,75	7,01	6,19	5,81	5,11	-	
	5,62	5,49	6,26	6,08	6,24	6,33	5,71	5,35	6,07	6,22	5,40	6,32	6,55	5,99	5,46	6,38	
Административные здания	6,59	6,44	6,92	6,48	-	-	6,12	5,92	7,49	6,31	5,90	7,05	6,66	6,15	5,28	-	
	5,71	5,77	5,72	6,09	5,86	5,72	5,62	5,58	5,34	5,99	5,68	6,29	5,73	5,98	5,73	6,38	
		5,75	6,16	6,46	6,18	-	-	5,74	5,74	5,97	6,03	5,78	6,41	5,58	5,59	5,15	-

Приложение № 1
к письму Министра России
от 25.02.2020 № 6369-ИФ/09

Индексы изменения сметной стоимости
строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2020 года^{1,2,3}

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Владимирская область	г. Москва
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	7,72	8,36
	Панельные	7,19	7,43
	Монолитные	7,15	7,89
	Прочие	7,35	7,49
Административные здания		6,71	7,49

Границы расширенного интервала значений прибыли
предпринимателя при инвестициях в строительство
объектов

Таблица 52

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,9%	8,0%	17,7%

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки содержат следующие требования к применению сравнительного подхода к оценке.

Согласно п. 14 ФСО-1:

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Там же п. 22:

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать **единицы сравнения** и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем **элементам сравнения**. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать **шкалу корректировок** и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) **согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения** по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Согласно п. 22 ФСО-7:

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей,

выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью её предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

В рамках сравнительного подхода используют следующие методы:

- метод парных продаж;
- метод анализа иерархий;
- метод балльных оценок;
- метод регрессионного анализа;

- метод валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж наиболее объективен, так как он основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и продаж по недавно прошедшим сделкам, а также на предположении, что благоразумный покупатель не заплатит за аналогичный объект той же полезности цену большую, чем по недавно прошедшим сделкам. Наиболее вероятная цена, при которой объект перейдет из рук продавца в руки покупателя, та цена, которую дадут за объект при соблюдении следующих условий: покупатель и продавец имеют одну мотивацию; покупатель и продавец достаточно информированы для принятия решений; сделка не является вынужденной; оплата производится деньгами или в их эквиваленте без скидок и уступок; объект наделен свойством отчуждаемости и может продаваться на открытом рынке; срок экспозиции объекта достаточен.

Метод прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода позволяет наиболее корректно производить определение рыночной стоимости данного объекта оценки в связи с тем, что на рынке существуют аналогичные сделки, а данный подход основывается на изучении и анализе рынка аналогичных предложений и по недавно прошедшим сделкам продаж.

Подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами аналогичными объекту оценки, которые были проданы или выставлены на продажу. После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости. Цена, которую выплачивает типичный покупатель, часто представляет собой результат процесса выбора, в ходе которого изучается и оценивается большое количество объектов недвижимости.

В рамках сравнительного подхода использован метод прямого сравнительного анализа продаж.

14.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

В рамках данной оценки Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости в части определения удельной стоимости объектов недвижимости в виде жилых помещений, нежилых помещений, машиномест. Полученные величины будут использованы в рамках доходного подхода при формировании потока доходов от реализации.

Выбор и обоснование выбора единиц сравнения

Чтобы сравнить объекты, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения, либо экономическая единица сравнения. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации. Единица сравнения позволяет сопоставлять с объектом оценки аналоги с различным количеством этих единиц. Корректировке подлежит именно цена единицы сравнения. В учебниках по оценке, термин «Единица сравнения» имеет 4 варианта толкования:

1. Единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, например, 1 м² общей площади, 1 м³ строительного объема, 1 парковочное место и т.п. Служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)».
2. Удельная цена на единицу количества физической сущности объекта (мера стоимости на единицу). Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на общую для них и оцениваемого объекта единицу измерения. Например, цена за 1 га; цена за 1 м² (общей, полезной и т.п. площади). Это средство учета поправок, величина, к которой применяются рассчитанные поправки (корректировки).
3. Удельная цена на единицу количества ценообразующего фактора. Т.е. результат деления цен объектов-аналогов на единицу количества принятого в расчете ценообразующего фактора. Например, цена за посадочное место, цена за единицу плотности застройки и др.
4. Множитель, который отражает различия между объектами имущества и облегчает анализ при трех подходах к стоимости. Более общее понятие, которое кроме удельной цены включает валовый мультипликатор дохода, мультипликатор чистого дохода, общий коэффициент капитализации, число лет окупаемости покупки.

Согласно ФСО - 1 п. 22а, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

В качестве единицы сравнения используем 1 кв. м помещения.

Выбор и обоснование выбора элементов сравнения

При сравнительном анализе в качестве ценообразующих факторов рассматриваются только те факторы, которыми объекты-аналоги отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах или процентах изменение каждого фактора из этого набора.

Элементы сравнения – группы ценообразующих факторов, включающие те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цены сделки (предложения) сравнимых объектов.

Основные критерии выбора элементов (факторов) сравнения:

1. Оказывает влияние на стоимость с точки зрения покупателей и продавцов, а также других специалистов на конкретном сегменте рынка.
2. Изменение величины фактора приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цены сделки (предложения) сравнимых объектов.
3. Влияние элемента сравнения (фактора) на изменение цены сделки (предложения) существенно.
4. Отсутствует существенное взаимное влияние рассматриваемого элемента сравнения (фактора) с другими элементами сравнения (факторами).

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки:

1. Передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, не оформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).
2. Условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокую цену за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.
3. Условия продажи и время. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Время продажи отражает срок экспозиции - время, в течение которого объект находится на рынке.
4. Рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.
5. Наличие отдельного входа.
6. Расположение относительно «красной линии».
7. Физическое состояние здания.
8. Наличие/состояние отделки помещений.
9. Расположение помещений в здании (этаж).
10. Техническое состояние. Установлено, что чем лучше состояние объекта оценки, тем выше его стоимость.

Классификация и суть поправок

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Внесение и обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между аналогичными объектами и оцениваемым.

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) корректировки. Величина корректировки определялась оценщиком на основе справочных данных.

Выбор прямых аналогов и сопоставимых объектов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось достаточное количество аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу

Данные по использованным аналогам представлены в Приложении настоящего Отчета.

Определение удельного показателя рыночной стоимости

В рамках настоящего отчета Оценщик выполнил расчет в рамках сравнительного подхода для жилых помещений, нежилых помещений торгово-офисного назначения в жилом доме, парковочных мест.

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

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

При определении скидки на торг использованы справочные данные статистического обзора, предоставляемого Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statielt.ru/> и принята на уровне 5% а границах интервала.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервиса (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,92	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость помещения, является местоположение. Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. В рамках данной оценки использовались аналоги, сопоставимые по местоположению с объектом оценки, корректировки нет.

Корректировка на уровень отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

В рассматриваемом случае аналоги отбирались в строящихся домах, реализуются без отделки, корректировки нет.

Так как Оценщиком принято решение об определении удельного показателя стоимости на основе усредненных данных, корректировки на этаж, наличие отдельного входа, «красную линию» к учету не принимались.

Расчет стоимости

Таким образом была получена рыночная стоимость удельного показателя (руб. за кв. м без учета НДС).

Жилые помещения

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб./кв. м				Источник информации
		1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	3-комнатная квартира	4-комнатная квартира	
1	Жилой комплекс Holland park	240 406,00	215 600,00	182 203,00	178 000,00	https://www.novostroy.ru/buildings/holland-park/
2	ЖК «Город на Реке Тушино-2018»	240 089,00	192 291,00	210 877,00	183 996,00	https://www.novostroy.ru/buildings/gorod-na-reke-tushino-2018/
3	ЖК «Талисман на Водном»	227 520,00	243 192,00	205 214,00	192 167,00	https://www.novostroy.ru/buildings/talisman-na-vodnom/
	Среднее значение по группе	236 005,00	217 027,67	199 431,33	184 721,00	
	Среднее	209 296,25				
	Корректировка на торг	5,00%				
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м без НДС	198 831,44				

Нежилые помещения

	Местоположение, площадь	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 71к2	273 440,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/
2	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, бул. Яна Райниса, 31	180 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/227463312/
3	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, бул. Яна Райниса, 31	229 652,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/227479950/
	Среднее значение, руб. с НДС	227 697,33	
	Корректировка на торг	5,00%	
	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	216 312,47	
	Стоимость, руб./кв. м без НДС	180 260,39	

Машиноместа

	Местоположение, площадь	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 71к2, 13,8 кв. м	71 740,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/227246052/
2	Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Конева, 14, 16 кв. м	68 750,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/194080706/
3	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Сосновая аллея, 1, 17 кв. м	73 530,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/199426750/
	Среднее значение	71 340,00	
	Корректировка на торг	5,00%	
	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	67 773,00	
	Стоимость, руб./кв. м без НДС	56 477,50	

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках данной работы при реализации доходного подхода и в соответствии с концепцией наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик воспользовался *методом дисконтированных денежных потоков (ДДП)* и отталкивался от концепции формирования денежных потоков по затратам на строительство по проекту и выручки от продажи квартир, нежилых помещений и парковочных мест.

В связи с текущей ситуацией по финансированию строительства жилой недвижимости при построении модели ДДП Оценщик исходил из того, что строительство объекта будет осуществляться за счет кредитных средств, реализация будет осуществляться после сдачи дома в эксплуатацию (т.е. без договоров долевого участия), соответственно потоки от продажи недвижимости будут только на стадии реализации.

15.1. ПЛАН РАСЧЕТОВ

- ❖ Формирование бюджета расходов
 - Определение полного круга затрат на возведение объекта
 - Определение этапов строительства и реализации
 - Определение темпов строительства
 - Расчет привлеченных средств
 - Учет инфляции
 - Учет дополнительных расходов
- ❖ Формирование бюджета доходов
 - Определение денежного потока от реализации жилых помещений по оплаченным Договорам долевого участия
 - Определение темпов реализации жилых и нежилых помещений и машиномест
 - Определение прогноза возврата кредитных средств
- ❖ Формирование сальдо денежных потоков
- ❖ Расчет ставки дисконтирование
- ❖ Определение текущей стоимости единицы и дисконтированного денежного потока
- ❖ Определение рыночной стоимости

15.2. ФОРМИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА РАСХОДОВ

Бюджет расходов рассчитан исходя из информации об экономических показателях в цена 2015 года, предоставленной Заказчиком.

Экономические показатели по проекту строительства жилого дома "ПСБ-2". По адресу: РФ, г. Москва, СЗАО, ул. Новопоселковая, 11			
Таблица 1. Параметры земельного участка			
ЗУП			
Площадь земельного участка, кв.	0,347		
Предельная плотность застройки, кв. м./га	40 000		
Общая allowable площадь в соответствии с требованиями ЗУП, кв. м.	13 880		
Таблица 2. Расчет распределения площадей			
Распределенная площадь	Общая площадь, кв. м. (этаб. наруж. стен)	Полезная площадь, кв. м. (этаб. внутр. стен)	Полезная площадь, %
Наземная площадь	21 880	16 506	74%
Квартал	19 720	14 800	74%
Коммунальные площади	2 170	1 706	77%
Подземная площадь	2 600	2 240	86%
Паркинг (3 600 кв. м. и 203 м ²)	2 600	2 240	86%
Машиноместа	123		
ВСЕГО ПЛОЩАДЕЙ	25 480	18 486	72%
Таблица 3. Доходы и расходы			
Доходы от продажи площадей	Продаваемая площадь, кв. м. / (м ²)	Ср. цена продажи кв. м. / (м ²), руб.	Итого продаж, руб.
Квартал	19 720	109 400	2 154 100 000
Коммунальные площади	1 908	140 000	274 212 000
Паркинг	123	1 572 000	194 300 000
Итого			2 622 612 000
Таблица 4. Основные показатели по проекту, руб.			
Доходы		2 941 551 239	
Итого НДС		0	
РАСХОДЫ		2 355 052 361	
Итого			
Финансирование (25 % от прибыли)		120 421 660	
Итого на прибыль		146 624 720	
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ		596 676 879	
НПГ (15%)		89 501 532	
Итого, %		51%	
Доля банковского финансирования		714 214 830	
Финансирование из денег проекта		1 605 709 172	
Срок окупаемости проекта, лет		2,6	
Платежеспособность проекта, лет		3,0	
Справочные (вспомогательные) НДС не учитываются в расчетах			
* Расчеты выполнены НДС по 18%			
Таблица 5. Дополнительные параметры для расчета			
курс RUB / USD		65,0	
Дисконтная ставка по кредиту		25%	
Ставка дисконтирования		11%	
Налог на прибыль		20%	
НДС		18%	

Коммерческое предложение

по реализации земельного участка в микрорайоне № 11 района Южное Тушино по адресу: г. Москва, ул. Новоселковская, д. 11.

Земельный участок принадлежит ООО «Производственно-складская база-2». Участок ограничен:

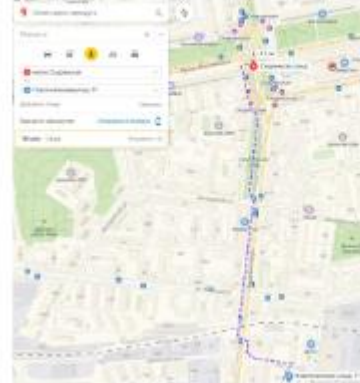
- с севера – местным проездом жилой застройки,
- с запада – охотничьим участком жилой застройки,
- с юга – местным проездом жилой застройки и пешеходом к территории ООО «ЕСБ-2»,
- с востока – красной линией Новоселковской улицы.

Схема размещения объекта на территории СЗАО



Площадь участка в указанных границах составляет 0,547 га. На участке расположены пять возведенных зданий общей площадью 1 762,2 кв.м. Выход на территорию участка осуществляется с местного проезда со стороны Новоселковской улицы. Автобусные маршруты проходят по улицам Сходненская, Фабричная и смежаются участком со станциями «Сходненская» и «Тушинская» Таганско-Краснопресненской линии московского метрополитена.

Станция метро «Сходненская» расположена в шаговой доступности.



Тушино является одним из самых зеленых районов г. Москвы. Непосредств от участка расположены парк Северное Тушино, занимающий 53 га земель, Аллея Московской авт. Сходненская часть и учебный комплекс Британско-Литовского взаиморазумие тоже надт району на палку, как и тот факт, что на его территории нет никаких вредных промышленных предприятий.

Предварительные ТЭИ имеют вид:

Общая площадь	21 899,9 кв.м.
Площадь застройки, в т.ч.:	16 099,9 кв.м.
включая подсобные	14 500,9 кв.м.
сараи и малые архитектурные формы	1 598,9 кв.м.
маневренность	2 900,9 кв.м.
Длина границ в зеленых зонах	4 500,9 кв.м.
Итого в пределах	
включая подсобные	10 099,9 кв.м.
сараи и малые архитектурные формы	1 400,9 кв.м.
маневренность	200 кв.м.

Указанные ТЭИ предлагается утвердить после заключения соглашения с Фондом развития и продаже ему 4 500 кв. м. земель коммуналь. Заявительность Фонд и целесообразность приобретения были подтверждены на совещании 14.12.2018 в Департаменте градостроительной политики города Москвы.

для внутреннего пользования

**Экономические показатели по проекту строительства жилого дома "ПСБ-2".
 По адресу: РФ, г. Москва, СЗАО, ул. Новоселковская, 11**

Таблица 6. Расходы проекта

Инвестиционные расходы на строительство	Общая площадь, кв. м.	Стоимость кв.м., руб.	Итого стоимость, руб.
Переуступка прав по проекту (полностью или частично)	25 480	21 193	540 000 000
Разработка проектной документации	25 480	1 120	28 537 600
Разработка проекта на снос существующих зданий			4 000 000
Разработка проекта на внос внутриплощадочных сетей из плана застройки			6 000 000
ТУ на технологическое присоединение	25 480	1 870	47 650 000
Снятие запрета на строительство с последующим изменением ВРИ IV	21 880	8 227	180 000 000
СМР подземные (паркинг с применением системы Клауд)	3 600	50 000	180 000 000
СМР подземные (внос сетей)			35 000 000
СМР –земельные (включая отделку общин зон)	21 880	35 000	765 800 000
Внутренняя инженерия	25 480	8 000	210 969 600
Благоустройство	3 000	5 500	16 500 000
ИТОГО			2 014 457 200
Брокерская комиссия за продажу и рекламу	2,5%		73 538 781
ИТОГО			73 538 781
ИТОГО РАСХОДЫ (без учета НДС по кредиту и налогов)			2 087 995 981
ВСЕГО РАСХОДЫ (включая НДС по кредиту и налоги)			2 355 052 561

Инвестиционные расходы на строительство	Общая площадь, кв. м	Стоимость кв. м, руб. в ценах 2015 года	Стоимость, руб. в ценах 2015 года	Индекс изменения стоимости 01.01.2016-01.01.2020	Стоимость, руб. на 01.01.2020 г.
Переуступка прав по проекту	25 480	21 193	539 997 640	1,174	633 947 073
Разработка проектной документации	25 480	1 120	28 537 600	1,174	33 502 606
Разработка проекта на снос существующих зданий			4 000 000	1,174	4 695 925
Разработка проекта на вынос внутриплощадных сетей из пятна застройки			6 000 000	1,174	7 043 887
ТУ на технологическое присоединение	25 480	1 870	47 647 600	1,174	55 937 386
Снятие запрета на строительство с последующим изменением ВРИ ЗУ	21 880	8 227	180 006 760	1,174	211 324 551
СМР подземные (паркинг с применением системы Klaus)	3 600	50 000	180 000 000	1,174	211 316 614
СМР подземные (вынос сетей)			35 000 000	1,174	41 089 342
СМР наземные (включая отделку общих зон)	21 880	35 000	765 800 000	1,174	899 034 796
Внутренняя инженерия	25 480	8 000	203 840 000	1,174	239 304 326
Благоустройство	3 000	5 500	16 500 000	1,174	19 370 690
Итого					2 356 567 195
Брокерская комиссия за продажу				2,5%	58 914 180
Всего расходы на реализацию проекта					2 415 481 375

Корректировочный коэффициент на приведение стоимости к дате оценки рассчитан на основании Индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от 1 кв. 2016 г. на 1 кв. 2020 г. (См. затратный подход).

○ Определение этапов строительства и реализации.

Этапы строительства распределены следующим образом:

1 этап – март 2020 - сентябрь 2020 г., 2 этап – сентябрь 2020 - март 2021 г., 3 этап – март 2021 - сентябрь 2021 г., 4 этап – сентябрь 2021 - март 2022 г.

Этапы реализации распределены следующим образом:

1 этап – март 2022 - сентябрь 2022 г., 2 этап – сентябрь 2022 - март 2023 г., 3 этап – март 2023 - сентябрь 2023 г., 4 этап – сентябрь 2023 - март 2021 г.

○ Определение темпов строительства

Темпы строительства распределены следующим образом:

	1 этап 03.2020 - 09.2020	2 этап 09.2020 - 03.2021	3 этап 03.2021 - 09.2021	4 этап 09.2021 - 03.2022
Темпы СМР	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Строительство	603 870 344	603 870 344	603 870 344	603 870 344
Кинф.	1,020	1,020	1,020	1,020
Строительство в прогнозных ценах	615 947 751	615 947 751	615 947 751	615 947 751

Выбор данного варианта темпов строительства обусловлен потенциальной возможностью равномерного привлечения кредитных средств.

○ Расчет привлеченных средств

В расчет включены финансовые и инвестиционные потоки исходя из следующих предположений:

- В расчете ДДП Оценщик предусмотрел обеспечение положительного сальдо денежного потока за счет кредитных средств в размере ежеквартальных затрат на строительство, проценты по кредиту застройщик на стадии строительства не гасит, они переходят в общую кредитную задолженность на следующий период (по которой начисляются новые проценты).
- В качестве % по кредиту использованы данные https://www.sberbank.ru/ru/s_m_business/credits, учтены минимальные ставки для соответствующего периода кредитования (из предположения что кредит будет не целевой). Величина ставки 11% годовых.

	1 этап 03.2020 - 09.2020	2 этап 09.2020 - 03.2021	3 этап 03.2021 - 09.2021	4 этап 09.2021 - 03.2022
Кредитные средства	615 947 751	615 947 751	615 947 751	615 947 751
Общая задолженность по кредиту (на начало периода)	615 947 751	1 231 895 501	1 847 843 252	2 463 791 002
кредитная ставка	0,055	0,055	0,055	0,055
% по кредиту	33 877 126	67 754 253	101 631 379	135 508 505
Погашение кредитных средств	0	0	0	0

○ Учет инфляции.

Инфляционные ожидания учтены в размере 2% за период согласно Основным показателям прогноза социально-экономического развития Российской Федерации по базовому индексу потребительских цен на будущие периоды.

○ Учет дополнительных расходов.

Расходы на получение разрешительной документации, благоустройство территории и сдачу объекта в эксплуатацию, рекламу и услуги риелторов учтены в общей стоимости строительства.

15.3. ФОРМИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА ДОХОДОВ

○ Определение денежного потока от реализации помещений, в том числе по оплаченным Договорам долевого участия.

В качестве базовых величин использованы расчеты рыночной стоимости 1 кв. м жилого помещения, 1 кв. м нежилого помещения (условно – офисно-торговых), 1 кв. м парковочного места, реализованных в рамках сравнительного (рыночного) подхода:

Жилое помещение – 198 831,44 руб./ кв. м без НДС;

Нежилое помещение – 180 260,39 руб./кв. м без НДС;

Парковочное место – 56 477,50 руб./ кв. м без НДС.

В последующих периодах данные величины скорректированы на прогнозную инфляционную составляющую.

○ Определение темпов реализации жилых и нежилых помещений и машиномест

Темпы реализации помещений распределены равными долями по всем периодам реализации:

	1 этап 03.2022 - 09.2022	2 этап 09.2022 - 03.2023	3 этап 03.2023 - 09.2023	4 этап 11.2022 - 05.2023
Темпы реализации жилых помещений	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Темпы реализации нежилых помещений	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Паркинг	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

о Определение прогноза возврата кредитных средств

Так как проценты по кредиту застройщик на стадии строительства не гасит, они переходят в общую кредитную задолженность на следующий период (по которой начисляются новые проценты). Погашение процентов производится вместе с остальными процентами и основным долгом после начала продажи квартир и нежилых помещений.

	1 этап 03.2022 - 09.2022	2 этап 09.2022 - 03.2023	3 этап 03.2023 - 09.2023	4 этап 11.2022 - 05.2023
Кредитные средства				
Общая задолженность по кредиту (на начало периода)	2 463 791 002	1 569 509 534	0	0
кредитная ставка	0,055	0,055	0,000	
% по кредиту	135 508 505	86 323 024	0	0
Погашение кредитных средств	894 281 469	1 569 509 534	0	0

15.4. ФОРМИРОВАНИЕ САЛЬДО ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Сальдо денежных потоков формируется сложением расходов (-) и доходов с учетом погашения кредитной задолженности.

15.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконта (R) – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завесить дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6 + S_7, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;

$S_1, S_2, S_3, S_4, S_5, S_6, S_7$ – учитываемые риски.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности. К таким вложениям принято

относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Оценщик счел целесообразным опираться на величину безрисковой ставки на период реализации проекта, на уровне ключевой ставки на уровне 6,00% (<https://www.cbr.ru/press/keypr/>).

Поправка на риск вложения в объект недвижимости определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта.

Понятие «риск» субъективно, оно выражает оценку возможности возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных для конкретного участника последствий.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск – риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Изменение федерального или местного законодательства			1							
Несистематический риск										
Реализация технических и других условий на участке			1							
Правовое регулирование			1							
Физические (технические) риски			1							
Размер проекта				1						
Финансовая структура			1							
Диверсификация клиентуры		1								
Уровень и прогнозируемость доходов					1					
Отсрочка реализации проекта					1					
Количество наблюдений	0	0	5	2	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0	15	8	15	0	0	0	0	0
Сумма								38		
Количество факторов								10		
Средневзвешенное значение балла								3,8		
Величина премии за риск (1 балл = 1%)								3,80%		

Расчет ставки дисконтирования

Факторы риска	Выбранное значение	Обоснование
Безрисковая ставка, R _б	6,00%	
Премия за риск	3,80%	см. Расчет премии за риск

Период экспозиции, L (мес.)	10,0	Данные StatRielt
Премия за низкую ликвидность, Rл	3,54%	$Y_{лик} = \frac{(1 + Y_{деп})^m - 1}{(1 + Y_{деп})^{(N + m)}}$
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%	Принимается экспертно в диапазоне 0,5-2,0%
Итого ставка доходности инвестиций	15,34%	

Премия за низкую ликвидность. Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Yдеп	L период экспозиции, мес.	Q мес. в году	m - период экспозиции, лет	N - прогнозный период, лет.	Yлик
5,53%	10,00	12	0,83	4	3,54%

Y_{деп} – ставка по привлеченным депозитам для нефинансовых организаций на срок более 3-х лет (https://www.cbr.ru/statistics/pdko/int_rat/).

Срок экспозиции на продажу готовых помещений определен по данным StatRielt по верхней границе и составил 10 мес.

15.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ И ДИСКОНТИРОВАННОГО ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

Коэффициент дисконтирования используется для приведения будущих доходов к текущей стоимости за счет перемножения коэффициента дисконтирования и потоков платежей. Ниже показана формула

$$k_d = \frac{1}{(1 + r)^i};$$

расчета коэффициента дисконтирования:

где: r – ставка дисконтирования, i – номер временного периода.

Рыночная стоимость определена как сумма дисконтированных денежных потоков за исследуемые периоды. Результаты расчетов сведены в таблицу:

Наименование показателя	Ед. изм.	База	До даты оценки	Этап строительства				Этап реализации			
				1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	1 этап	2 этап	3 этап	4 этап
				03.2020 - 09.2020	09.2020 - 03.2021	03.2021 - 09.2021	09.2021 - 03.2022	03.2022 - 09.2022	09.2022 - 03.2023	03.2023 - 09.2023	11.2022 - 05.2023
Бюджет расходов											
Земельные участки	руб.			Учтены в общей сумме							
Темпы СМР	%	100%	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0	0	0	0
Строительство	руб.	2 415 481 375	0	603 870 344	603 870 344	603 870 344	603 870 344	0	0	0	0
Кинф.				1,020	1,020	1,020	1,020	0	0	0	0
Строительство в прогнозных ценах	руб.		0	615 947 751	615 947 751	615 947 751	615 947 751	0	0	0	0
Реклама и услуги риэлторов	руб.			Учтены в общей сумме							
Получение разрешительной документации	руб.			Учтены в общей сумме							
Благоустройство территории и сдача объекта в эксплуатацию	руб.			Учтены в общей сумме							
Итого по расходам	руб.		0	615 947 751	615 947 751	615 947 751	615 947 751	0	0	0	0
Бюджет доходов											
Темп роста цен на недвижимость				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Средняя цена жилых помещений, руб./кв. м без НДС	руб./кв. м без НДС		198 831,44	198 831,44	202 808,07	206 864,23	211 001,51	215 221,54	219 525,97	223 916,49	228 394,82
Темпы реализации жилых помещений	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Реализация жилой недвижимости		14 500	-	0	0	0	0	780 178 091	795 781 653	811 697 286	827 931 232
Темпы реализации нежилых помещений	%		0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Средняя цена машиноместа,	руб./кв. м без НДС		56 477,50	56 478	57 607	58 759	59 934	61 133	62 356	63 603	64 875
Паркинг		2 340	0	0	0	0	0	35 762 841	36 478 098	37 207 660	37 951 813
Темпы реализации нежилых помещений			0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Средняя цена помещений свободного назначения	руб./ кв. м без НДС		180 260,39	180 260	183 866	187 543	191 294	195 120	199 022	203 002	207 063
Коммерческая недвижимость	руб.	1 606	0	0	0	0	0	78 340 536	79 907 347	81 505 494	83 135 604
ИТОГО доходов	руб.			0	0	0	0	894 281 469	912 167 098	930 410 440	949 018 649

Кредитные средства			615 947 751	615 947 751	615 947 751	615 947 751	0	0	0	0
Общая задолженность по кредиту (на начало периода)			615 947 751	1 231 895 501	1 847 843 252	2 463 791 002	2 463 791 002	1 569 509 534	0	0
кредитная ставка	%	11,00	0,055	0,055	0,055	0,055	0,055	0,055	0,000	
% по кредиту			33 877 126	67 754 253	101 631 379	135 508 505	135 508 505	86 323 024	0	0
Погашение кредитных средств			0	0	0	0	894 281 469	1 569 509 534	0	0
Инвестиции на погашение % по кредиту			33 877 126	67 754 253	101 631 379	135 508 505	135 508 505	0	0	0
Общая сумма инвестиций			33 877 126	102 308 921	205 986 479	345 614 713	488 035 513	497 796 223	1 241 461 683	0
Возмещение инвестиций			0	0	0	0	0	-743 665 460	1 241 461 683	0
Сальдо по фин деятельности			0	0	0	0	0	0	-311 051 242	949 018 649
Сальдо денежного потока		руб.	0	0	0	0	0	0	-311 051 242	949 018 649
Ставка дисконтирования	%		15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%
Номер периода			0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75
Дисконтный множитель			0,965	0,8985	0,8366	0,7790	0,7254	0,6754	0,6289	0,5856
Дисконтированный денежный поток			0	0	0	0	0	0	-195 620 126	555 745 321
Сумма дисконтированных денежных потоков		руб.					360 125 194			
Рыночная стоимость		руб.					360 125 000			

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным. В случае если расхождение является существенным, следует разобраться в причинах расхождения. Если причинами такого расхождения являются недостаточность или недостоверность исходных данных, неадекватность используемой модели реальной рыночной ситуации, ошибки в расчетах, следует их устранить. Если устранить эти причины не представляется возможным, следует отказаться от использования соответствующей оценки и использовать ее только в качестве индикативной.

Задача согласования отдельных оценок стоимости - рассчитать более точную итоговую оценку и сформировать интервал, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта. Существуют различные способы согласования (выравнивания) результатов каждого подхода (метода): метод максимального правдоподобия, метод анализа иерархий, имитационные методы и др.

Результаты расчета рыночной стоимости, полученные в рамках различных подходов

Объект оценки	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб. без НДС	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11	Применен в части определения стоимости улучшений земельного участка	Применен в части определения удельной стоимости жилых и нежилых помещений, машиномест	360 125 000
Итого, руб. без НДС	360 125 000		

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2" и расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новопоселковая, влд. 11 по состоянию на 01 марта 2020 года без учета НДС составляет:

360 125 000 (триста шестьдесят миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 602,2 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1046	4 776 000
2	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 606,1 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1045	6 816 000
3	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 17,7 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1047	165 000
4	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 35,8 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1044	12 000
5	Здание. Назначение: нежилое здание, площадь 500,4 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:1017	4 104 000
6	Земельный участок. Виды разрешенного использования: Земли населенных пунктов, Эксплуатации производственно-складской базы. Площадь 5 470 кв. м, кадастровый № 77:08:0004014:8	344 252 000

17. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы оценщика





**ПОЛИС / ДОГОВОР № 8391R/776/00357/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Ярославль

«21» ноября 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице Директора Ярославского филиала Немолочнова Алексея Геннадьевича, действующего на основании доверенности №5540/18 от 23.04.2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ **Коптев Алексей Игоревич**
Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое Партнерство Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» ноября 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «27» ноября 2020г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 700,00	X
5 000 000,00	4 500,00	
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «27» ноября 2019г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за

Полис № 8391R/776/00357/19

Страховщик _____

Страхователь _____

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, указанных в п. 10.16 Правил страхования.

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО "АльфаСтрахование"
Ярославский филиал

От имени СТРАХОВЩИКА

М.П.

/А.Г. Немолоднов/

Договор - первичный, В- перезаключение Договора №:
8391R/776/00280/18

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Коптев Алексей Игоревич

Адрес г. Архангельск, ул. Касаткиной, д.5, корп.1, кв.149.

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

/А.И. Коптев /

Полис № 8391R/776/00357/19

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

2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014157-1

« 27 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Коптеву Алексею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 27 » июля 20 18 г. № 81

Директор



А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июля 20 21 г.

Документы заказчика

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.09.2019

№ 00-00-4001/5194/2019-25005

На основании запроса от 12.09.2019, поступившего на рассмотрение 12.09.2019, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ БАЗА-2", ИНН: 7733663241, ОГРН: 1087746848089, дата гос.регистрации: 16.07.2008; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул НОВОПОСЕЛКОВАЯ, д 11 , за период с 12.09.2009 по 12.09.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:08:0004014:1046	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 4	
		Площадь:	602, 2 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	11.09.2008	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/072/2008-088	
		основание государственной регистрации:	Разделительный баланс по состоянию на 01 января 2008 г., утвержденный протоколом № 20 от 20 марта 2008 г. Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Сватстрой". Акт № 5 от 23 июля 2008 г. о приеме-передаче здания (сооружения).	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-113/1
1.3.2.		вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новопоселковая, д.11, стр.4, усл.№ 49506, Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 602, 2 кв. м, инв.№ 2760/26, лит. 26	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036	
1.3.3.		вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690	
1.3.4.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-317		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 1/6

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	77:08:0004014:8
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ
		Адрес:	г Москва, ул Новопоселковая, вл 11
		Площадь:	5470 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.04.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2012-219
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.12.2011 №3612-08 ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 01.02.2012 №М-08-С01187
дата государственной регистрации прекращения права:			
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-116/1
	2.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
		номер государственной регистрации:	77-77-14/009/2012-897
	2.3.3.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, НОВОПОСЕЛКОВАЯ УЛ. влад.11, кад. № 77:08:0004014:8, Земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов Вид разрешенного использования - эксплуатация производственно-складской базы. Площадь: 5470 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036
	2.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690
	2.3.5.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		77-77-08/024/2014-317	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:08:0004014:1045
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 2/6

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 1
	Площадь:	606, 1 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-08/072/2008-074
	основание государственной регистрации:	Разделительный баланс по состоянию на 01 января 2008 г., утвержденный протоколом № 20 от 20 марта 2008 г. Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Сватстрой". Акт № 2 от 23 июля 2008 г. о приеме-передаче здания (сооружения).
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-111/1
3.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новопоселковая, д.11, стр.1, усл.№ 49500, Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 606, 1 кв. м, инв.№ 2760/26, лит. 26
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-317
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0004014:1047
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 2
	Площадь:	17, 7 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-08/072/2008-080
	основание государственной регистрации:	Разделительный баланс по состоянию на 01 января 2008 г., утвержденный протоколом № 20 от 20 марта 2008 г. Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Сватстрой".

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 3/6

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Акт № 3 от 23 июля 2008 г. о приеме-передаче здания (сооружения).
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-112/1
4.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новопоселковая, д.11, строен.2, усл. № 49502, нежилое здание, назначение: Нежилое, 1 - этажный, общая площадь 17, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690
4.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-317
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0004014:1044
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, Новопоселковая ул., д. 11, стр. 5
	Площадь:	35, 8 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-08/072/2008-090
	основание государственной регистрации:	Разделительный баланс по состоянию на 01 января 2008 г., утвержденный протоколом № 20 от 20 марта 2008 г. Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Сватстрой". Акт № 6 от 23 июля 2008 г. о приеме-передаче здания (сооружения).
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-114/1
5.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новопоселковая, д.11, стр.5, усл. № 49508, Здание, назначение: Нежилое, 1 - этажный, общая площадь 35, 8 кв.м, инв.№ 2760/26, лит. 26
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 4/6

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	регистрации:	
5.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690
5.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-317
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:08:0004014:1017
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Южное Тушино, ул Новопоселковая, д 11
	Площадь:	500, 4 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-08/072/2008-086
	основание государственной регистрации:	Разделительный баланс по состоянию на 01 января 2008 г., утвержденный протоколом № 20 от 20 марта 2008 г. Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью "Сватстрой". Акт № 4 от 23 июля 2008 г. о приеме-передаче здания (сооружения).
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/008-77/008/036/2015-109/1
6.3.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Новопоселковая, д.11, усл.№ 49504, Нежилое здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 500, 4 кв. м, инв.№ 2760/26, лит. 26
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-036
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/035/2013-690
6.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-317
7.	Получатель выписки:	КИСЕЛЁВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParam... 5/6

19.09.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

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

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

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

(полное наименование должности)

Миначева Раиса Степановна

(подпись, фамилия)



ЕДИНЬИЙ 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: 16 АПР 2012

Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.12.2011 №3612-08 ДЗР

• Договор купли-продажи земельного участка от 01.02.2012 №М-08-С01187

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2", ИНН: 7733663241, ОГРН: 1087746848089, дата гос. регистрации: 16.07.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 773301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Новоселковская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок

Категория земель - земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования - эксплуатация производственно-складской базы

Площадь: 5470 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, НОВОПОСЕЛКОВАЯ УЛ, влд.11

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0004014:8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
16 АПР 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/015/2012-219



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Регистратор Гудкова Е. В.

МП



(подпись)

77-АО 075194



Феднал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полномочное учреждение кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
30.01.2013 № 77:50/13-19023

В.1

1	Кадастровый номер	77:08-0004014-8	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	6					
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.01.2007					
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новоселовая, вл 11						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли иного специального назначения	Земли иного специального назначения	Земли иного специального назначения	Земли иного специального назначения	Земли иного специального назначения	Земли иного специального назначения	
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ						
10	Фактическое использование: Характеристика деятельности:						
11	Площадь: 5470 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 50829701,50	13	Удельный показатель, кадастровой стоимости (руб./м²): 9292,45	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о правах:							
15	15.1 Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2"	Вид права: Собственность		Особые отметки: —			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:08-0004014-8 различается кадастровому номеру 77:08-04014-008. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:						
18	18.1	Номера образованных участков:	—				
18	18.2	Номер участка, преобразованного и результате выдела:	—				
18	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—				

Ильверд 2, этаж 2/3 этаж
(наименование организации)

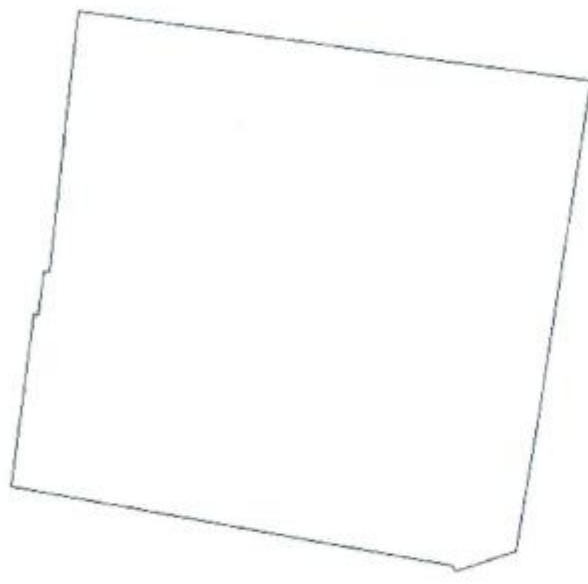
М.П. печать
КОПИЯ ВЕРНА
подпись *А.И. Коптев*

М.А. Парникова
(подпись, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
30.01.2013 № 77:50:113-19/03

1	2	3	4
Кадстровый номер 77:08:004014-8 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	3	Всего листов 2



4

5	Масштаб 1:800
---	---------------

Инженер 2 категории
(подпись и должность)



М.А. Паршова
(подпись фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.01.2013 № 77/50/13-19/023

В.3

1		2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Дата, в пользу которых установлены обременения
4	1	вся	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Московский Индустриальный банк" (открытое акционерное общество)
	2	вся	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Московский Индустриальный банк" (открытое акционерное общество)
	3	вся	Прочие ограничения (обременения)	Индустриальный банк (открытое акционерное общество) Город Москва

Инженер 2 категории
 (подпись/печать)



М.П. (подпись)

М.А. Паршула
 (подпись, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Главное управление кадастрового учета, государственной информационно-кадастровой реестр недвижимости на территории государственного кадастра недвижимости
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 03.02.2010 № 77:50/10-8/086

КВ.1

1	Кадастровый номер 77:08:0004014-8	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4				
4	Общие сведения								
5	Предельные номера: _____								
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007								
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Новоосельская, вл. 11								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земля обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли водного фонда	Земли лесного фонда	Земли запасов	Категория не установлена	
8.2	_____ весь _____								
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ								
10	Фактическое использование / характеристика деятельности: _____								
11	Площадь: 5470 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 25188693,59	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4604,88	14	Система координат: СК кадастрового округа		
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют								
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:08:0004014-8 равнозначен кадастровому номеру 77:08:04014-008								
17	Характер сведений ГКИ (статус записи о земельном участке): _____								
18	Дополнительные сведения								
	18.1							18.2	18.3



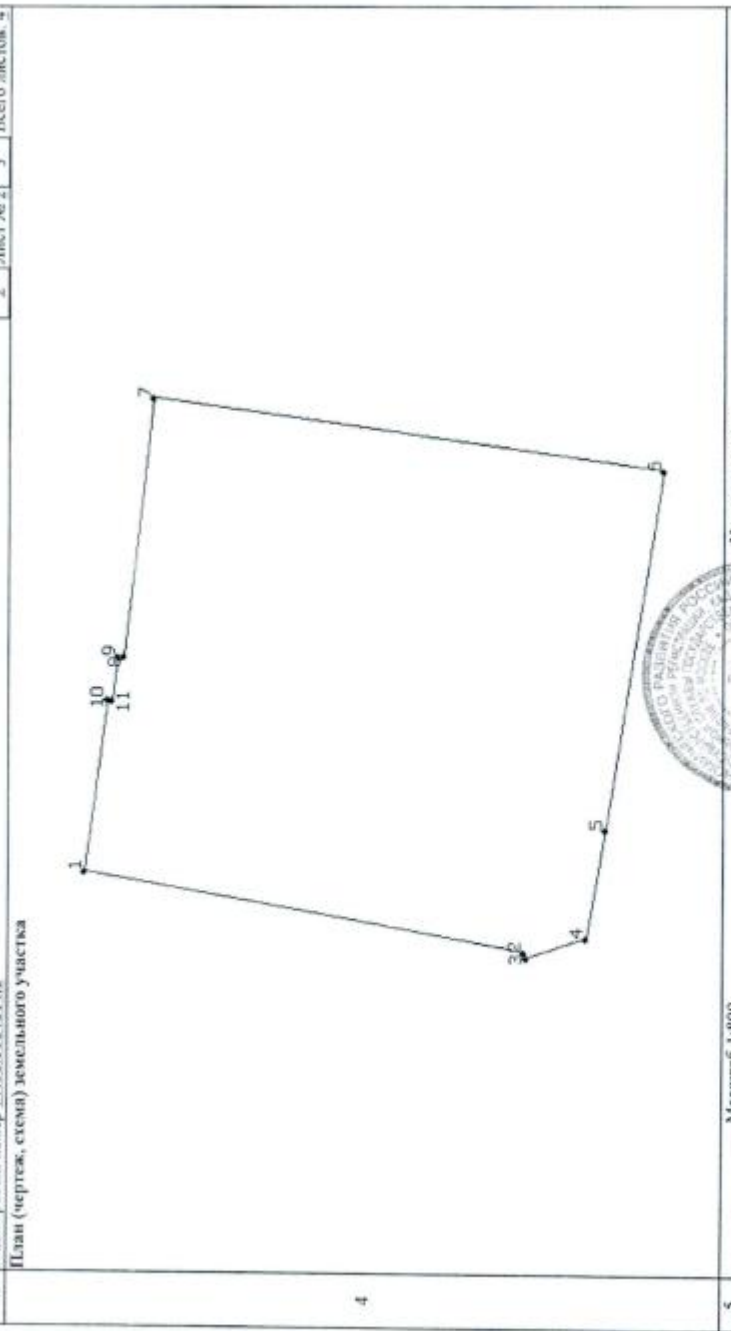
Специалист I разряда
 (подпись)

В. А. Зайцева
 (подпись, фамилия)

03.02.2010

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
03.02.2010 № 77:50/10-8086

1	2	3	4
1	Кадастровый номер 77:08:0004014:8 План (чертеж, схема) земельного участка	Лист № 2	Всего листов: 4
			
4			
5	Условные знаки		

Масштаб 1:800

Специалист I разряда
(подпись)



В.А. Зайцева
(подпись)

03.02.2010

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (описана в государственном кадастре недвижимости)
 03.02.2010 № 77:501/10-8086

1		2		3		4	
Кадастровый номер 77:08:0004014:8		Лист № 2		Лист № 3		Всего листов 4	
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ точки	№ дирекционный угол	ориентальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1	2	190° 23'	65.42	77:08:0004014:15		
2	2	3	249° 51'	0.84	77:08:0004014:15		
3	3	4	162° 16'	9.20	77:08:0004014:15		
4	4	5	99° 41'	16.70	77:08:0004014:15		
5	5	6	98° 30'	54.73	77:08:0004014:15		
6	6	7	8° 11'	75.14	77:08:0004014:15		
7	7	8	276° 24'	39.37	77:08:0004014:15		
8	8	9	8° 29'	0.68	77:08:0004014:15		
9	9	10	278° 35'	6.63	77:08:0004014:15		
10	10	11	7° 1'	0.65	77:08:0004014:15		
11	11	1	277° 5'	26.21	77:08:0004014:15		



Специалист I разряда
 (инженерная деятельность)

В. А. Зайцева
 (подпись, печать)
 01.07.2010

КВ.6

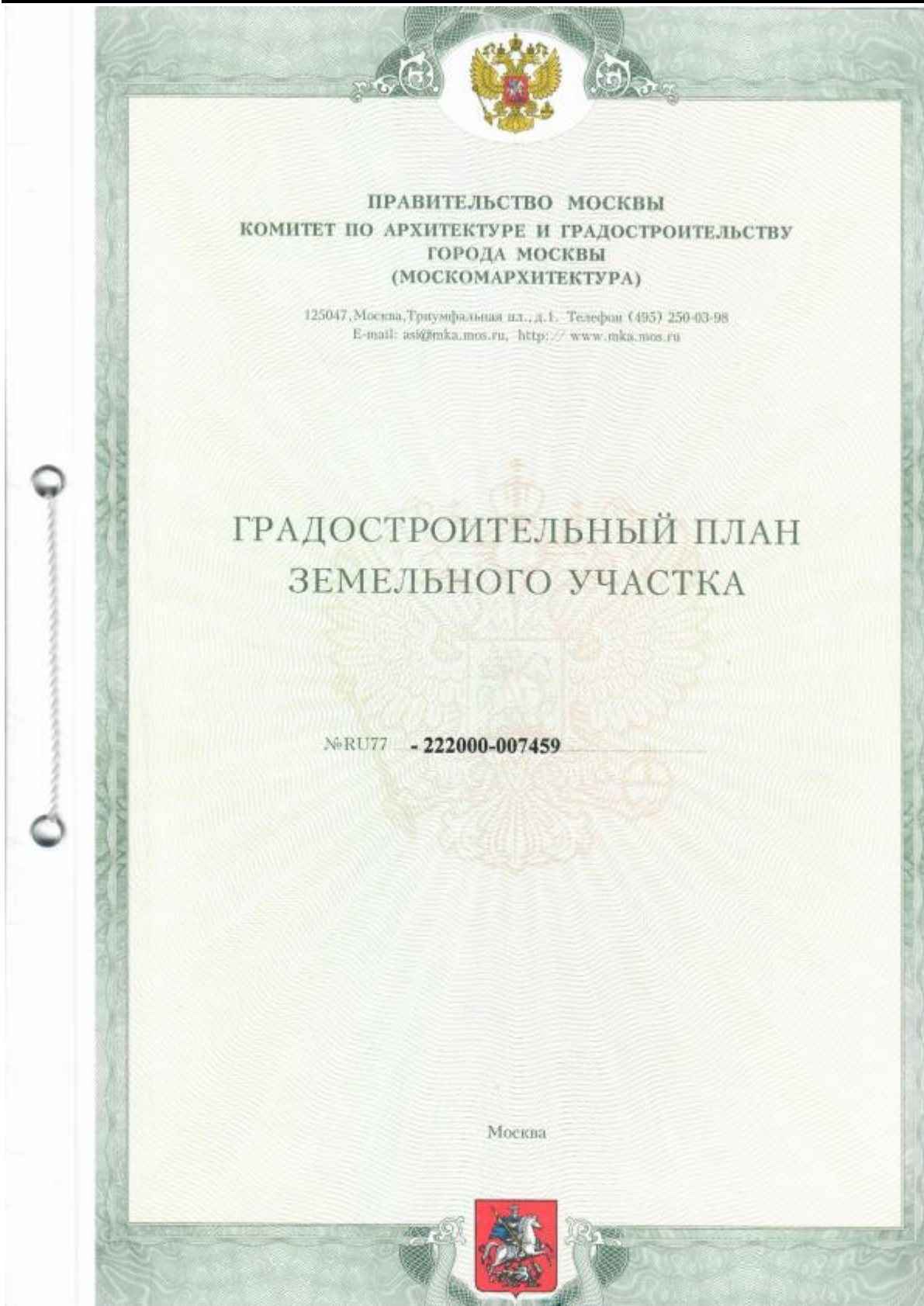
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 03.02.2010 № 77/501/10-80/86

1		2		3		4	
Кадстровый номер 77:08:0004014:8		Лист № 4		3		Всего листов: 4	
№ точки	Координаты		4	5	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y					
1	19407.72	-3555.86					
2	19343.37	-3567.65					
3	19343.08	-3568.44					
4	19334.32	-3565.64					
5	19331.51	-3549.18					
6	19323.42	-3495.05					
7	19397.79	-3484.35					
8	19402.18	-3523.47					
9	19407.85	-3523.37					
10	19403.84	-3529.93					
11	19404.49	-3529.85					



Специалист I разряда
 (подпись)

В. А. Зайцева
 (подпись, печать)
 03.02.2010





ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-222000-007459

И РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
С № 77/000-08-00824
О от 28.05.2013
Д Подпись _____

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения **Общества с ограниченной ответственностью "Производственно-складская база-2" от 29.11.2012г. № б/н**

Местонахождение земельного участка: **г. Москва, внутригородское муниципальное образование Южное Тушино, Новопоселковая улица, вл. 11**

Кадастровый номер земельного участка: **77:08:0004014:8**

Описание местоположения границ земельного участка: **согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 03.02.2010 №77/501/10-8086**

Площадь земельного участка: **5470 кв.м**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): **в границах заявленного земельного участка**

План подготовлен: **Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы**

Председатель Москомархитектуры

 **М.П.** 23.05.2013 /  / **А.В. Антипов /**
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Представлен: **Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы**
23.05.2013
(дата)

Утвержден: **приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 23.05.2013 № 952.**



RU77-22/2000-4

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО

ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА






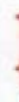
Ситуационный план



Координаты границ земельного участка

N точ.	X (м)	Y (м)
1	19407.72	-3555.86
2	19404.49	-3529.85
3	19403.84	-3529.93
4	19402.85	-3523.37
5	19402.18	-3523.47
6	19397.79	-3484.35
7	19323.42	-3495.05
8	19331.51	-3549.18
9	19334.32	-3565.64
10	19343.08	-3568.44
11	19343.37	-3567.65

Условные обозначения

-  Границы земельного участка
-  Красные линии улично-дорожной сети
-  Границы технических зон
-  Границы производственных зон

Примечание:

RU 77-222010-097459

2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

представлена на основании проекта Правил землепользования и застройки в городе Москве.

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

- *объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05);*
- *объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (3001 01);*

условно разрешенные виды использования земельных участков:

- *не установлены;*

вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты:

- *виды использования, технологически связанные с основными видами использования объектов капитального строительства, в т.ч. необходимые для обеспечения их безопасности;*
- *виды использования, необходимые для обслуживания, временного проживания, хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования;*
- *виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования.*

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке:

не установлены.

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь:



Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охраняемые зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-на согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-на (кв.м.)
							мин.	макс.	

2.2.2. Предельное количество этажей – или предельная высота зданий, строений, сооружений – **в габаритах существующих зданий.**

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **предельная застроенность - по существующему положению.**

2.2.4. **Иные показатели:**
 Площадь существующих объектов – **1762,2 кв.м**

Существующие здания (подлежат сносу): на участке - 5 зданий производственно-складской базы: в собственности ООО "Производственно-складская база-2":

- здание, назначение: нежилое, общая площадь – 602,2 кв.м, адрес объекта: ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 4 (запись в ЕГРП от 11.09.2008 №77-77-08/072/2008-088);
- здание, назначение: нежилое, общая площадь – 17,7 кв.м, адрес объекта: ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 2 (запись в ЕГРП от 11.09.2008 №77-77-08/072/2008-080);
- здание, назначение: нежилое, общая площадь – 606,1 кв.м, адрес объекта: ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 1 (запись в ЕГРП от 11.09.2008 №77-77-08/072/2008-074);
- здание, назначение: нежилое, общая площадь – 500,4 кв.м, адрес объекта: ул. Новопоселковая, д. 11 (запись в ЕГРП от 11.09.2008 №77-77-08/072/2008-086);
- здание, назначение: нежилое, общая площадь – 35,8 кв.м, адрес объекта: ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 5 (запись в ЕГРП от 11.09.2008 №77-77-08/072/2008-090).

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке **не установлены.**

Назначение объекта капитального строительства
 № _____,
 (согласно чертежу) _____ (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

RU/77-212101-307459

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 1 (на чертеже ГПЗУ) улица Новопоселковая, д. 11

Инвентаризационный номер: 45:283:002:000067360; площадь застройки: **323,0 кв. м;** общая площадь: **500,4 кв. м;** класс: **нежилое;** этажность (подземная): **2(0);** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1984.**

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) **от 09.03.2010г., выданной ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"** по состоянию на **28.02.2008г.**

№ 2 (на чертеже ГПЗУ) улица Новопоселковая, д. 11, стр. 1

Инвентаризационный номер: 45:283:002:000067390; общая площадь: **606,1 кв. м;** объем, куб.м: **715;** класс: **нежилое;** этажность (подземная): **1(0);** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1952.**

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) **от 09.03.2010г., выданной ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"** по состоянию на **28.02.2008г.**

№ 3 (на чертеже ГПЗУ) улица Новопоселковая, д. 11, стр. 2

Инвентаризационный номер: 45:283:002:000067380; площадь застройки: **32 кв. м;** общая площадь: **17,7 кв. м;** класс: **нежилое;** этажность (подземная): **1(0);** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1984.**

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) **от 09.03.2010г., выданной ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"** по состоянию на **28.02.2008г.**

№ 4 (на чертеже ГПЗУ) улица Новопоселковая, д. 11, стр. 4

Инвентаризационный номер: 45:283:002:000067370; площадь застройки: **708 кв. м;** общая площадь: **602,2 кв. м;** класс: **нежилое;** этажность (подземная): **1(0);** материал стен: **кирпичный;** год постройки: **1952.**

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) **от 09.03.2010г., выданной ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"** по состоянию на **28.02.2008г.**

RU77-222060-097459

№ 5 (на чертеже ГПЗУ) улица Новопоселковая, д. 11, стр. 5

Инвентаризационный номер: 45:283:002:000067350; площадь застройки: 46 кв. м; общая площадь: 35,8 кв. м; класс: нежилое; этажность (подземная): 1(0); материал стен: кирпичный; год постройки: 1984.

Данные подготовлены по материалам выписки из технического паспорта на здание (строение) от 09.03.2010г., выданной ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по состоянию на 28.02.2008г.

3.2. Объектов, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не имеется.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные ГУП "НИИПИ Генплана Москвы", ГУП МосгорБТИ, Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), Управления Роснедвижимости по городу Москве.

* Информация представлена на основании:

1.1. Протокола заседания Рабочей группы по вопросам градостроительной деятельности Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 18.03.2013 № 15, утвержденного заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы М.Ш. Хуснуллиным.

Предпроектное предложение для
строительства жилого дома,
расположенного по адресу:
ул. Новопоселковая, влд. 11

Этап 2. Архитектурная концепция.

Заказчик:
ООО "Производственно-складская база - 2"

Проектная организация:
ООО "архитектурная группа вЗОН"

Предстроительная концепция:
М. Спирин

Архитектурная концепция:
А. Хасанов
Е. Чебышев

г. Москва 2015



● участок проектирования



02.08.18 - 2018 - 18731 НОВОПОСЕЛКОВАЯ



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Архитектурная концепция

Ситуация

этап	лист	страниц
АК	4	29

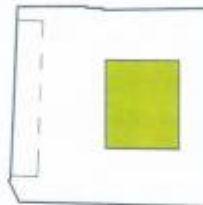
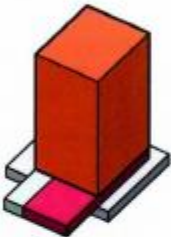
Пластина

высокий выход площадей
 гибкость для планировочных решений и квартирографии
 большой двор



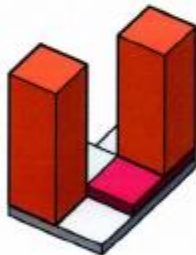
Башня

выделяется доминирует над окружением
 возможно будут хорошие виды на восток
 нет своего двора, пространства для гуляния и отдыха, все время на сквозняке...
 нужны две лестницы...если площадь квартир больше 500 м на этаже



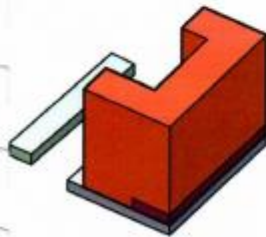
Два объема

появляется свой почти двор, важно для уюта и комфорта будущих жильцов
 две башни формируют самодосточную композицию, она не зависит от окружения
 компактные башни - возможность для небольших квартир
 возможно будут хорошие виды на восток



Квартал

отличный двор - решение не зависит от окружения, безопасное и уютное пространство
 с 9ю этажами мы экономим, можно ставить простые лестницы без дымоудаления
 решение не зависит от будущих изменений вокруг



© 2011 - 2014 - ООО "ЗОНА" (ООО "ЗОНА" не несет ответственности)



ЖИЛОЙ ДОМ
 НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Архитектурная концепция

Базовые схемы

АК 5 29



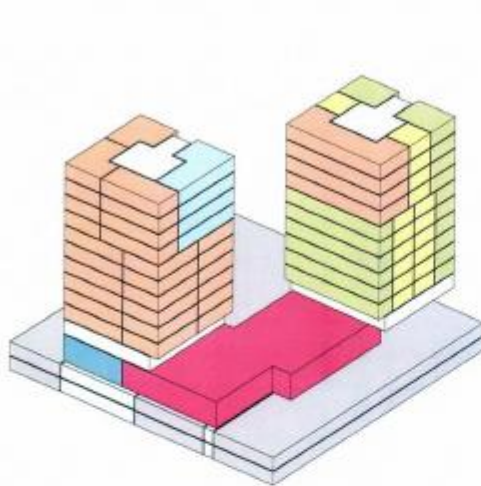
02.01.15 22:47 1033118080029K (4x20x20)



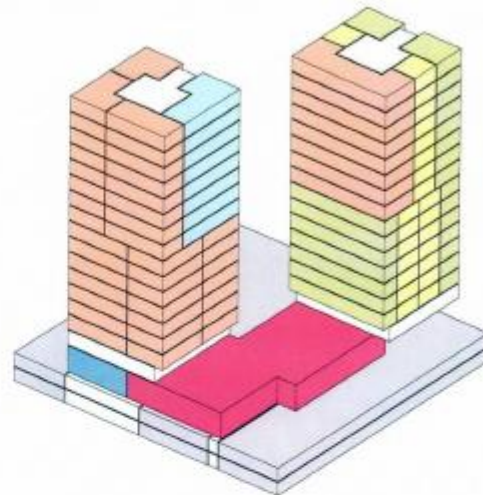
ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант БАШНИ
Визуализация

АК 6 29



площадь участка, га	0,547
плотность, м²/га	25 000
общее количество квартир	121
общая площадь квартир, м ²	7 600
площадь торговли, м ²	1701
площадь здания брутто, м ²	14 500
помещения детсада, м ²	150
офис, м ²	80
кол-во этажей	12
кол-во машиномест	184



площадь участка, га	0,547
плотность, м²/га	40 000
общее количество квартир	171
общая площадь квартир, м ²	15 363
площадь торговли, м ²	1 651
площадь здания брутто, м ²	21 600
помещения детсада, м ²	200
офис, м ²	80
кол-во этажей	17
кол-во машиномест (с клаусами)	218 (436)

Условные обозначения

	1 - комнатные квартиры		помещения общественного назначения
	2 - комнатные квартиры		детское дошкольное учреждение
	3 - комнатные квартиры		подземный паркинг
	4 - комнатные квартиры		

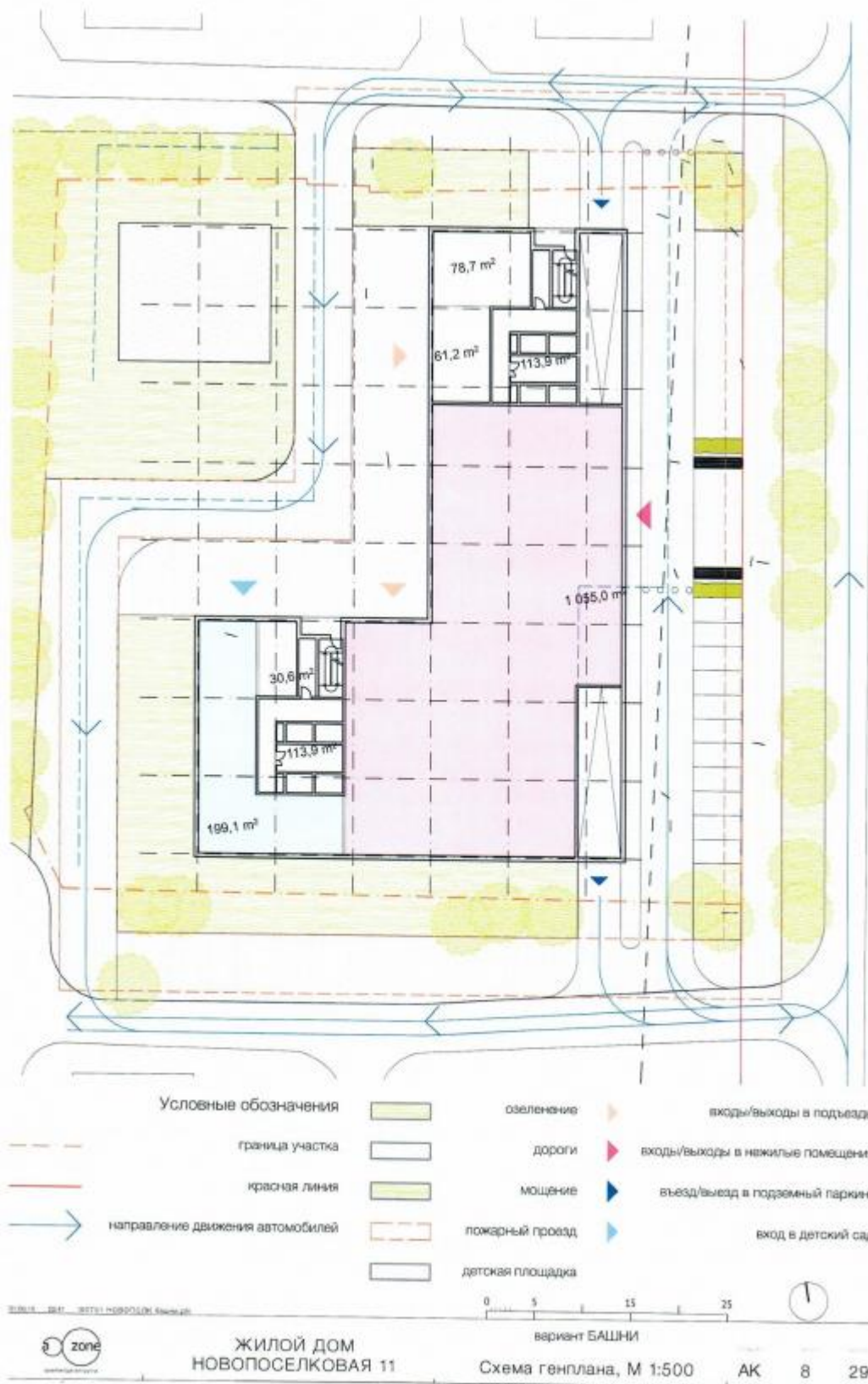
© 2017. ООО «ЗОНА» Новосибирск, Россия

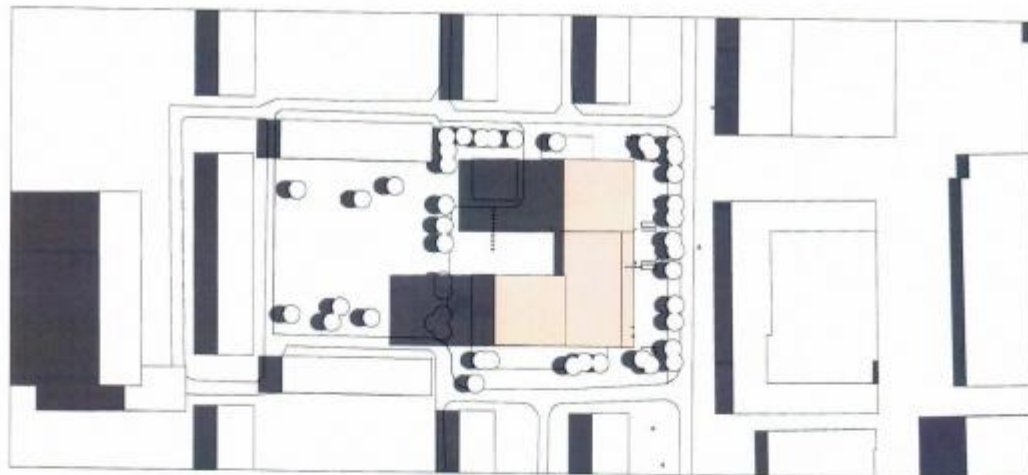


ЖИЛОЙ ДОМ
 НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

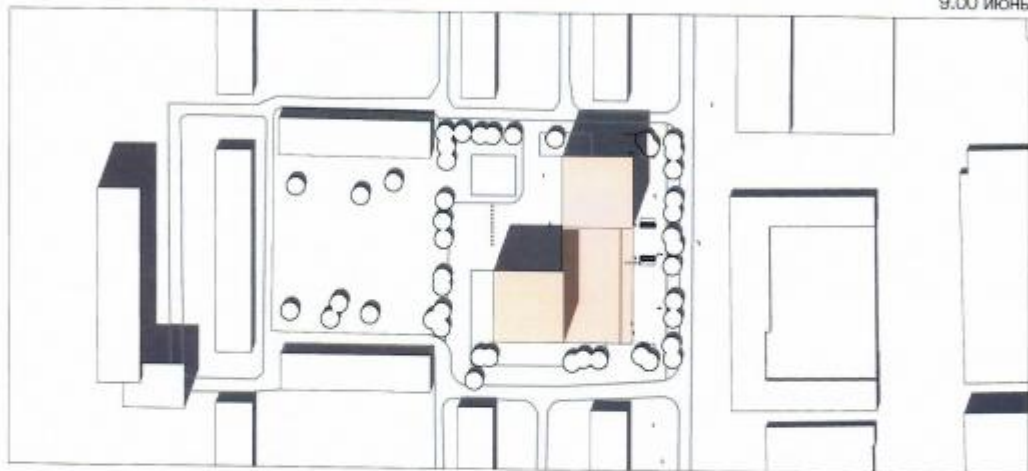
вариант БАШНИ

Ориентировочные показатели АК 7 29

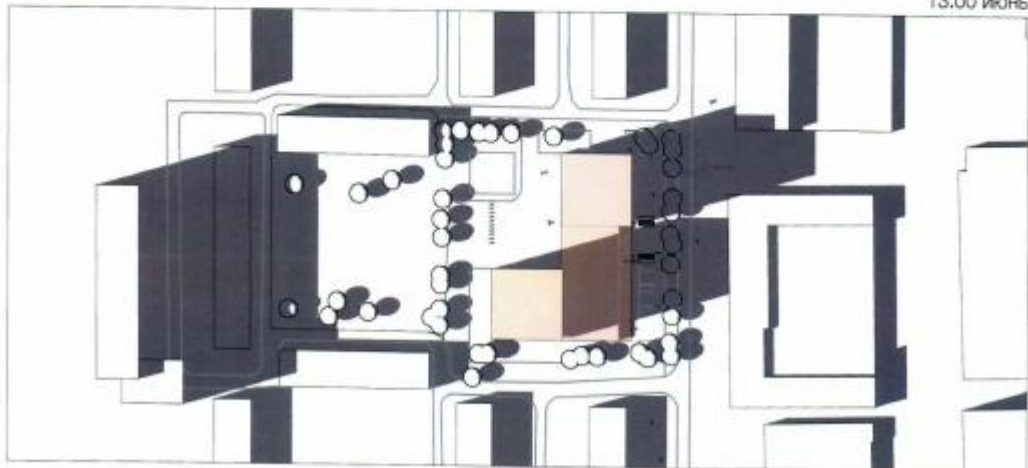




9.00 июнь



13.00 июнь



17.00 июнь

02.06.15 0241 101211 ПИИ021010101.001.001



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

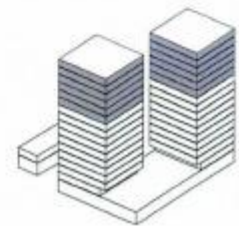
вариант БАШНИ

Карта теней

АК 9 29

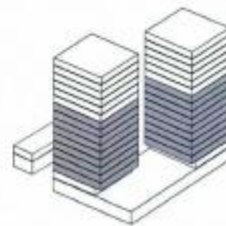


- Условные обозначения
- 1 - комнатные квартиры
 - 2 - комнатные квартиры
 - 3 - комнатные квартиры
 - 4 - комнатные квартиры





- Условные обозначения
- 1 - комнатные квартиры
 - 2 - комнатные квартиры
 - 3 - комнатные квартиры
 - 4 - комнатные квартиры



№ 08.05.0241 - 00731 НОВОПОСЕЛКОВ. Регион: 41



ЖИЛОЙ ДОМ
 НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

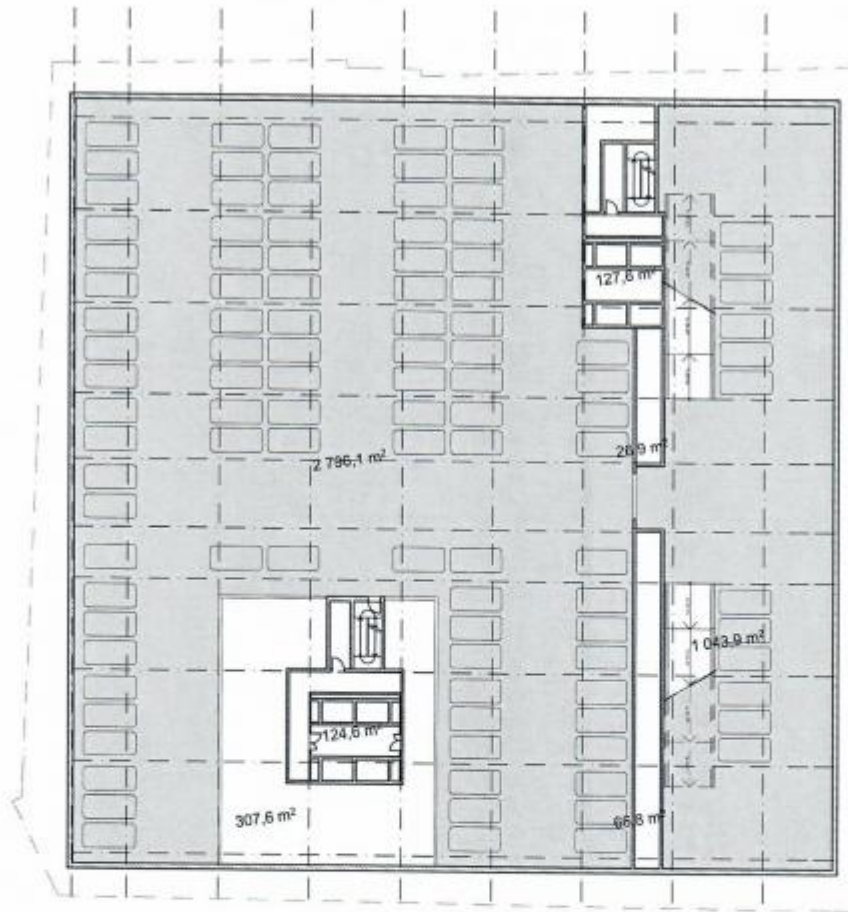
вариант БАШНИ

План 3-9 этажей М 1:500

АК

11

29



ЭЛ № 18-01/2017 от 18.07.17 № 02/01/17-01/001/2017

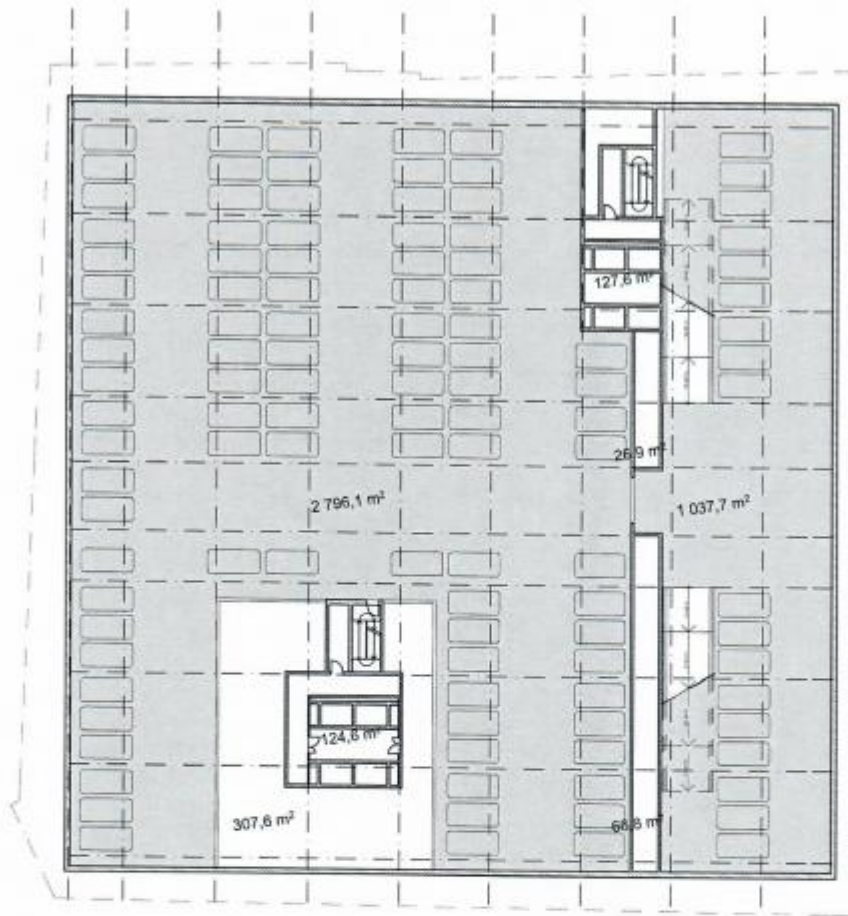


ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант БАШНИ

План подземного уровня -1

ЭТАЖ АК 12 29



Э.И.И.И. 2007-11-0001-НОВОПОСЕЛКОВАЯ

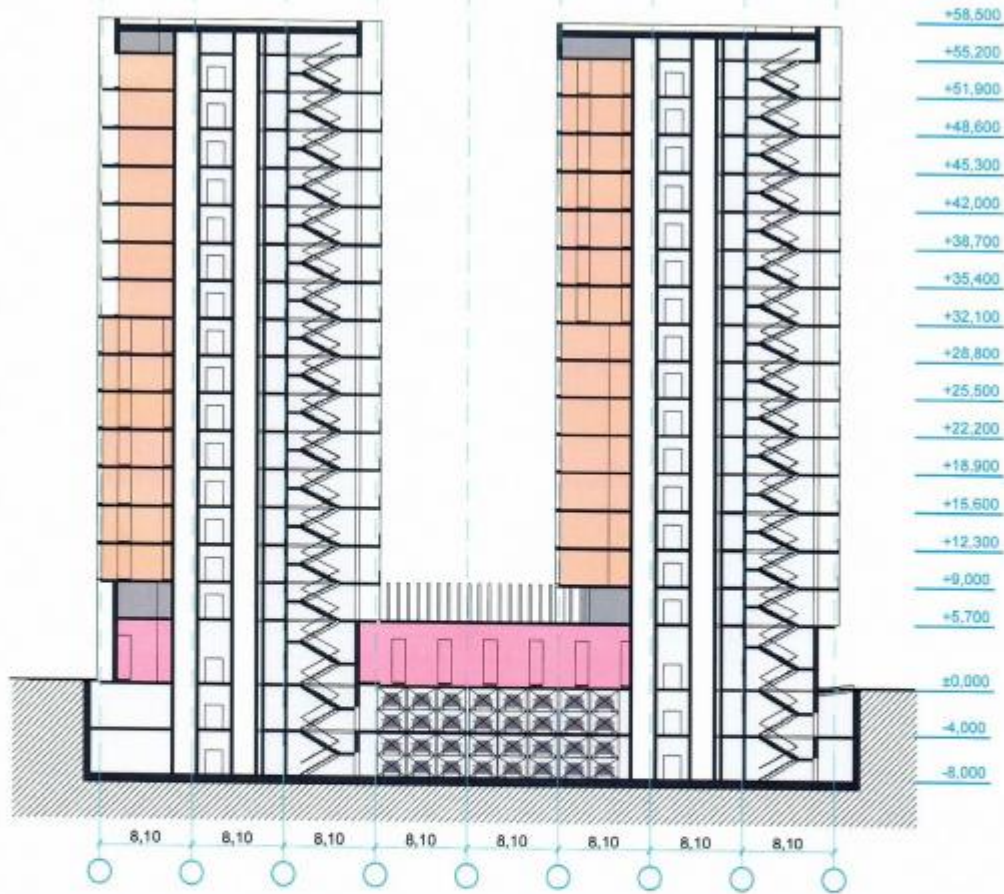


ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант БАШНИ

План подземного уровня -2

№ЭТ.И.И. №ЭП. №ЭТ.И.И.
АК 13 29



- Условные обозначения
- жилье
 - помещения общественного назначения
 - технические помещения

10.26.11 0041 100311 НОВОПОСЕЛКОВ. дом.11.11

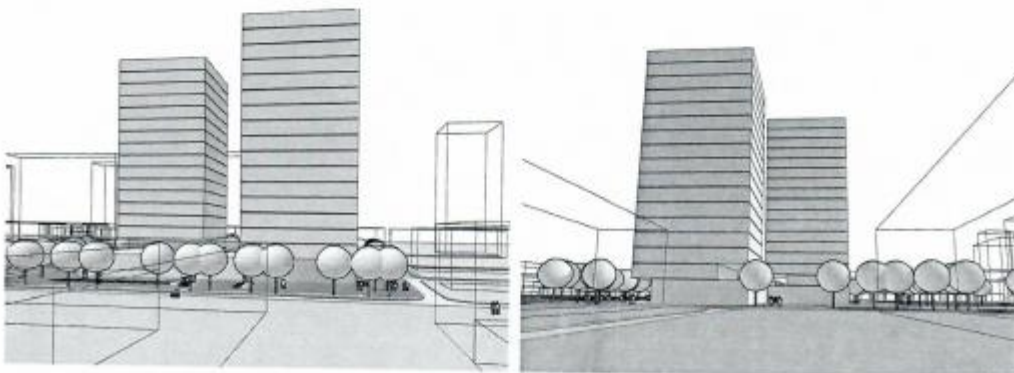
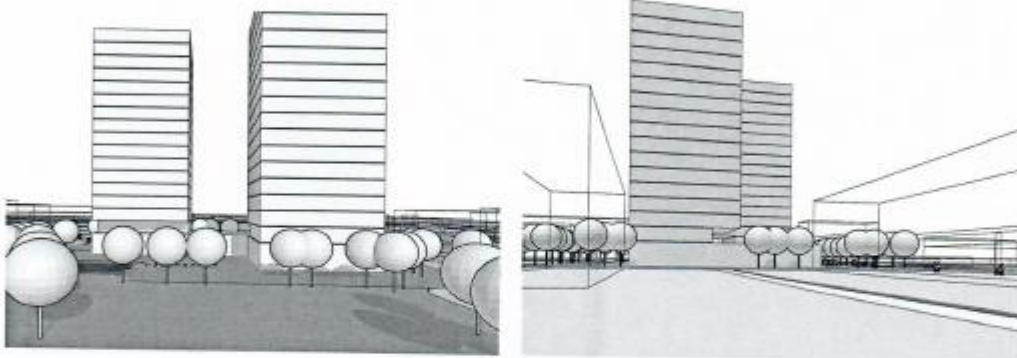
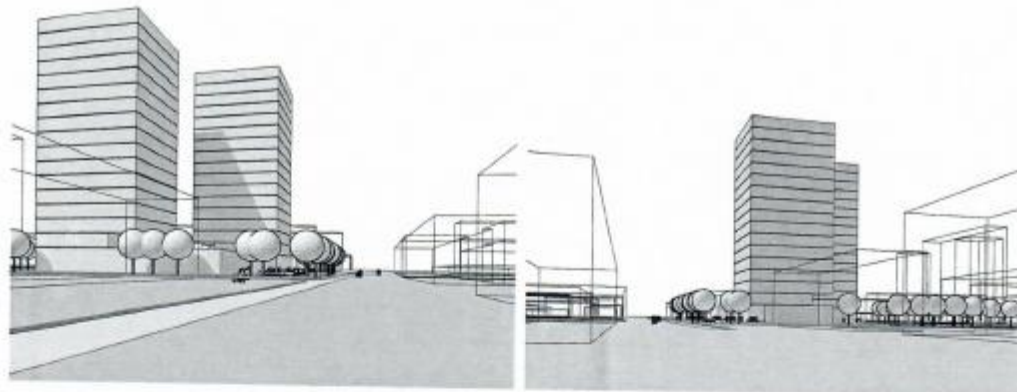


ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант БАШНИ

Разрез

АК 14 29



КМБ.15. 2041 - "0121" НОВОПОСЕЛКОВЫЙ



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант БАШНИ

3D виды

АРХИТЕКТУРА
АК 15 29



УТВЕРЖДЕНО: ДИРЕКТОР ООО «ЗОНА»



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

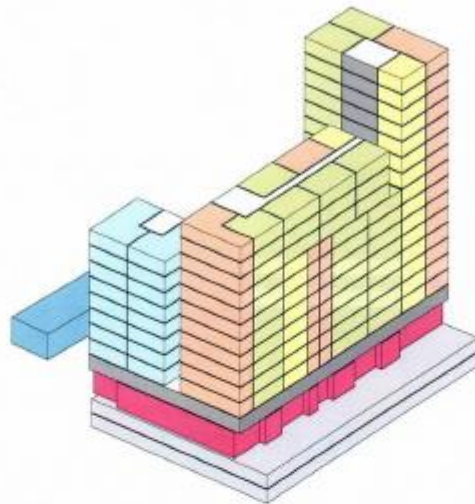
вариант СЕКЦИИ

Визуализация

АК

16

29



площадь участка, га	0,547
плотность, м ² /га	40 000
общее количество квартир	172
общая площадь квартир, м ²	13 680
площадь торговли, м ²	910
площадь здания брутто, м ²	21 500
кол-во этажей	17
кол-во машиномест (с клаусами)	132 (264)

Условные обозначения

	1 - комнатные квартиры		помещения общественного назначения
	2 - комнатные квартиры		детское дошкольное учреждение
	3 - комнатные квартиры		подземный паркинг
	4 - комнатные квартиры		

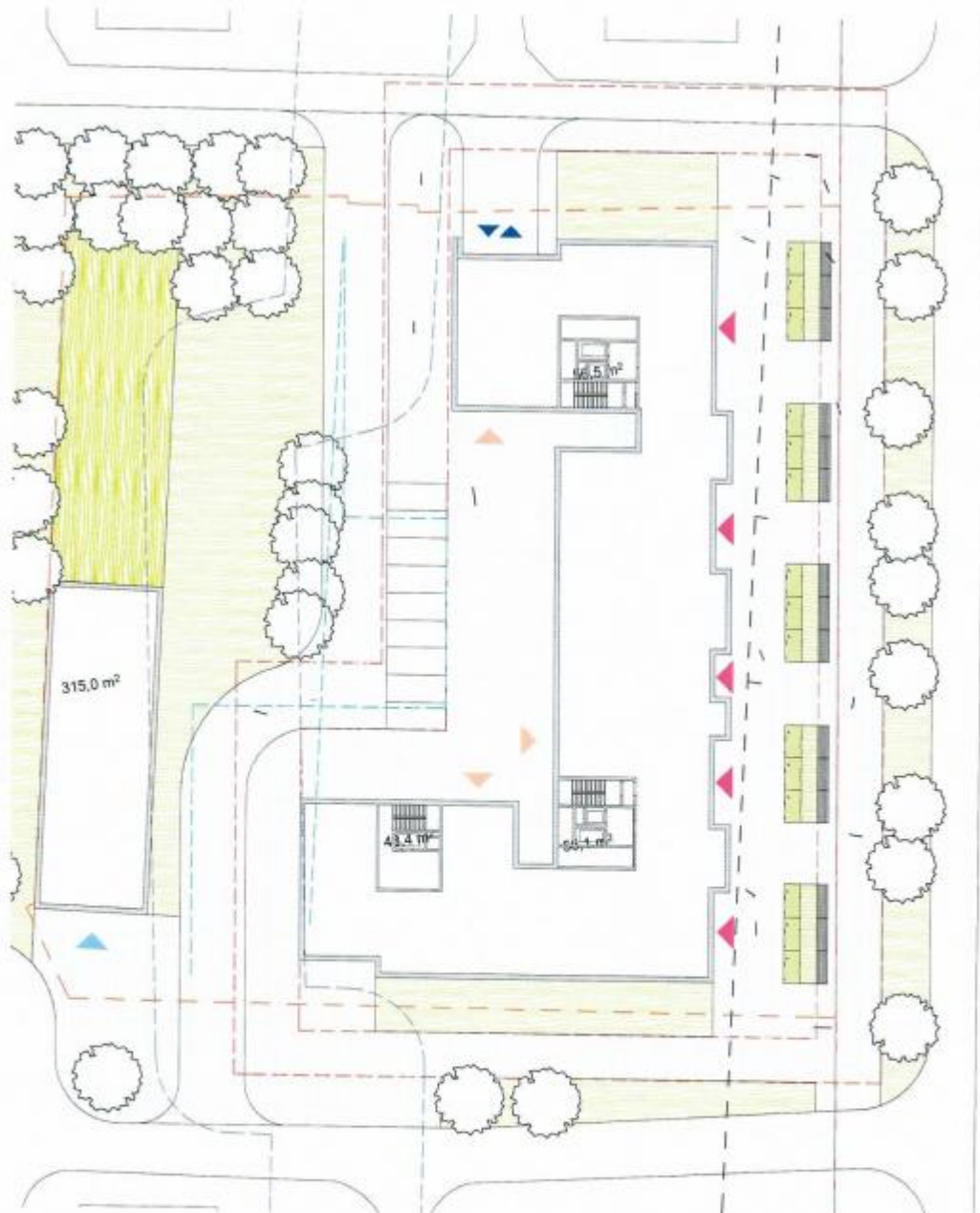
20.06.10 10:41 10231 1528877328.3km.alphacp



ЖИЛОЙ ДОМ
 НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант СЕКЦИИ

Ориентировочные показатели АК 17 29



Условные обозначения		озеленение	▶ входы/выходы в подьезды
--- граница участка	дороги	▶ входы/выходы в нежилые помещения	▶ входы/выходы в подьезды
— красная линия	мощение	▶ въезд/выезд в подземный паркинг	▶ входы/выходы в нежилые помещения
→ направление движения автомобилей	пожарный проезд	▶ въезд/выезд в подземный паркинг	▶ входы/выходы в подьезды
	детская площадка	▶ вход в детский сад	▶ входы/выходы в нежилые помещения

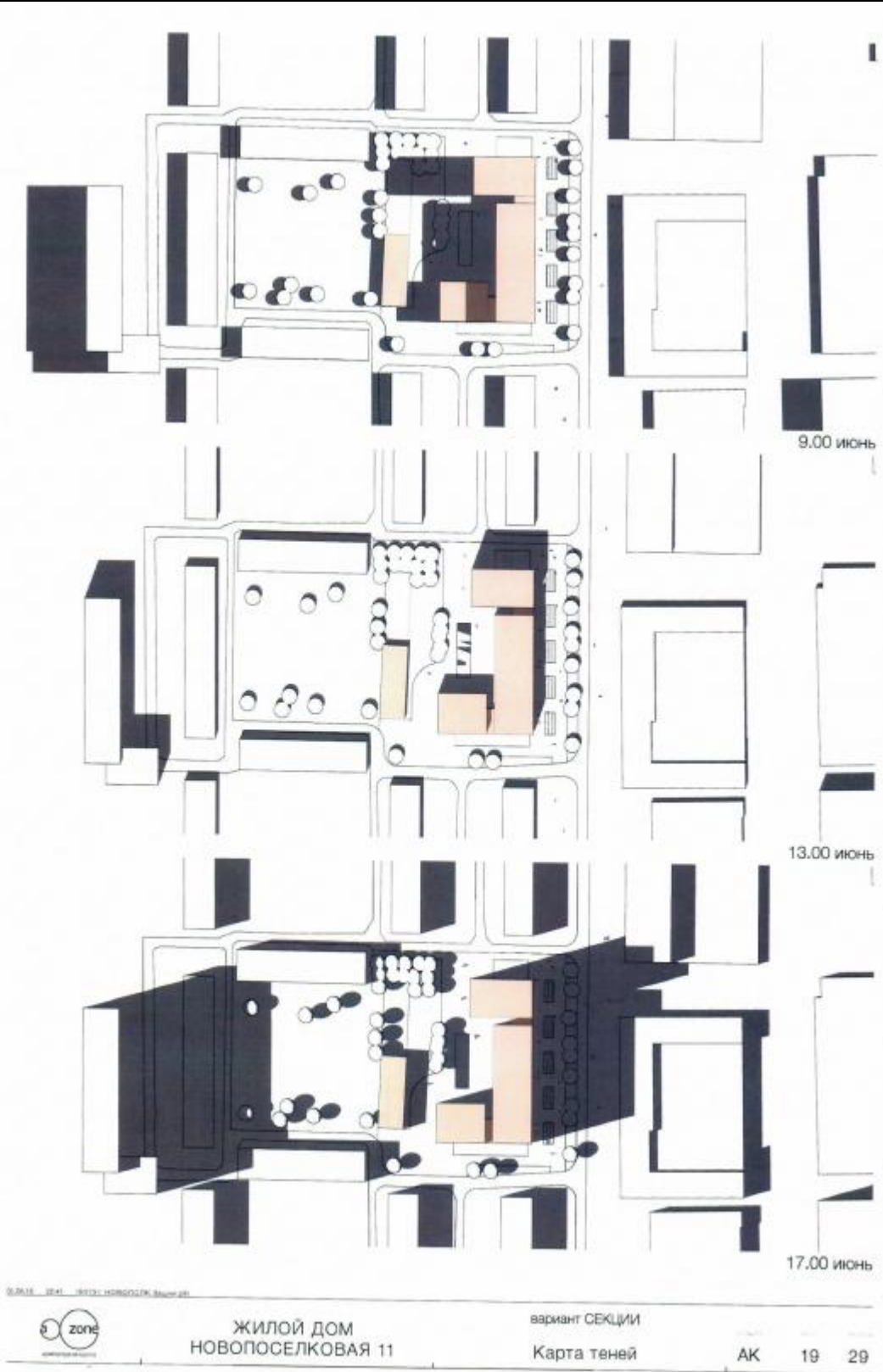
0 5 15 25

вариант СЕКЦИИ

ЖИЛОЙ ДОМ
 НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Схема генплана. М 1:500

AK 18 29



0.0000_0041_0000_00000000_0000.dwg



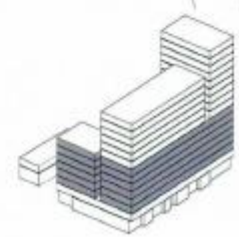
ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант СЕКЦИИ
Карта теней

AK 19 29

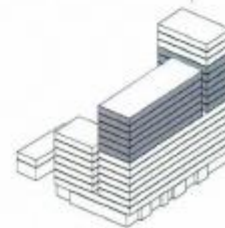


- Условные обозначения
- 1 - комнатные квартиры
 - 2 - комнатные квартиры
 - 3 - комнатные квартиры
 - 4 - комнатные квартиры





- Условные обозначения
- 1 - комнатные квартиры
 - 2 - комнатные квартиры
 - 3 - комнатные квартиры
 - 4 - комнатные квартиры



11.06.18 22:41 180131 НОВОПОСЕЛКОВ.03.kml.pdf



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант СЕКЦИИ

План 9-14 этажей М 1:500

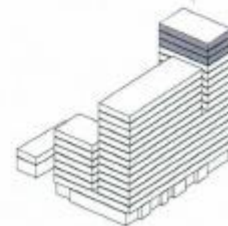
AK

21

29



- Условные обозначения
-  1 - комнатные квартиры
 -  2 - комнатные квартиры
 -  3 - комнатные квартиры
 -  4 - комнатные квартиры



ЭТАЖ - 2011 - 2011 - 2011 - 2011 - 2011



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

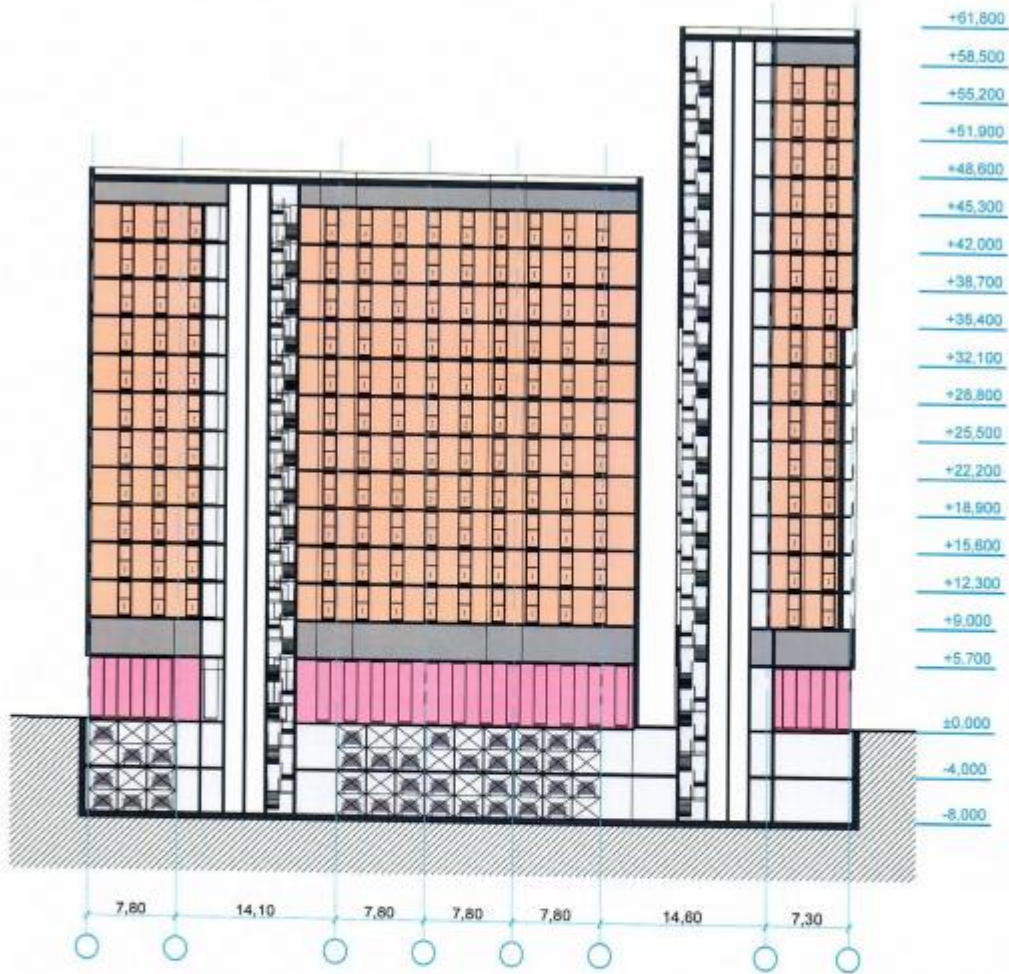
вариант СЕКЦИЙ

План 15-17 этажей М 1:500

АК

22

29

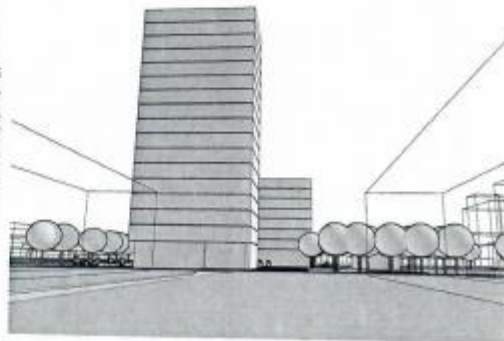
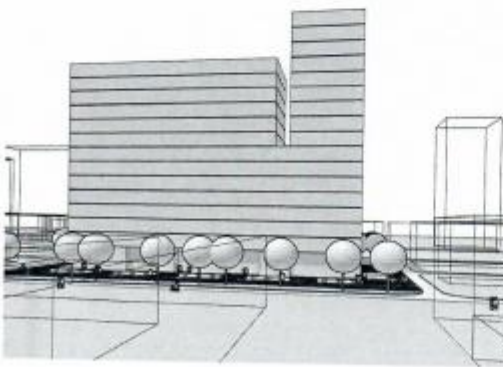
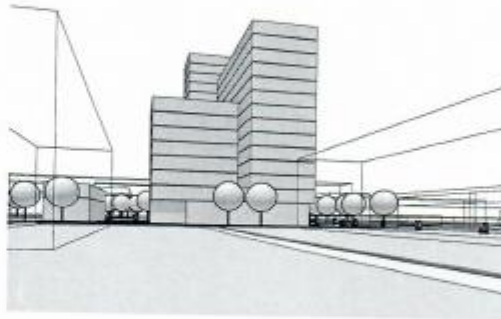
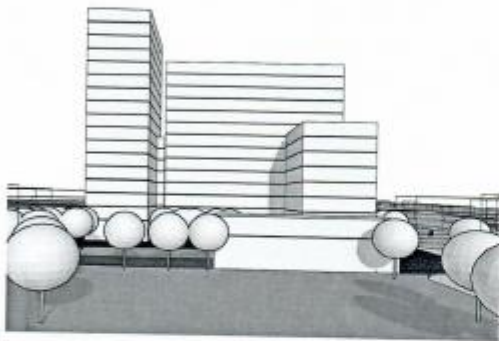
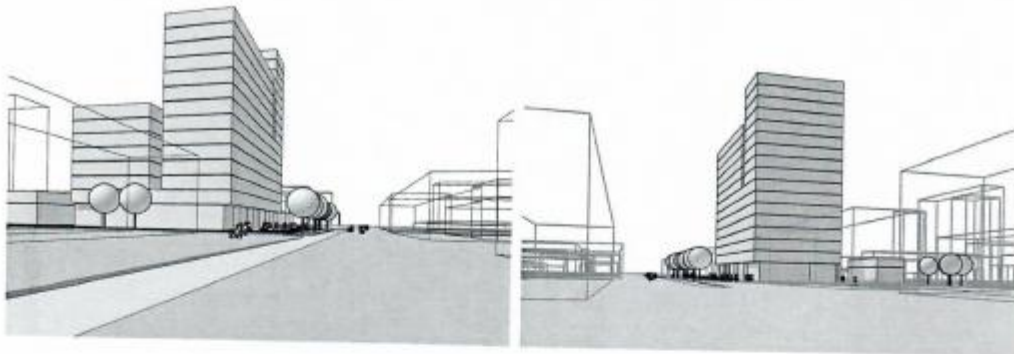


- Условные обозначения
- жилье
 - помещения общественного назначения
 - технические помещения

ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант СЕКЦИИ
Разрез

AK 24 29



ЭТАП 15 - 22.01.11 ПРОЕКТ ИЗОБРАЖЕНИЯ (Визуализация)



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

вариант СЕКЦИИ

3D виды

№ 01 02 03
АК 25 29

Barking Central | Allford Hall Monaghan Morris



La liberte | Dominique Perrault



02.08.15 2041 180231 НОВОПОСЕЛКОВ. Жилой дом



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Аналоги

Аналоги

АК

26

29

Arkadia | IND



ЖК на Новосалексеевской улице | Sergey Skuratov architects



ЗОНА — ЗОНА — ИСТИННОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Аналоги

Аналоги

АК

27

29

Magma Towers | GLR arquitectos



Rebel One | WWA



ЭТАП РАБ. ВЕРСИИ ДОКУМЕНТАЦИИ



ЖИЛОЙ ДОМ
НОВОПОСЕЛКОВАЯ 11

Аналоги

Аналоги

АК 29 29



**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 ДОМОВЛАДЕНИЯ

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер домовладения (владения)	11	

Паспорт составлен по состоянию на 17 июня 2010 г.

Паспорт выдан 29 декабря 2010 г.

Руководитель

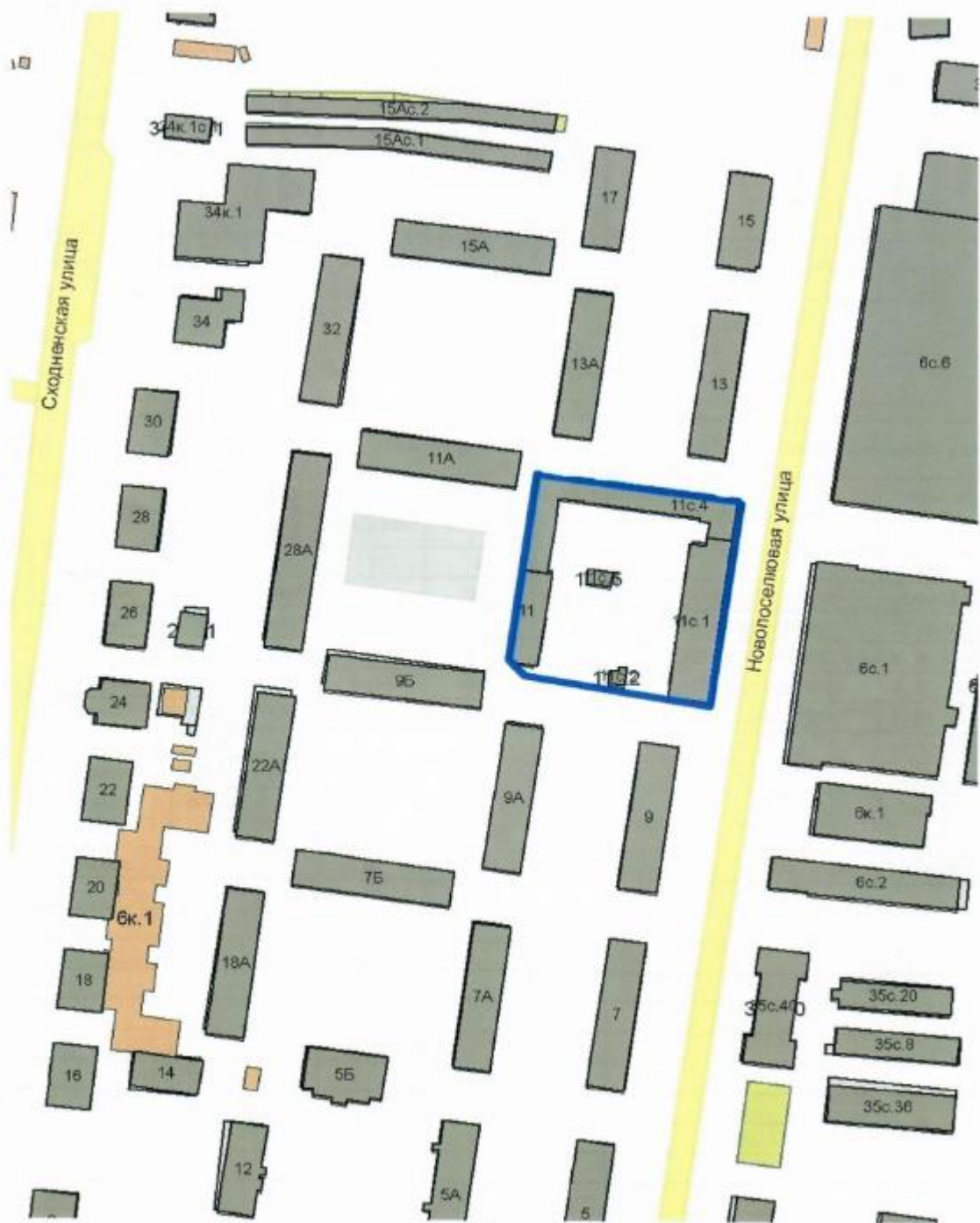



М.П.

Воротынец А.В.
(Ф.И.О.)




Ситуационный план домовладения



 - граница владения

Масштаб 1:2000

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
17.06.2010	Ернова С.В.		Мусатова Е.Н.	



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**
(ГУП МосгорБТИ)

Северо-Западное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 125363, г. Москва, ул. Нелидовская, д. 25, кор.1
Тел.: (495) 497-70-05

ЛЗ.04.2012 № 0480 700449
на № _____ от _____

ООО «Производственно-
складская база-2»

На Ваш запрос сообщаю следующее:

*Нежилые объекты- навесы, расположенные по адресу:
г.Москва, ул. Новопоселковая, д.11 представляют собой
служебные сооружения, которые отражаются на плане земельного
участка и описываются в паспорте на домовладение одновременно
со всеми существующими строениями и сооружениями на участке.
Отдельный технический паспорт (в том числе выписка из
технического паспорта по форме 1 б) на них, как на объекты
некапитального строительства не оформляется и не выдается.*

Начальник Северо-Западного ТБТИ



исп. Сомова В.В.
тел. 4977007

Литвинова С.Н.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(ГУП МосгорБТИ)

Генеральному директору
ООО «Производственно-
Складская база – 2»
Котову А.М.

Северо-Западное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 125363, г. Москва, ул. Нелидовская, д. 25, кор.1
Тел.: (495) 497-70-05


24.11. 2011 года № 13 80 301451
на № _____ от _____

*Ваше обращение от 11.11.201 г. № 10/11-11 рассмотрено. Сообщаем
Вам следующее:*

*В соответствии с Постановлением Правительства РФ
№ 921 от 04.12.2000 года «О государственном техническом учете и
технической инвентаризации в РФ объектов градостроительной
деятельности» и градостроительным кодексом РФ (ст.55 п.10) - БТИ
ведет технический учет объектов недвижимости капитального
строительства. Второстепенные объекты – металлические навесы (II;
III; IV), расположенные на земельном участке по адресу:
г. Москва, ул. Новопоселковая, 11 отображаются на земельном участке,
учитываются в паспорте на домовладение, техническая документация на
них не выдается.*

Начальник Северо-Западного ТБТИ  И.Г. Анисимова

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т В

Исполнитель: Ермолова Л.Н.
☎ 497-40-19 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 декабря 2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067370

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 602,2, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1952 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004014:8

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 17.06.2010 г.; Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация -

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.



А. В. Воротынцева
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 29 декабря 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067370

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)

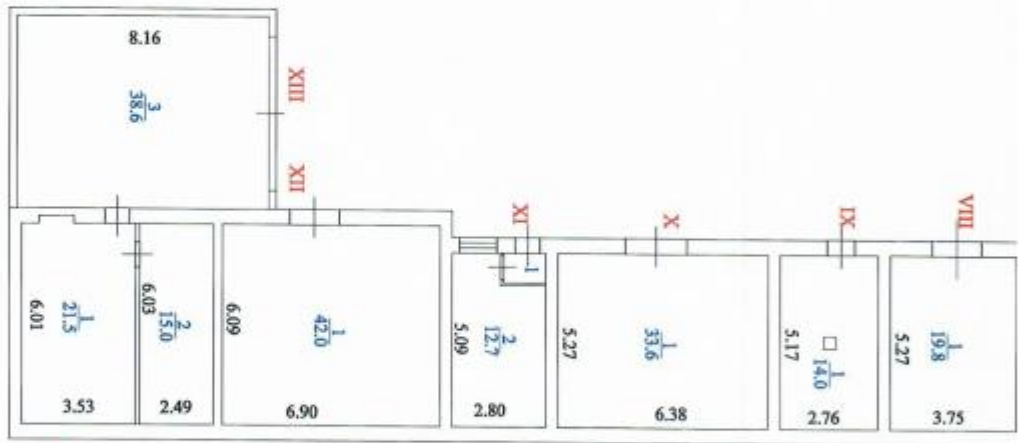
(подпись)



А. В. Воротынцева
(инициалы, фамилия)

М.П.





стр. 4 План составлен по состоянию 17.06.2010

Росреестр	ФГУП "Росстандартинформ-Федеральное ИТИ"	РФ
Лист 1	Потажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, ул. Новоселковлад, д. 11, стр. 4	Масштаб 1:200
Листов 1		
Дата	Исполнитель	Подпись
29.12.2010	Выполнил Ернова С.В.	
29.12.2010	Проверил Мусатова Е.Н.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Листы по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр. 4	1	I	1	тамбур		3,5		3,5	3,08	
стр. 4	1	I	2	коридор		5,9		5,9	3,08	
стр. 4	1	I	3	коридор		7,7		7,7	3,08	
стр. 4	1	I	4	кабинет		7,7	7,7		3,08	
стр. 4	1	I	5	кабинет		6,0	6,0		3,08	
стр. 4	1	I	6	кабинет		7,6	7,6		3,08	
стр. 4	1	I	7	кабинет		7,9	7,9		3,08	
стр. 4	1	I	8	кабинет		7,4	7,4		3,08	
стр. 4	1	I	9	кабинет		39,3	39,3		3,08	
стр. 4	1	I	10	комната приема пищи		24,0		24,0	3,08	
стр. 4	1	I	11	коридор		2,3		2,3	3,08	
стр. 4	1	I	12	бойлерная		4,0		4,0	3,08	
стр. 4	1	I	13	умывальная		1,9		1,9	3,08	
стр. 4	1	I	14	уборная		1,5		1,5	3,08	
Итого по помещению I:						126,7	75,9	50,8		
стр. 4	1	II	1	кабинет		18,3	18,3		3,08	
стр. 4	1	II	2	кабинет		6,4	6,4		3,08	
стр. 4	1	II	3	санузел		4,7		4,7	3,08	
стр. 4	1	II	4	тамбур		2,3		2,3	3,08	
Итого по помещению II:						31,7	24,7	7,0		
стр. 4	1	III	1	склад		20,9	20,9		3,08	
Итого по помещению III:						20,9	20,9			
стр. 4	1	IV	1	склад		77,5	77,5		3,08	
Итого по помещению IV:						77,5	77,5			
стр. 4	1	V	1	тамбур		2,4		2,4	3,08	
стр. 4	1	V	2	холл		47,7		47,7	3,08	
стр. 4	1	V	3	кабинет		8,9	8,9		3,08	
стр. 4	1	V	4	уборная		1,5		1,5	3,08	
стр. 4	1	V	5	кабинет		23,7	23,7		3,08	
стр. 4	1	V	6	кабинет		11,5	11,5		3,08	
Итого по помещению V:						95,7	44,1	51,6		
стр. 4	1	VI	1	склад		32,8	32,8		3,08	
Итого по помещению VI:						32,8	32,8			
стр. 4	1	VII	1	склад		18,5	18,5		3,08	
Итого по помещению VII:						18,5	18,5			
стр. 4	1	VIII	1	склад		19,8	19,8		3,08	
Итого по помещению VIII:						19,8	19,8			

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

стр. 4	1	IX	1	склад					
					Итого по помещению IX:	14,0	14,0		3,08
стр. 4	1	X	1	склад					
					Итого по помещению X:	14,0	14,0		3,08
стр. 4	1	XI	1	тамбур					
стр. 4	1	XI	2	кабинет					
					Итого по помещению XI:	33,6	33,6		3,08
						33,6			
						1,2		1,2	3,08
					Итого по помещению XI:	12,7	12,7		3,08
стр. 4	1	XII	1	склад					
					Итого по помещению XII:	13,9	12,7	1,2	3,08
						42,0	42,0		3,08
стр. 4	1	XIII	1	кабинет					
стр. 4	1	XIII	2	пом. подсобное					
стр. 4	1	XIII	3	склад					
					Итого по помещению XIII:	42,0	42,0		3,08
						21,5	21,5		3,08
						15,0		15,0	3,08
					Итого по помещению XIII:	38,6	38,6		3,08
						75,1	60,1	15,0	
					Итого по этажу I:	602,2	476,6	125,6	
					Итого по зданию:	602,2	476,6	125,6	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067370

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



А. В. Воротынцева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 декабря 2010 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067390

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 606,1, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1952 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004014:8

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 17.06.2010 г.;

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация -

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.



А. В. Воротынец
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

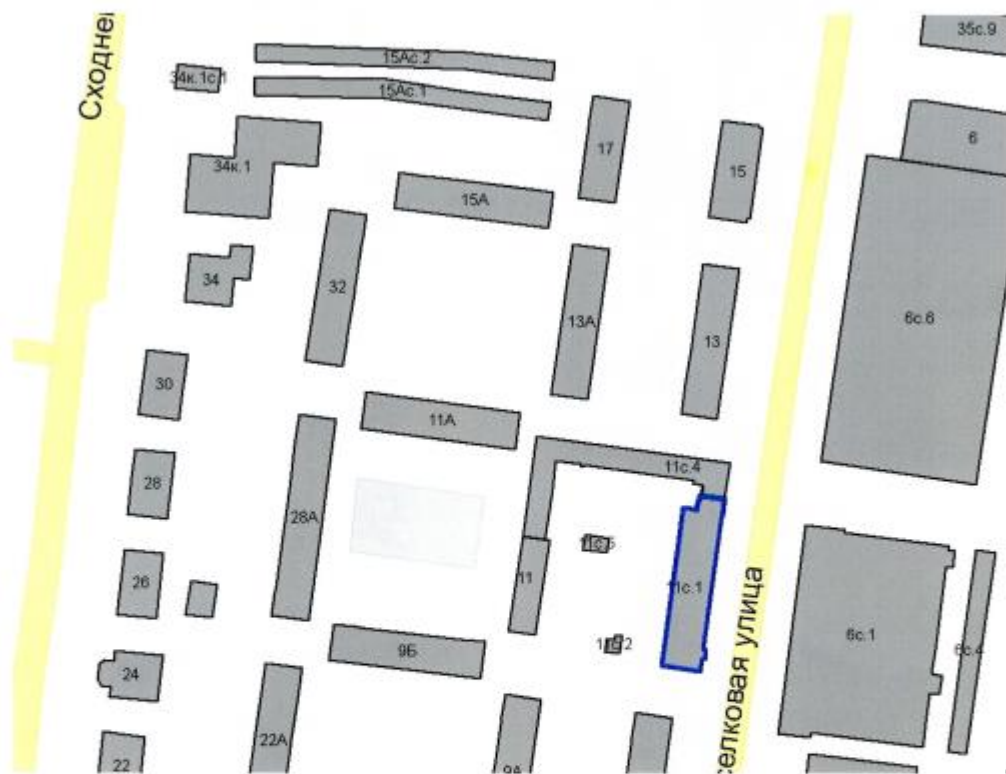
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067390

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"
(полное наименование должности)



А. В. Воротынцев
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 29 декабря 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067390

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новооселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера	стр.1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



(подпись)

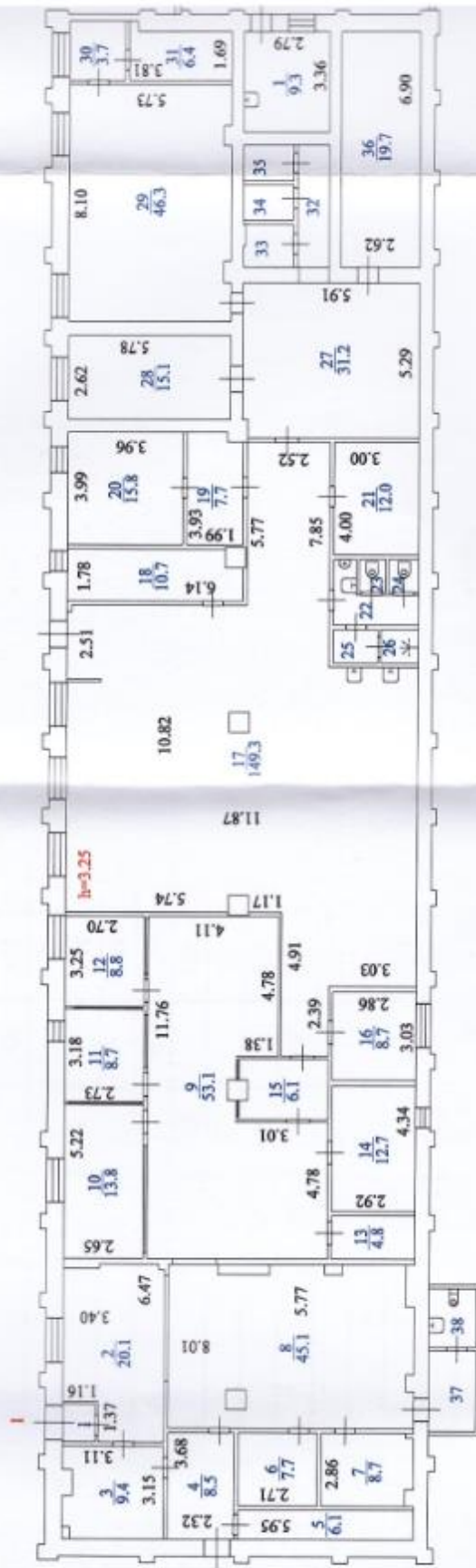
М.П.



А. В. Воротынцев

(инициалы, фамилия)

1-ый этаж



Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.1	1	1	1	тамбур		1,5		1,5	3,25	
стр.1	1	1	2	вестибюль		20,1	20,1		3,25	
стр.1	1	1	3	кабинет		9,4	9,4		3,25	
стр.1	1	1	4	кабинет		8,5	8,5		3,25	
стр.1	1	1	5	кабинет		6,1		6,1	3,25	
стр.1	1	1	6	кабинет		7,7	7,7		3,25	
стр.1	1	1	7	кабинет		8,7	8,7		3,25	
стр.1	1	1	8	кабинет		45,1	45,1		3,25	
стр.1	1	1	9	коридор		53,1		53,1	3,25	
стр.1	1	1	10	кабинет		13,8	13,8		3,25	
стр.1	1	1	11	кабинет		8,7	8,7		3,25	
стр.1	1	1	12	кабинет		8,8	8,8		3,25	
стр.1	1	1	13	кладовая		4,8		4,8	3,25	
стр.1	1	1	14	кабинет		12,7	12,7		3,25	
стр.1	1	1	15	кабинет		6,1	6,1		3,25	
стр.1	1	1	16	электрощитовая		8,7		8,7	3,25	
стр.1	1	1	17	мастерская		149,3	149,3		3,25	
стр.1	1	1	18	кладовая		10,7		10,7	3,25	
стр.1	1	1	19	коридор		7,7		7,7	3,25	
стр.1	1	1	20	комната отдыха		15,8		15,8	3,25	
стр.1	1	1	21	пом. Подсобное		12,0		12,0	3,25	
стр.1	1	1	22	санузел		4,2		4,2	3,25	
стр.1	1	1	23	уборная		1,5		1,5	3,25	
стр.1	1	1	24	уборная		1,3		1,3	3,25	
стр.1	1	1	25	коридор		1,7		1,7	3,25	
стр.1	1	1	26	душевая		1,4		1,4	3,25	
стр.1	1	1	27	коридор		31,2		31,2	3,25	
стр.1	1	1	28	кабинет		15,1	15,1		3,25	
стр.1	1	1	29	кабинет		46,3	46,3		3,25	
стр.1	1	1	30	кабинет		3,7	3,7		3,25	
стр.1	1	1	31	кладовая		6,4		6,4	3,25	
стр.1	1	1	32	коридор		4,4		4,4	3,25	
стр.1	1	1	33	пом. подсобное		2,1		2,1	3,25	
стр.1	1	1	34	пом. подсобное		2,0		2,0	3,25	
стр.1	1	1	35	пом. подсобное		1,5		1,5	3,25	
стр.1	1	1	36	склад		18,1		18,1	3,25	

стр. I	1	I	37	коридор		4,0		4,0	3,25	
стр. I	1	I	38	уборная		3,0		3,0	3,25	
Итого по помещению I:						567,2	364,0	203,2		
стр. I	1	II	1	подсобное		9,3		9,3	3,25	
стр. I	1	II	2	склад		29,6	29,6		3,25	
Итого по помещению II:						38,9	29,6	9,3		
Итого по этажу I:						606,1	393,6	212,5		
Итого по зданию:						606,1	393,6	212,5		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 17 июня 2010 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067380

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 17,7, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004014:8

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 17.06.2010 г.; Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация -
1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование организации)

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»

(полное наименование должности)



М.П.



Л.А. Солопова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ЗДАНИЯ

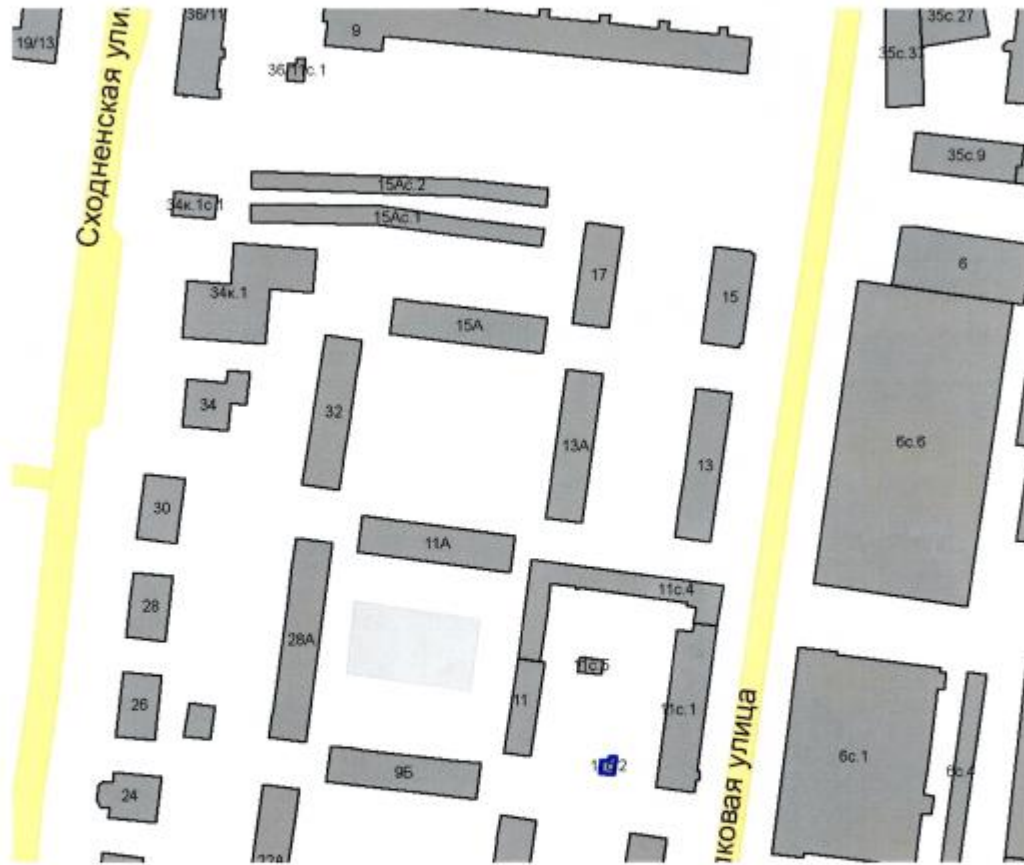
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067380

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»
(полное наименование должности)



Л.А. Солопова
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 17 июня 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067380

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»

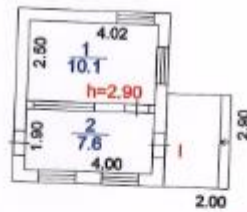
(полное наименование должности)



Л.А. Солопова
(инициалы, фамилия)



1-ый этаж



Стр. 2

Росреестр	ФГУП "Росгосинтентармашин-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 1	Постажный план здания по адресу (местоположению): г.Москва, ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 2	Масштаб 1:200	
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
17.06.2010	Выполнил	Ернова С.В.	
17.06.2010	Проверил	Мусатова Е.Н.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.2	1	1	1	проходная	10,1	10,1	10,1		2,90	
стр.2	1	1	2	проходная	7,6	7,6	7,6		2,90	
Итого по помещению I:						17,7	17,7			
Итого по этажу I:						17,7	17,7			
Итого по зданию						17,7	17,7			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____ Дата 17 июня 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067350

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	5	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 35,8, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004014:8

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 17.06.2010 г.; Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация -

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»

(полное наименование должности)



Л.А. Солопова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067350

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»

(полное наименование должности)



Л.А. Солопова
(инициалы, фамилия)



ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 17 июня 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067350

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения	5	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель начальника отдела
технической инвентаризации
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация – Федеральное
БТИ»

(полное наименование должности)

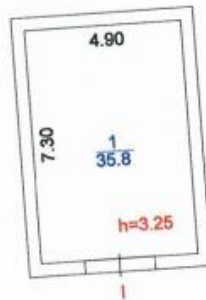


Л.А. Солопова

(инициалы, фамилия)



1-ый этаж



Стр. 5

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		
Лист 1	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г.Москва, ул. Новопоселковая, д. 11, стр. 5		М
Листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	П
17.06.2010	Выполнил	Ернова С.В.	
17.06.2010	Проверил	Мусатова Е.Н.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.5	1	1	1	склад	35,8	35,8	35,8		3,25	
Итого по помещению I:						35,8	35,8			
Итого по этажу I:						35,8	35,8			
Итого по зданию						35,8	35,8			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29 декабря 2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067360

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новопоселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 500,4, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: Нежилое

1.5. Этажность: _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984 г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004014:8

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 17.06.2010 г.; Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - 1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.



А. В. Воротынецв
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

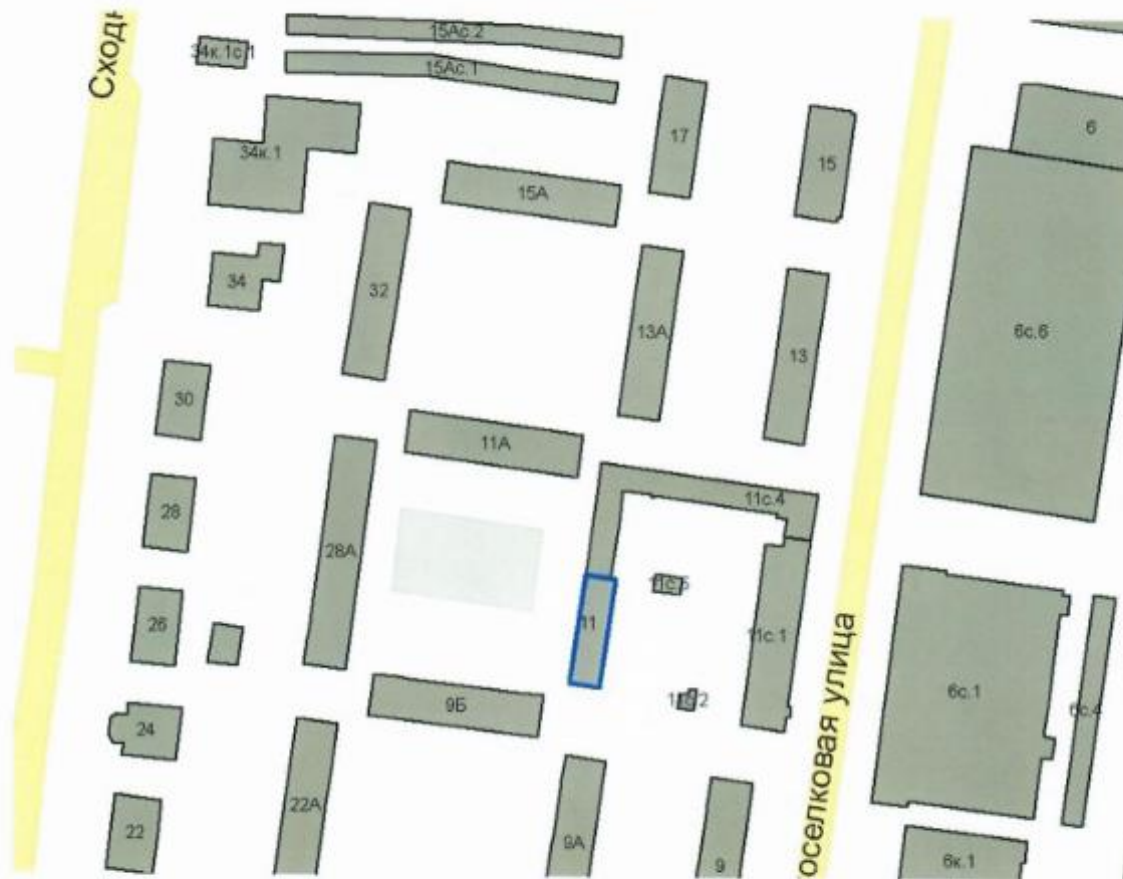
здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067360

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"
(полное наименование должности)



А. В. Воротынцев
(инициалы, фамилия)

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

здания

(вид объекта недвижимого имущества: здания, сооружения, помещения)

Дата 29 декабря 2010 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:283:002:000067360

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Здание

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Северо-Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новооселковая
Номер дома	11	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя
производственного Управления
Московского городского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное
БТИ"

(полное наименование должности)



(подпись)

А. В. Воротынцева

(инициалы, фамилия)



1-ый этаж



Литр. А



План составлен по состоянию 17.06.2010

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	РФ	
Лист 1	Потажный план здания по адресу (местоположению): г.Москва, ул. Новопоселковая, д. 11	Масштаб	
Листов 2		1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
29.12.2010	Выполнил	Ернова С.В.	<i>С.В. Ернова</i>
29.12.2010	Проверил	Мусатова Е.Н.	<i>Е.Н. Мусатова</i>

2-ой этаж



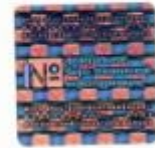
План составлен по состоянию 17.06.2010

Госреестр	ФГУП "Росгестинтерпримэриал-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 2	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г.Москва, ул. Новопоселковая, д. 11		Масштаб
Листов 2			1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
29.12.2010	Выполнил	Ернова С.В.	
29.12.2010	Проверил	Мусатова Е.Н.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Лит. А	1	I	1	тамбур		2,9		2,9	2,69	
Лит. А	1	I	2	лестница		11,2		11,2	2,69	
Лит. А	1	I	3	кабинет		34,4	34,4		2,69	
Лит. А	1	I	4	кабинет		9,2	9,2		2,69	
Лит. А	1	I	5	умывальная		2,8		2,8	2,69	
Лит. А	1	I	6	уборная		2,1		2,1	2,69	
Лит. А	1	I	7	уборная		2,0		2,0	2,69	
Лит. А	1	I	8	кабинет		10,6	10,6		2,69	
Лит. А	1	I	9	кабинет		10,4	10,4		2,69	
Лит. А	1	I	10	кабинет		11,0	11,0		2,69	
Лит. А	1	I	11	кабинет		12,8	12,8		2,69	
Лит. А	1	I	12	кабинет		8,6	8,6		2,69	
Лит. А	1	I	13	кабинет		8,6	8,6		2,69	
Лит. А	1	I	14	кабинет		11,1	11,1		2,69	
Лит. А	1	I	15	кабинет		17,4	17,4		2,69	
Лит. А	1	I	16	кабинет		34,5	34,5		2,69	
Лит. А	1	I	17	архив		3,8	3,8		2,69	
Лит. А	1	I	18	касса		3,2	3,2		2,69	
Лит. А	1	I	19	комната охраны		9,3		9,3	2,69	
Лит. А	1	I	20	коридор		39,1		39,1	2,69	
Итого по помещению I:						245,0	175,6	69,4		
Итого по этажу I:						245,0	175,6	69,4		
Лит. А	2	II	1	лестница		11,2		11,2	2,71	
Лит. А	2	II	2	кабинет		12,7	12,7		2,71	
Лит. А	2	II	3	кабинет		11,6	11,6		2,71	
Лит. А	2	II	4	кабинет		10,9	10,9		2,71	
Лит. А	2	II	5	кабинет		10,5	10,5		2,71	
Лит. А	2	II	6	умывальная		2,9		2,9	2,71	
Лит. А	2	II	7	уборная		2,0		2,0	2,71	
Лит. А	2	II	8	уборная		1,9		1,9	2,71	
Лит. А	2	II	9	кабинет		10,5	10,5		2,71	
Лит. А	2	II	10	кабинет		10,9	10,9		2,71	
Лит. А	2	II	11	кабинет		11,0	11,0		2,71	
Лит. А	2	II	12	секретарь		21,8	21,8		2,71	
Лит. А	2	II	13	кабинет		10,6	10,6		2,71	
Лит. А	2	II	14	кабинет		11,4	11,4		2,71	
Лит. А	2	II	15	кабинет		49,5	49,5		2,71	

Лит. А	2	II	16	шкаф встроенный	0,6		0,6	2,71	
Лит. А	2	II	17	шкаф встроенный	0,6		0,6	2,71	
Лит. А	2	II	18	шкаф встроенный	0,6		0,6	2,71	
Лит. А	2	II	19	шкаф встроенный	0,6		0,6	2,71	
Лит. А	2	II	20	кабинет	22,3	22,3		2,71	
Лит. А	2	II	21	комн. отдыха	6,1		6,1	2,71	
Лит. А	2	II	22	санузел	2,7		2,7	2,71	
Лит. А	2	II	23	коридор	32,5		32,5	2,71	
Итого по помещению II:					255,4	193,7	61,7		
Итого по этажу 2:					255,4	193,7	61,7		
Итого по зданию:					500,4	369,3	131,1		



Ценовая информация

The screenshot shows the NOSTROY.RU website interface. At the top, there is a search bar with the text "Поиск" and a button "Найти". Below the search bar, there is a section for "ЖК Holland park" with a rating of 9.3. The page includes a large image of the building complex and a sidebar with contact information and a "ДОНСОР" logo.

The screenshot shows a table of property listings on the NOSTROY.RU website. The table has columns for "Цена за кв. м", "Площадь", "Этаж", and "Локация". The table is divided into two sections: "Пансионат" and "Домовладение".

Цена за кв. м	Площадь	Этаж	Локация
11 194 300 руб	4 910 кв. м	1-1 этаж	1 этаж
11 194 300 руб	14 15 кв. м	5, 6, 10, 11, 17	8 этаж
11 740 300 руб	58,0 кв. м	1	8 этаж
11 424 300 руб	18 кв. м	1	8 этаж
11 572 300 руб	14,5 кв. м	1	8 этаж
11 906 300 руб	40,0 кв. м	1, 4, 5, 6, 7	8 этаж
11 818 300 руб	15,5 кв. м	4, 5, 8, 10, 18	8 этаж
11 822 300 руб	45,5 кв. м	1, 2, 14, 16	8 этаж
11 728 300 руб	44,0 кв. м	1, 2, 15	8 этаж
11 137 300 руб	4 910 кв. м	1-1 этаж	1 этаж
11 137 300 руб	4 910 кв. м	1-1 этаж	1 этаж
11 104 000 руб	22,0 кв. м	6, 10, 14, 16, 18	8 этаж
11 104 000 руб	44,0 кв. м	1, 4, 5, 10, 14	8 этаж
11 104 000 руб	22,0 кв. м	11, 17, 18	8 этаж
11 104 000 руб	44,0 кв. м	4, 4, 5, 6, 7	8 этаж
11 104 000 руб	44,0 кв. м	5	8 этаж
11 104 000 руб	44,0 кв. м	2, 2, 4, 5, 14	8 этаж
11 104 000 руб	44,0 кв. м	1, 4, 7, 10, 18	8 этаж

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there are navigation tabs: 'Свой дом', 'Квартиры', 'Здания/офисы', 'Минимум', 'Миллион', and 'Детский сад'. The main content area is titled 'Квартиры' and displays a table of listings. The table has columns for 'Стоимость, руб.', 'Собственность', 'Средства', 'Площадь', and 'Адрес'. The listings are grouped into '1-комнатные' and '2-комнатные' categories. On the right side, there are several promotional cards for different apartment complexes with images and brief descriptions. The bottom of the page features a navigation bar with 'ГОРОДА', 'СЕРВИСЫ', 'ПРОЕКТИРОВАНИЕ', 'ВОССТАНОВЛЕНИЕ', and 'ВОПРОС - ОТВЕТЫ'.

Стоимость, руб.	Собственность	Средства	Площадь	Адрес
1-комнатные				
от 4 816 300 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 4 846 300 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 5 096 300 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 5 820 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 6 846 300 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 11 500 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 14 200 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 14 242 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 15 071 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 15 321 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 16 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
2-комнатные				
от 11 771 300 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 12 196 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 12 242 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 13 071 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 15 321 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 16 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес

This screenshot shows a similar view of the real estate website, but with a different set of listings. The table structure is identical to the one above, with columns for price, ownership, means, area, and address. The listings are grouped into '3-комнатные' and '4-комнатные' categories. The right side of the page features promotional cards for various apartment complexes. The bottom navigation bar remains the same.

Стоимость, руб.	Собственность	Средства	Площадь	Адрес
3-комнатные				
от 14 500 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 14 500 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 17 071 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 17 700 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 17 181 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 18 407 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 18 221 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 19 481 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 18 950 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 18 461 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 20 470 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 18 942 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
4-комнатные				
от 15 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 20 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 20 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес
от 26 107 000 руб.	от 10 кв. м	от 1 кв. м	от 1 кв. м	Адрес

<https://www.novostroy.ru/buildings/gorod-na-reke-tushino-2018/>

2 предложения от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Продолжитель.	Продавец	Телефон	Состояние
13 421 000	12	1	Отдел продаж	(495) 300 00 43	В СДН Москвы, на Госовенс... Подробнее
13 421 000	12	1	13 этаж	(7 495) 300 00 43	Подъезд Типич. советск... Подробнее

Хотите проверить реальную рыночную стоимость?

Так же вы можете [следить за ценой](#)

Информация о предложении (цена объявлена 23 марта 2020, количество просмотров: 41)

Цена	13 421 000 Р (200 214 руб.)	Жилой комплекс	СДН «Талисман на Водном»
Количество комнат	2	Срок сдачи	18 октября 2021 г.
Общая площадь	65,00 м²	Тип дома	Многоэтап. кирпичный
Жилая площадь	51,149 м² (78,5 %)	Адрес	Москва, Ленинский район, Госовенский, Госовенский восточный д. 11, СДН «Талисман на Водном» (новый объект)
Площадь кухни	17,00 м²	Метро	Кудринский парк 1 мин. пешком ВДН 2 ст.м. 400
Этаж	12 из 12		

4 предложения от 2 продавцов

Стоимость	Этаж	Продолжитель.	Продавец	Телефон	Состояние
10 774 000	18 из 18	2	Девелопер	(495) 300 00 43	В СДН Москва, на Госовенс... Подробнее
от 10 774 000 до 14 803 000	18 из 18	2	18 этаж	(7 495) 300 00 43	Предмет 4 комнаты, в СДН... Подробнее

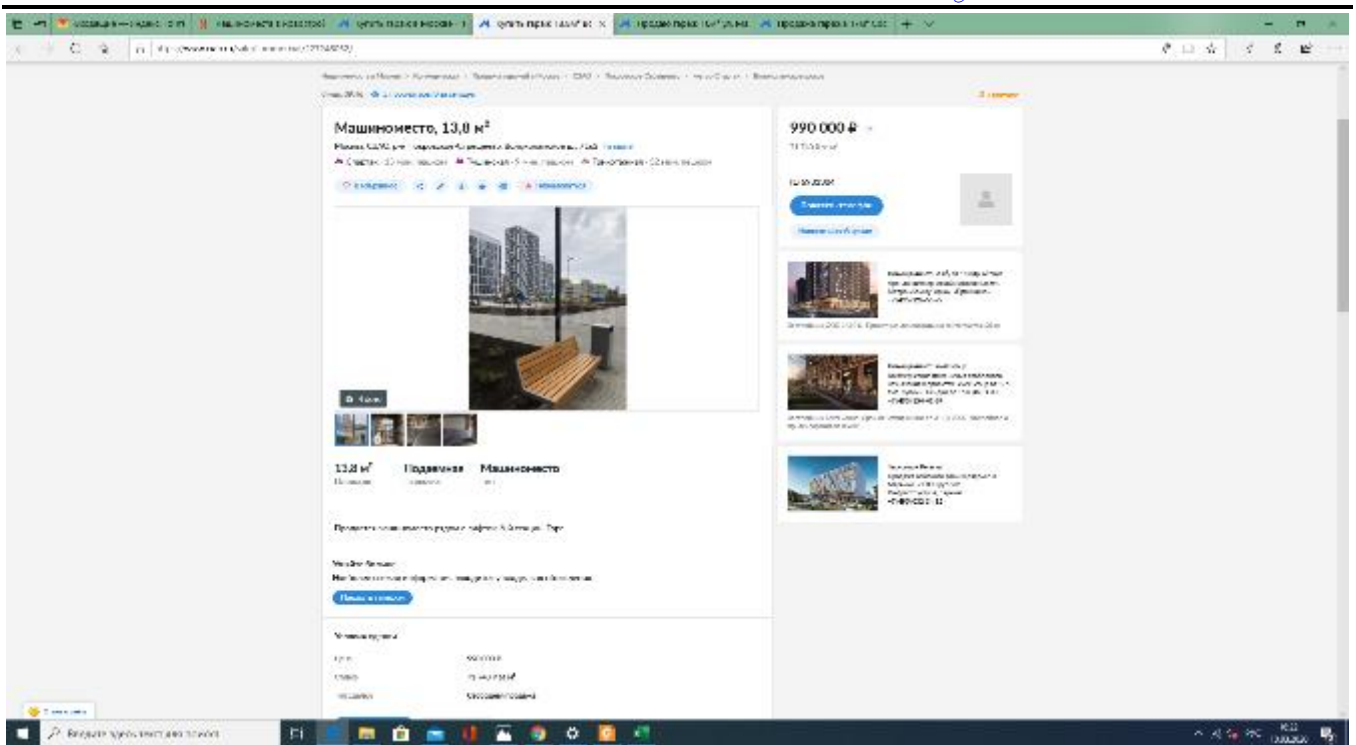
Хотите проверить реальную рыночную стоимость?

Так же вы можете [следить за ценой](#)

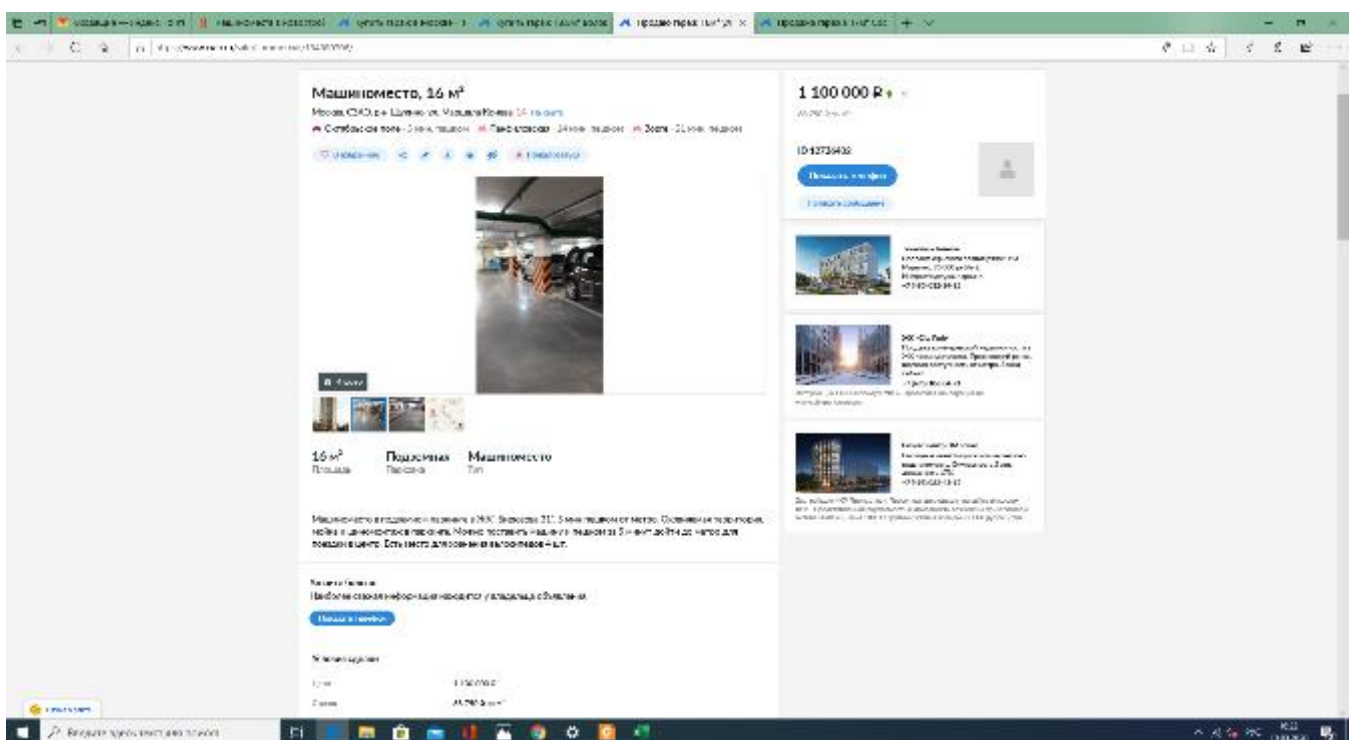
Информация о предложении (цена объявлена 24 марта 2020, количество просмотров: 42)

Цена	от 10 774 000 Р (200 187 руб.)	Жилой комплекс	СДН «Талисман на Водном»
Количество комнат	4	Срок сдачи	18 октября 2021 г.
Общая площадь	102,00 м²	Тип дома	Многоэтап. кирпичный
Жилая площадь	70,00 м² (68,6 %)	Адрес	Москва, Ленинский район, Госовенский, Госовенский восточный д. 11, СДН «Талисман на Водном» (новый объект)
Площадь кухни	9,00 м²	Метро	Кудринский парк 1 мин. пешком ВДН 2 ст.м. 400
Этаж	18 из 18		

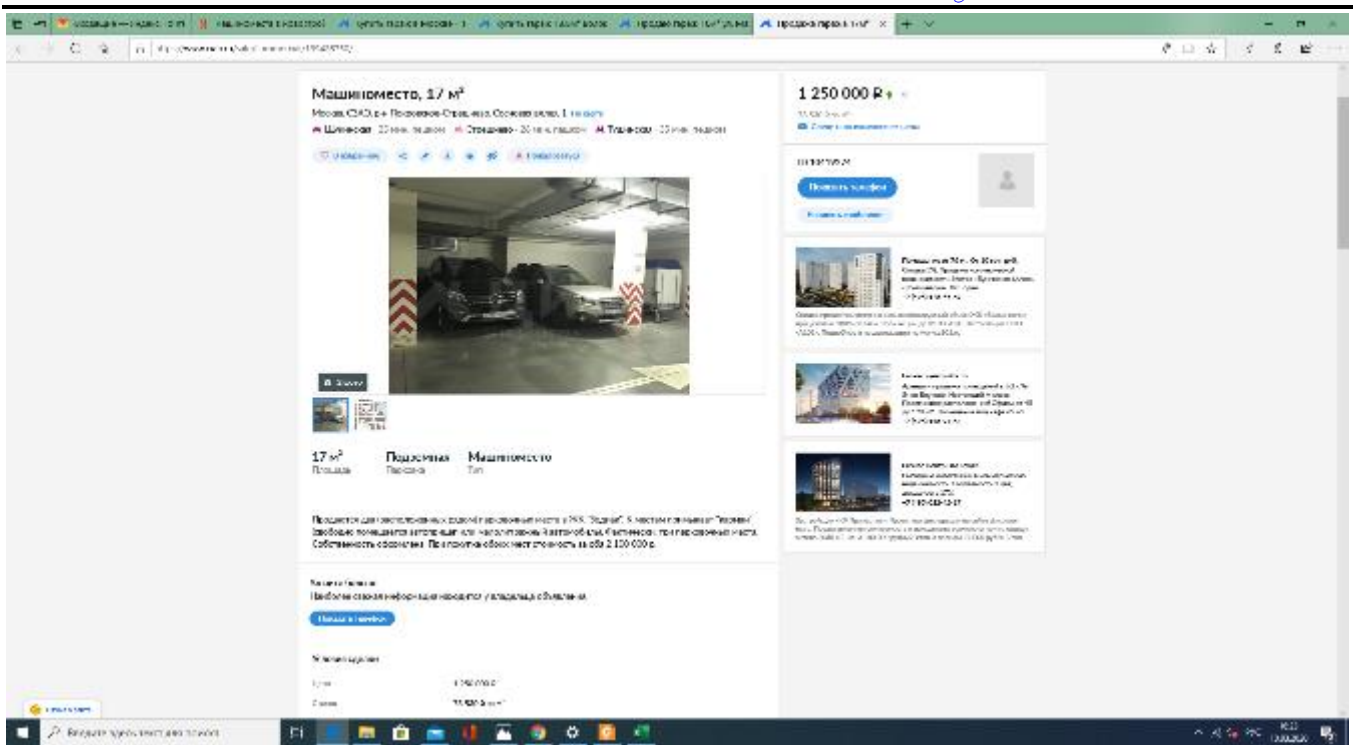
<https://www.novostroy.ru/buildings/talisman-na-vodnom/>



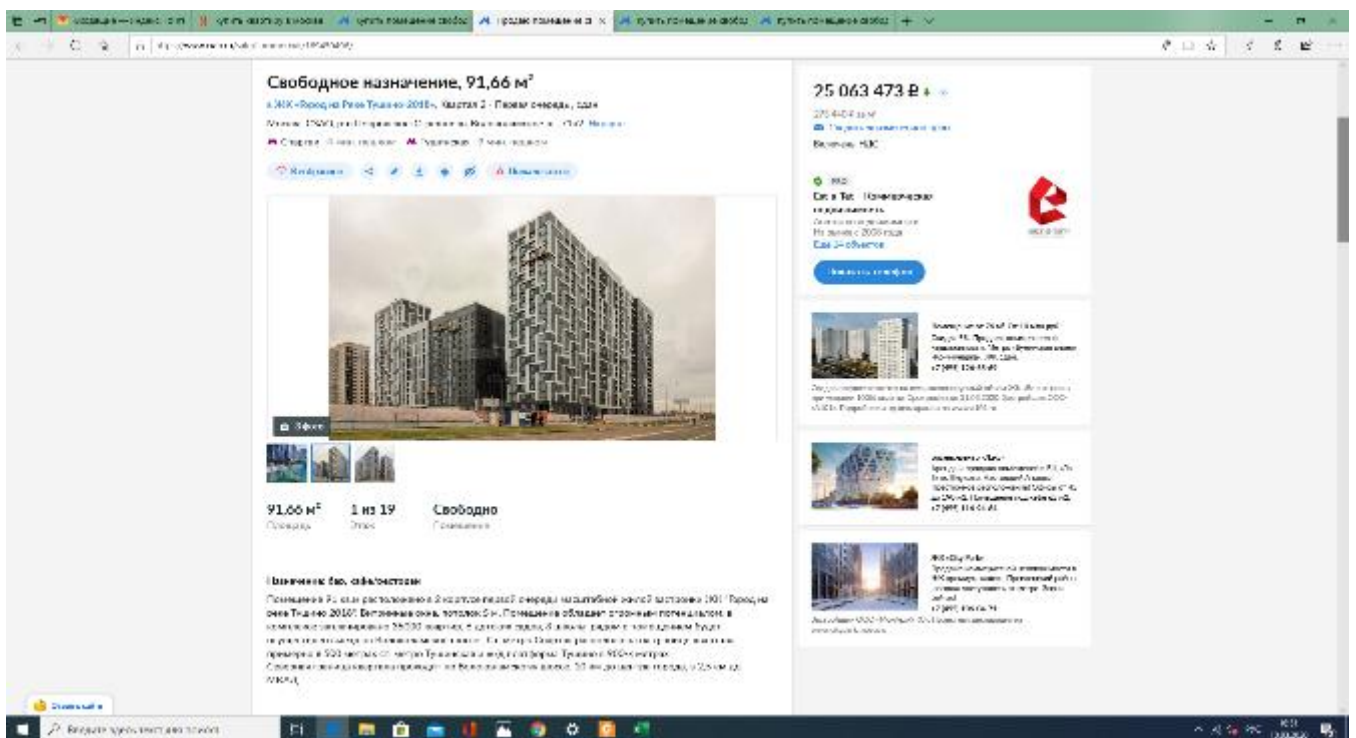
<https://www.cian.ru/sale/commercial/227246052/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/194080706/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/199426750/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/>

Свободное назначение, 120,5 м²
в ЖК «Балтийский квартал» в доме
Москва, ЦАО, р-н Южное Бутово, Бульвар Яна Райкина, 21, 10 этаж
М. Савдольское - 15 мин. пешком

21 690 000 Р
216 900 руб./м²

ИРИС
ИРИС ЛОНГ ЮРИСТ Коммерция онлайн
Агентство недвижимости
М. Коптев +7 920 128 2886
Евгений Коптев

Позвонить телефону

120,5 м² Площадь
1 из 23 Этаж
Свободно Назначение

10 18888. Помещение площадью 120,5 кв. м. находится на 10-м этаже 23-этажного многоэтажного жилого здания «Балтийский квартал» в районе Южное Бутово, недалеко от станции метро «Савдольское». В здании есть торговый центр, кафе, рестораны, фитнес-клуб, детский сад, школа, поликлиника, аптека, почта, банк, супермаркет, а также другие объекты инфраструктуры. В здании есть лифт, охрана, видеонаблюдение, парковка для автомобилей. В здании есть все необходимое для комфортной жизни и работы.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/227463312/>

Свободное назначение, 172 м²
в ЖК «Балтийский квартал» в доме
Москва, ЦАО, р-н Южное Бутово, Бульвар Яна Райкина, 21, 10 этаж
М. Савдольское - 10 мин. пешком

39 500 000 Р
229 645 руб./м²

ИРИС
Стаж - Продавец
Агентство недвижимости
М. Коптев +7 920 128 2886
Евгений Коптев

Позвонить телефону

Андрей Полев
10 лет опыта

172 м² Площадь
1 из 22 Этаж
Свободно Назначение

Помещение площадью 172 кв. м. находится на 10-м этаже 22-этажного многоэтажного жилого здания «Балтийский квартал» в районе Южное Бутово, недалеко от станции метро «Савдольское». В здании есть торговый центр, кафе, рестораны, фитнес-клуб, детский сад, школа, поликлиника, аптека, почта, банк, супермаркет, а также другие объекты инфраструктуры. В здании есть лифт, охрана, видеонаблюдение, парковка для автомобилей. В здании есть все необходимое для комфортной жизни и работы.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/227479950/>