

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 043-2017

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:	10 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхлагокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке № 043 от 19.05.2017
ЗАКАЗЧИК:	ОАО «Мосхлагокомбинат №3» (ОГРН - 1027739237162, дата регистрации: 23.09.2002, ИНН - 7705041288), юридический адрес: Москва г, Дубининская ул., 41 в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81657/2015-4-326 Б
ДАТА ОЦЕНКИ:	19.05.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	01.08.2017
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	23.05.2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ	30
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	33
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
7.1. ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В АПРЕЛЕ 2017 Г.....	35
7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ПО ИТОГАМ 2016 Г.....	38
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	40
7.4. ОБЗОР ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	41
7.5. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	43
7.6. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	47
7.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС/ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
7.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	50
7.9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	59
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	59
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	59
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	62
10.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	62
10.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ В РАМКАХ МЕТОДА.....	64
10.1.2. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЯ	72
10.2. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	81
10.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	87
10.2.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	89
10.2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ ВЫДЕЛЕНИЯ	100
10.3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	102
10.3.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	104

10.3.2. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	116
10.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	119
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	124
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	126
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	127
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	128

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПроФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор № 043 от 19.05.2017, заключенный между ОАО «Мосхлагокомбинат» и ООО «ПроФинанс».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объекты оценки	10 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхлагокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41. Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 14
Заказчик оценки	ОАО «Мосхлагокомбинат №3» (ОГРН - 1027739237162, дата регистрации: 23.09.2002, ИНН - 7705041288), юридический адрес: Москва г, Дубининская ул., 41
Имущественные права на объекты оценки	Право аренды на земельные участки, право собственности на здания
Оцениваемые права	Право аренды на земельные участки, право собственности на здания
Субъект права на объект оценки	ОАО «Мосхлагокомбинат №3» (ОГРН - 1027739237162, дата регистрации: 23.09.2002, ИНН - 7705041288), юридический адрес: Москва г, Дубининская ул., 41
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	19.05.2017
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-81657/2015-4-326 Б). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года; Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, руб., округленно, без учета НДС¹

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	286 648 000	1 154 000	210 498 000
Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044		50 179 000	
Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031		624 000	
Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032		328 000	
Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033		2 831 000	
Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034		7 906 000	
Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035		617 000	
Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036		800 000	
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общей площадью 10 000 кв. м, кад. №77:01:0006013:45		-	
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, общей площадью 3 424 кв. м, кад. №77:01:0006016:54		-	

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно методическим рекомендациям Ассоциации Российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» (протокол от 25.11.2011): «... при формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках каждого из подходов, различаются более чем на 30%, Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения.

Разница между подходами составляет 26,6%. Расчет отклонения произведен в соответствии с алгоритмом расчета, приведенным в решениях комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (к примеру №51-1014/2015 от 23 апреля 2015 года (1 - 210 498 000 / 286 648 000)).

¹ Источник информации: НДС не облагается. В соответствии со ст. 146 п. 15 НК РФ

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости, округленно, руб. без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	472 000
Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	20 530 000
Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	256 000
Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032	134 000
Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	1 157 000
Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	3 235 000
Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	253 000
Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036	327 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общей площадью 10 000 кв. м, кад. №77:01:0006013:45	165 457 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, общей площадью 3 424 кв. м, кад. №77:01:0006016:54	56 752 000

Источник информации: расчет Оценщика

Оценщик



В. С. Брюхин

Генеральный директор
ООО «ПрофФинанс»



Е.В. Цой

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объект оценки	10 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхлодокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41
2.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело № А40-81657/2015-4-326 Б). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
4.	Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объекты оценки выражен в денежной форме
5.	Дата определения стоимости объекта оценки	19.05.2017
6.	Срок проведения оценки	19.05.2017-01.08.2017
7.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком: <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (копия); • Технические паспорта на нежилые здания (копия); • Договоры аренды на земельные участки (копия); • Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копия); • Справка о состоянии зданий; • Справка об операционных расходах; • Справка об арендаторах. Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ОАО «Мосхлагокомбинат №3» (ОГРН - 1027739237162, дата регистрации: 23.09.2002, ИНН - 7705041288), юридический адрес: Москва г, Дубининская ул., 41 в лице конкурсного управляющего Скрынника Алексея Геннадьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-81657/2015
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»; Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года; Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на 5 000 000 рублей по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2016 №433-052912/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017.</p> <p>тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, Имя, Отчество: Брюхин Василий Сергеевич Реквизиты трудового договора: Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ выписка из реестра №002171 от 27.03.2014 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».</p> <p>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права.</p> <p>Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) № 812 к договору № 433-121121/15/U321R/776/00001/5 ОТ 31.07.2015 г. Состраховщики: СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.01.2016 по 31.07.2017 г. обе даты включительно). №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002171 от 07.04.2017 г. (период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г. обе даты включительно). Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-059091/15 ОТ 08.09.2015 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2015 по 17.09.2016 г. обе даты включительно). Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-052917/16/ ОТ 18.08.2016 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2016 по 17.09.2017 г. обе даты включительно).</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: Более 10 лет</p>
Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик Брюхин В.С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Брюхин В.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом,</p>

	<p>имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Брюхин В.С. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом

оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

В случае отличия площадей по объектам оценки в свидетельствах и технических паспортах, в расчете учитываются данные из технических паспортов, с предположением, что объекты можно зарегистрировать в установленном порядке по данным технической информации.

При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщик учитывал общие площади зданий согласно техническим паспортам на объекты недвижимости, так как на дату оценки они являются наиболее поздними документами.

Площади ОКСов по свидетельствам и техническим паспортам отличаются. Старых паспортов нет. Выявить произведенные перепланировки не представляется возможным. Оценка проводилась с допущением, что собственник регистрирует произведенные перепланировки ОКСов.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

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

Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12208 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12197 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12198 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12200 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12199 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-0012203 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12202 от 12 июля 1995 г.
Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12201 от 12 июля 1995 г.
Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/092/2017-1442 от 01.03.2017
Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/092/2017-1430 от 01.03.2017
Договор аренды земельного участка № М-01-009329 от 23 июля 1997 г.
Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-032009 от 13.11.2006 дата регистрации 24.05.2007 № 77-77-14/006/2007-196
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5108/2016-9482 от 12.10.2016
<i>Техническая документация</i>
Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3 по состоянию на 2000 г.
Экспликация к поэтажному плану нежилого строения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3 по состоянию на 2000 г.
Технический паспорт на здание склада, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4 по состоянию на 28.11.2002
Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 5 по состоянию на 21.05.2008 г.
Экспликация к поэтажному плану нежилого строения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 5 по состоянию на 23.02.2000
Выписка из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 17 по состоянию на 03.03.2000 г.
Экспликация к поэтажному плану нежилого строения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 17 по состоянию на 23.02.2000

Вид документации/Наименование документа
Технический паспорт на административное здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9 по состоянию на 25.02.2000
Технический паспорт на здание проходной, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 10 по состоянию на 28.11.2002
Технический паспорт на административное здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11 по состоянию на 28.11.2002
Технический паспорт на здание механических мастерских, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 6 по состоянию на 28.11.2002
Технический паспорт на здание механических мастерских, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7 по состоянию на 28.11.2002

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В состав объектов оценки входят: 2 земельных участка, граничащих друг с другом. Земельные участки расположены в ЦАО г. Москвы на небольшом расстоянии (15 мин. пешком) от метро Павелецкая. Участки расположены внутри квартала в непосредственной близости от ул. Дубининская. Территория земельных участков огорожена забором. Попасть на территорию возможно через шлагбаум с ул. Дубининская, дальше через капитальные ворота. Пройти - через проходную. На земельных участках расположены 8 капитальных зданий.

Осмотр объектов проведен 23.05.2017.

После проведенного осмотра выяснилось, что на территории находится еще одно здание, служащее проходной для выезда транспорта на Жуков проезд. По данным технического паспорта и данных из реестра недвижимости, составлено описание здания.

Таблица 7. Описание здания, общей площадью 10,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1037

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 10,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1037
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 17
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1037
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	Нет данных
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	-
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	-
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	10,7
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Проходная
Текущее использование	Эксплуатируется по назначению, в качестве проходной
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	25,50
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1980
Износ экспертно	30%

Наименование показателя	Значение
Площадь застройки, кв. м	16,50
Высота потолков, м	2,4
Физический износ по данным технического паспорта, %	41%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Основные конструктивные элементы	Фундамент - н/д; стены - кирпичные; перекрытия - н/д; крыша - металлическая
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется текущий ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	0,00

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

По данным Заказчика, ОАО «Мосхлагокомбинат №3» не является собственником здания, хотя и пользуется проходной. Согласно законодательства, собственник объектов недвижимости вправе требовать заключения с ним договора аренды или договора купли-продажи земельного участка, находящегося под зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования.

Это следует из ст. 552 ГК РФ, регулирующей передачу прав на земельный участок при продаже, расположенной на нем недвижимости. В частности, устанавливается правило, согласно которому по договору продажи здания (строения, сооружения) покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Земельный кодекс РФ содержит специальные нормы, регулирующие этот вопрос. Согласно п.п. 1, 3 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание (строение, сооружение), находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Собственник здания (строения, сооружения), находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Такое право осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Таким образом, собственник земельного участка обязан заключить с собственником недвижимого имущества договор аренды или купли-продажи части земельного участка, занятой таким имуществом и необходимой для его использования.

Следовательно, общая площадь земельного участка, выделенного для размещения зданий, должна быть уменьшена на площадь участка, выделенного для размещения стр. 17 (площадь застройки).

Право аренды на земельные участки и право собственности на здания принадлежат – ОАО «Мосхлагокомбинат №3». Сведения об арендаторе недвижимости приведены ниже.

Таблица 8. Сведения о ОАО «Мосхлагокомбинат №3»

Наименование	Описание
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Мосхлагокомбинат №3»
Сокращенное наименование	ОАО «Мосхлагокомбинат №3»
Дата государственной регистрации	23.09.2002
Основной государственный регистрационный номер	1027739237162
Юридический адрес	113054, Москва г, Дубининская ул., 41
Основной вид деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества
Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки, руб. без НДС	374 859,95

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности на здания и права аренды на земельные участки.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Далее описание объектов оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Описание земельных участков

Таблица 9. Описание земельного участка общей площадью 10 000 кв. м

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общей площадью 10 000 кв. м, кад. №77:01:0006013:45
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 3А, 4, 5, 9, 10, 11, 17
Собственник земельного участка	г. Москва, в лице Департамента земельных ресурсов
Форма собственности	Государственная
Общая площадь земельного участка, кв. м	10 000,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на здание, не участвующее в объекте оценки (площадь застройки), кв. м	16,5
Общая площадь земельного участка, относящаяся к объекту оценки, кв. м	9 983,5
Установленные права на земельный участок	Аренда
Субъект права аренды	ОАО «Мосхлагокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП:

Наименование показателя	Значение
	770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №М-01-009329 от 23 июля 1997 г.
Кадастровый номер	77:01:0006013:45
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке	для размещения объектов торговли
Текущее использование	По назначению
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена «Павелецкая»
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога с круглогодичным подъездом
Рельеф участка	Равнинный
Наличие улучшений на земельном участке	Здания и сооружения склада
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Форма участка	Многоугольник
Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Информация отсутствует
Наличие обременений по использованию участка	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	854 348 800,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	85 435

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pk5.rosreestr.ru>

Таблица 10. Описание земельного участка общей площадью 3 424 кв. м

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, общей площадью 3 424 кв. м, кад. №77:01:0006016:54
Адрес земельного участка	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 6, 7
Собственник земельного участка	г. Москва, в лице Департамента земельных ресурсов
Форма собственности	Государственная
Общая площадь земельного участка, кв. м	3 424,00
Установленные права на земельный участок	Аренда
Субъект права аренды	ОАО «Мосхлагокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №М-01-032009 от 13 ноября 2006 г.
Кадастровый номер	77:01:0006016:54
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка, подлежащего оценке	для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Текущее использование	По назначению
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена «Павелецкая»
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога с круглогодичным подъездом
Рельеф участка	Равнинный

Наименование показателя	Значение
Наличие улучшений на земельном участке	Здания и сооружения склада
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация
Форма участка	Вытянутой формы
Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Информация отсутствует
Наличие обременений по использованию участка	№ 77-77-14/006/2007-196 от 24.05.2007 (Аренда)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	276 345 630,08
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	80 708

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pk5.rosreestr.ru>

На земельных участках расположены нежилые здания, предназначенные для производственно-складской и административной деятельности. Частично, площади сдаются в аренду. Подъезд к земельному участку заасфальтирован. Используется в течение всего года. Рельеф участка ровный без перепада высот. Вокруг участков расположены производственные и жилые дома.

Описание зданий

На земельных участках размещены здания производственно-складского и административного назначения, составляющие комплекс недвижимости.

В зданиях отключено центральное отопление. Необходимые помещения отапливаются от электричества. По данным Заказчика это сделано потому, что арендная плата за помещения не покрывает издержек на оплату отопления. Здания, по большей части, находятся в ветхом состоянии.

Таблица 11. Описание здания, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77: 01:0006016:1024

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена «Павелецкая»
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1024
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12208 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	106,60
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	106,60
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Бойлерная

Наименование показателя	Значение
Текущее использование	В качестве производственного здания
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	288,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1978
Износ экспертно	30%
Площадь застройки, кв. м	128,00
Высота потолков, м	2,70
Физический износ по данным технического паспорта, %	41%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Основные конструктивные элементы	Фундамент - н/д; стены - кирпичные; перекрытия - н/д; крыша - металлическая
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется текущий ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Центральное
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Центральное
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	0,00

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 12. Описание здания, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена «Павелецкая»
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:2044
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12197 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	15 831,80

Наименование показателя	Значение
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	15 831,80
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Склад
Текущее использование	Эксплуатируется как склад
Этажность здания	7
Наличие подвала/цокольного этажа	Имеется
Строительный объем здания, куб. м	85 856,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	63%
Площадь застройки, кв. м	3 880,00
Высота потолков, м	5,4
Физический износ по данным технического паспорта, %	64%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундаменты - ленточные бутовые; стены - кирпичные; перекрытия - деревянные; крыша - железная
Техническое состояние здания	Удовлетворительное/Неудовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Центральное
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	261 714,29

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 13. Описание здания, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 5
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1031
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12198 от 12 июля 1995 г.

Наименование показателя	Значение
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	175,7
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	175,70
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Механическая мастерская
Текущее использование	Ветхое состояние, здание частично разрушено
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	456,80
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	80%
Площадь застройки, кв. м	128,00
Высота потолков, м	2,6
Физический износ по данным технического паспорта, %	66%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундамент - н/д; стены - кирпичные; перекрытия - н/д; крыша - мастичная
Техническое состояние здания	Ветхое
Техническое состояние внутренних помещений	Под снос
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	0,00

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 14. Описание здания, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 6
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1032
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная

Наименование показателя	Значение
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12200 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	89,5
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	89,5
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Механическая мастерская
Текущее использование	Ветхое состояние, здание разрушено
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	342,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	80%
Площадь застройки, кв. м	122,10
Высота потолков, м	3,8
Физический износ по данным технического паспорта, %	65%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Основные конструктивные элементы	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные; перекрытия - металлические балки; крыша - оцинкованная сталь
Техническое состояние здания	Ветхое, частично разрушено
Техническое состояние внутренних помещений	Под снос
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	65 091,60

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 15. Описание здания, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"

Наименование показателя	Значение
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1033
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлагокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12199 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	340,0
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	340,0
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Механическая мастерская
Текущее использование	Эксплуатируется под мойку и столовую
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	1 244,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	60%
Площадь застройки, кв. м	397,00
Высота потолков, м	3,7
Физический износ по данным технического паспорта, %	67%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные; перекрытия - деревянные; крыша - оцинкованная сталь
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется текущий ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Центральное
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Центральное
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	0,00

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 16. Описание здания, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1034
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-0012203 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	416,5
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	652,0
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Административное здание
Текущее использование	Эксплуатируется по назначению, частично не пригодно к использованию
Этажность здания	2
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	3 331,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	60%
Площадь застройки, кв. м	566,00
Высота потолков, м	5,1
Физический износ по данным технического паспорта, %	51%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные; перекрытия - деревянные; крыша - оцинкованная сталь
Техническое состояние здания	Удовлетворительное/Неудовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Центральное
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Центральное
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры

Наименование показателя	Значение
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	35 509,33

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 17. Описание здания, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 10
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1035
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12202 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	25,6
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	25,6
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Проходная
Текущее использование	Эксплуатируется по назначению, в качестве проходной
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	118,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1980
Износ экспертно	30%
Площадь застройки, кв. м	38,00
Высота потолков, м	4,6
Физический износ по данным технического паспорта, %	49%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные; перекрытия - деревянные; крыша - оцинкованная сталь
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется текущий ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется

Наименование показателя	Значение
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	0,00

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Таблица 18. Описание здания, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11
Транспортная доступность	В 12 минутах пешей доступности от станции Московского метрополитена "Павелецкая"
Близость к шоссе	В 1,0 км от Садового кольца, в 3,5 км от ТТК
Кадастровый (условный) номер	77:01:0006016:1036
Установленные права	Собственность
Форма собственности	Частная
Субъект права	ОАО «Мосхлодокомбинат №3», ОГРН: 1027739237162, дата присвоения: 23.09.2002 г., ИНН: 7705041288, КПП: 770501001, адрес (место нахождения): 113054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 41
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12201 от 12 июля 1995 г.
Общая площадь объекта оценки по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	58,2
Общая площадь объекта оценки по Техническому паспорту, кв. м	58,2
Тип объекта оценки	Здание
Функциональное назначение	Административное здание
Текущее использование	Эксплуатируется по назначению, частично не пригодно к использованию
Этажность здания	1
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует
Строительный объем здания, куб. м	251,00
Год постройки здания согласно техническому паспорту	1917
Износ экспертно	60%
Площадь застройки, кв. м	76,00
Высота потолков, м	4,3
Физический износ по данным технического паспорта, %	47%
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Класс конструктивных систем	КС-2
Основные конструктивные элементы	Фундамент - ленточный кирпичный; стены - кирпичные; перекрытия - деревянные; крыша - оцинкованная сталь
Техническое состояние здания	Удовлетворительно/Ветхое
Техническое состояние внутренних помещений	Требуется капитальный ремонт
Наличие парковки	На территории базы
Наличие охраны	Имеется
Наличие отдельного входа	Имеется
Расположение относительно транспортной магистрали	Вблизи
Наличие электроснабжения	Центральное

Наименование показателя	Значение
Наличие водоснабжения	Нет
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Нет
Наличие телефона	Имеется
Наличие обременений	Данные об ограничениях в реестре отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	-
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	12 544,73

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, техническая документация

Так же, согласно осмотру и данным Заказчика установлено наличие ветхих помещений:

Таблица 19. Реестр технического состояния помещений

Объект	Площадь, кв. м	Состояние зданий	Площадь в неудовлетворительном состоянии, кв. м
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3	106,60	Пригодно к эксплуатации	0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	15 831,80	3-7 этажи не пригодны к эксплуатации	9 157,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 5	175,70	Ветхое состояние, здание частично разрушено	175,7
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 6	89,5	Ветхое состояние, здание частично разрушено	89,5
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7	340,0	Пригодно полностью	0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	652,0	Часть 2-го этажа, не сданная в аренду	91,7
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 10	25,6	Пригодно полностью	0,0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11	58,2	Частично, те площади, что не переданы в аренду	34,0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 17	10,7	Пригодно полностью	0
Итого:			9547,9

Источник информации: данные, представленные Заказчиком, визуальный осмотр помещений

Заказчиком заключены только краткосрочные договоры аренды сроком на 11 месяцев. Данные по ставкам аренды за сданные помещения:

Таблица 20. Ставки аренды на сдаваемые помещения

Наименование контрагента	Адрес	Площадь, кв. м	Назначение	Сумма, руб./мес. с НДС
Даниэль М ТД ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 1 эт.	68,00	-	15 000
Лобанов П. А. (ИП)	Дубининская ул., вл. 39-41 стр.4, 2 эт.	7,60	склад	8 800
Раменки Девелопмент ЗАО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 3 эт.	9,00	офис	7 500
Ривер Молл ТЦ ЗАО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 3 эт.	9,00	офис	7 500
СпецСтройСервис ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 4 эт.	832,80	склад	200 000
Стройэнергомонтаж ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.9, 1 эт.	17,20	офис	8 300
Стройэнергомонтаж ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 3, 1 эт.	48,00	склад	18 700

Наименование контрагента	Адрес	Площадь, кв. м	Назначение	Сумма, руб./мес. с НДС
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 11, 1 эт.	24,20	-	11 000
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 9, 1 эт.	112,00	пр-во	27 000
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 9, 2 эт.	105,70	-	19 400
ФОЛДЕР ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	4,6	офис	3 000
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	27,00	-	5 500
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	141,50	-	28 000
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 2 эт.	801,10	-	110 000
ЭСТЕЙТ Проджект ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 3 эт.	9	офис	7 500
Итого:	-	2 216,7	-	477 200

Источник информации: реестр арендаторов согласно данным Заказчика

Заказчиком представлены расходы, отнесенные ко всей недвижимости, расположенной по адресу: Москва, ул. Дубининская, 41 (стр. 1, 2, 3а, 4, 5, 9-11). Коммунальные и эксплуатационные расходы компенсирует арендатор. Т.к. компания обслуживает несколько объектов, разделить затраты по-объектно не представляется возможным. Расшифровка расходов представлена ниже.

Таблица 21. Расшифровка расходов

Наименование	Величина
Коммунальные расходы - арендаторы (переменная часть арендной платы), руб./мес.	246 945,75
эл. энергия, руб./мес.	156 803,48
теплоснабжение, руб./мес.	47 076,43
водоснабжение и канализация, руб./мес.	30 628,34
вывоз мусора, руб./мес.	12 437,50
Коммунальные расходы - субарендаторы (возмещение), руб./мес.	59 958,22
эл. энергия, руб./мес.	55 269,85
теплоснабжение, руб./мес.	4 466,58
водоснабжение и канализация, руб./мес.	221,79
Содержание территории, руб./мес., в т.ч.:	3 133 772,41
эл. энергия, руб./мес.	32 233,25
теплоснабжение, руб./мес.	7 685,14
водоснабжение и канализация, руб./мес.	6 936,48
налог на имущество, руб./мес.	1 340 440,33
услуги охраны, руб./мес.	270 000,00
аренда земли, руб./мес.	1 450 227,21
ТО пожар. сигнализации, руб./мес.	26 250,00
Итого: по объектам на ул. Дубининской	3 440 676,38

Источник информации: данные Заказчика

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий документов на оцениваемые объекты.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном законом порядке.

Фотографии ОКСов, расположенных на оцениваемых земельных участках представлены в приложении к отчету.

6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

Таблица 22. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Физический износ зданий и сооружений рассчитывался также исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

Таблица 23. Шкала оценок технического состояния объектов

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа

При определении физического износа, принимается верхняя граница износа в размере 60%, т.к. по шкале технического состояния, имущество свыше 60% износа считается ветхим. Все имущество используется для производственной деятельности, техническое состояние определено (в том числе по результатам осмотра) как удовлетворительное и неудовлетворительное.

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Наряду с расчетными методиками определения величины функционального износа существует ряд шкал экспертных оценок. Одна из них описана в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 г. Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице:

Таблица 24. Характеристика функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используются в составе имущественных комплексов.	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших.	40 – 70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии.	75 – 100

Источник информации: Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352 с.

Таким образом, после визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком был сделан вывод, что оцениваемый объект не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам. Функциональный износ принят на уровне 40%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{эк}}$ – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий.

Таблица 25. Расчет накопленного износа

Наименование	Техническое состояние	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Бойлерная	Удовлетворительное	30	40	0	58
Склад	Удовлетворительное/ветхое	63	40	0	78
Механическая мастерская	Ветхое	80	40	0	88
Механическая мастерская	Ветхое	80	40	0	88

Наименование	Техническое состояние	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Механическая мастерская	Удовлетворительное	60	40	0	76
Административное здание	Удовлетворительное	60	40	0	76
Проходная	Удовлетворительное	30	40	0	58
Административное здание	Удовлетворительное	60	40	0	76

Источник: расчет Оценщика

6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Москва, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 197 596 чел. (2015). Центр Московской городской агломерации.

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

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

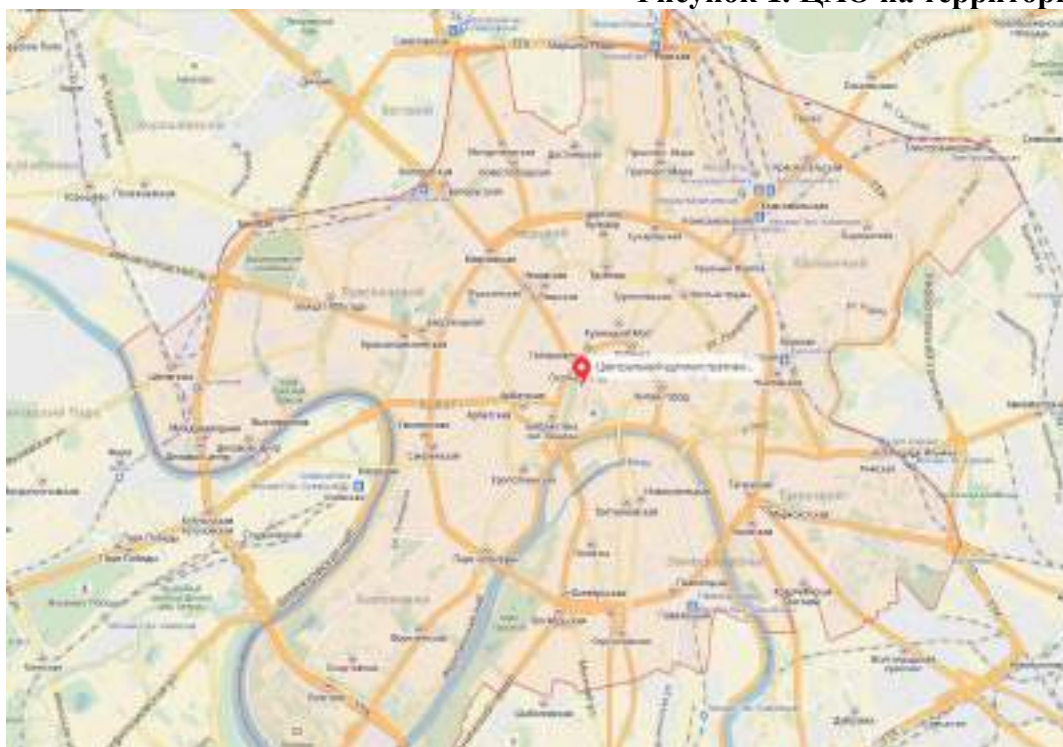
Всего в Москве насчитывается 12 административных округов, 125 районов и 21 поселение.

Земельные участки расположены в ЦАО г. Москвы.

Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Округ занимает территорию 66.2 кв. км. Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 701 тысячи человек.

Рисунок 1. ЦАО на территории Москвы



Источник информации: Яндекс карты

Оцениваемые участки расположены вблизи от Садового кольца (на расстоянии 1 км), примыкают к Дубининской улице, удалены от железной дороги на 300 м. Расстояние до ТТК составляет около 2,5 км.

Рисунок 2. Местоположение земельных участков и ОКСов на кадастровой карте



Источник информации: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Рисунок 3. Местоположение земельных участков карте г. Москвы



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

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

7.1. ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В АПРЕЛЕ 2017 Г

Таблица 26. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	Апрель, 2017 г.	В % к		Янв. – апр. 2017 г. в % к янв.-апр. 2016 г.	Справочно		
		апрелю 2016 г.	марту 2017 г.		Апрель 2016 г, в % к		Январь – апрель 2016 г. в % к январю – апрелю 2015 г.
					Апрелю 2015 г.	Марту 2016 г.	
Валовой внутренний продукт	-	100,5 ^{1),2)}	-	-	99,6 ³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	102,3	97,7	100,7	101,0	96,3	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд. руб.	315,4	100,8	113,6	100,7	103,5	113,9	103,6
Грузооборот транспорта, млрд. т – км	450,8	109,4	100,1	106,4	100,7	95,2	101,3
в том числе:	-	-	-	-	-	-	-
железнодорожного транспорта	205,2	108,0	95,3	107,5	102,4	95,9	101,0
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 329,3	100,0	98,7	98,6	95,7	98,3	95,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	711,2	99,2	98,2	99,9	99,7	99,2	99,0
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	50,1 ⁵⁾	129,8 ⁶⁾	121,1 ⁷⁾	132,1 ⁸⁾	77,1 ⁶⁾	116,9 ⁷⁾	73,1 ⁸⁾
в том числе	-	-	-	-	-	-	-
экспорт товаров	31,3	135,2	121,6	136,0	70,4	115,2	67,0
импорт товаров	18,7	121,8	120,2	125,9	90,0	119,5	85,3
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	2 202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾	-	-	98,8 ³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	104,1	100,3	104,5	107,3	100,4	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	107,6	98,5	111,6	101,3	101,9	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	92,4	102,0	97,8	93,2	107,9	95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организации	-	-	-	-	-	-	-
номинальная, руб.	39 253 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,1	102,8	107,3
реальная	-	102,5 ¹⁰⁾	101,7 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	98,9	102,3	99,3
Общая численность безработных (в	4,0 ¹¹⁾	89,6	98,6	92,9	102,3	99,0	102,5

Показатели	Апрель, 2017 г.	В % к		Янв. – апр. 2017 г. в % к янв.-апр. 2016 г.	Справочно		
		апрелю 2016 г.	марту 2017 г.		Апрель 2016 г, в % к		Январь – апрель 2016 г. в % к январю – апрелю 2015 г.
					Апрелю 2015 г.	Марту 2016 г.	
возрасте 15-72 лет), млн. человек							
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	83,3	96,5	86,0	103,8	99,4	106,9

¹⁾ Предварительная оценка.

²⁾ I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 года.

³⁾ I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 года.

⁴⁾ По видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром»; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁵⁾ Данные за март 2017.

⁶⁾ Март 2017 г. и март 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁷⁾ Март 2017 г. и март 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

⁸⁾ I квартал 2017 г. и I квартал 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

⁹⁾ Данные за I квартал 2017 года.

¹⁰⁾ Оценка.

¹¹⁾ Предварительные данные.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru/>)

Индекс промышленного производства в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2017 г. - 100,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 315,4 млрд. рублей, в январе-апреле 2017г. - 956,2 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2017 г. составил 421,2 млрд. рублей, или 99,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2017г. - 1416,5 млрд. рублей, или 96,9%

Жилищное строительство. В апреле 2017 г. построено 54,2 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2017 г. - 259,4 тыс. новых квартир.

В январе-апреле 2017 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1786,4 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 813,5 млрд., автомобильного - 68,4 млрд., морского - 13,7 млрд., внутреннего водного - 8,7 млрд., воздушного - 2,4 млрд., трубопроводного - 879,8 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2017 г. составил 2 329,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе - апреле 2017 г. – 9 064,7 млрд. рублей, или 98,6%. В апреле 2017 г. оборот розничной торговли на 93,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,3% (в апреле 2016 г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в марте 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,1 млрд. долларов США

(2 908,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 31,3 млрд. долларов (1 820,2 млрд. рублей), импорт - 18,7 млрд. долларов (1 088,2 млрд. рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в марте 2017 г. составил 49,3 млрд. долларов США. Экспорт составил 31,6 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,8 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,8 млрд. долларов. Импорт составил 17,7 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,7 млрд. долларов, из государств - участников СНГ - 1,9 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в I квартале 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 10,9 млрд. долларов США (643,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 7,1 млрд. долларов (420,0 млрд. рублей), импорт - 3,8 млрд. долларов (223,4 млрд. рублей).

В апреле 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2017 г. составил 100,2%, с начала года - 100,8% (в апреле 2016 г. - 100,5%, с начала года - 102,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,5%

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в апреле 2017 г., по предварительным данным, составил 106,8%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,6%, в январе-апреле 2017 г. - на 2,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2017 г., по оценке, составила 39 253 рубля по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,7%, в январе-апреле 2017 г. - на 7,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в апреле 2017 г. составила 75,9 млн. человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,8 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В апреле 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,0 млн. человек в возрасте 15-72 лет, или 5,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн. человек, в том числе 0,7 млн. человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2017 г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 24,0 тыс. человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 68,5% компенсировал численные потери населения.

Выводы и перспективы российской экономики²

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам

² Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, это резко повысило цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг не первой необходимости, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей.

Основные экономические результаты после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов, этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается социальными проблемами (вытекающими из причин внешнего характера). Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие.

Следовательно, учитывая высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 - 1 кв. 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 1,5 – 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %.

7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ПО ИТОГАМ 2016 Г.

Во-первых, внутренняя политика: в этом году в России прошли парламентские выборы. Они показали, что в российской политике идет борьба не позиций, а оттенков одной позиции – консерватизма. Между собой боролся консерватизм державный (ЕР), консерватизм социальный (КПРФ), консерватизм национальный (ЛДПР) и так далее. И причина этого очевидна: люди устали от постоянных перемен, они хотят покоя и порядка. И они отдали голос той партии, которая наиболее последовательно проводила консервативную линию, за ЕР. Так что победа "Единой России" – не случайность, а закономерность.

Окончание парламентских выборов – это не начало политических каникул, а начало подготовки к президентским выборам – главному событию нашего политического цикла. Поскольку президент в России не просто главный чиновник, а лидер нации. Поэтому президентские выборы – выборы не противостояния, а объединения. А это обстоятельство требует от всех политических сил и особенно от власти совершенно другой политической тактики. Новая тактика требует новых людей. На наш взгляд, именно с этим связана череда кадровых перестановок, в первую очередь во внутривластном блоке российской власти. За кадровыми решениями пойдет и реальное изменение политической тактики.

Во-вторых, социально-экономическая ситуация. Весь год продолжалось санкционное давление на Россию. И мы, и наша экономика это давление выдержали. Никакого краха не произошло: инфляция, безработица остались на том же качественном уровне. Но вот беда: возникшие проблемы мы решали традиционным для России способом – за счет людей. Уровень жизни в России в 2016 году продолжал падать. И именно это обстоятельство, а не сами санкции, более всего ударило по экономике. При рынке главное условие стабильного существования экономики – это платежеспособный спрос, а спрос этот формируется гражданами. Чем ниже уровень жизни, тем ниже спрос и тем тяжелее экономике. В результате ситуация парадоксальная: вроде бы ничего катастрофического не происходит, а экономику продолжает лихорадить. И поэтому главное сегодня – это повышение уровня жизни. Богатое население – это не только основа социальной стабильности, но и экономического роста. Если мы поймем это, то преодолеем кризис.

В-третьих, борьба с коррупцией. В условиях обеднения населения коррупция из серьезной опасности превращается в смертельную. И власть нашла в себе силы это признать. Ярким примером тому служит история экс-министра экономического развития Улюкаева. Но главное, чтобы эта история была доведена до конца, и не повторила историю Васильевой. В этом случае удар по доверию к власти может быть сокрушительным. И дело не в том, что люди выйдут на улицы, а в том, что они останутся дома, предоставив власть своей собственной судьбе. История СССР показывает, чем это может закончиться.

В-четвертых, изменения в мировой политической элите. Самым неожиданным и похоже самым значимым событием уходящего года стало избрание президентом США Дональда Трампа. И дело не в фигуре, и даже не в значении США на мировой арене. Дело в том, что с Трампа начался процесс смены мировой политической элиты. Политическая элита последней четверти века была элитой идеологической. Конфликты с населением по этому поводу были многократны. Но на как раз эти примеры показали, что на «демократическом» западе население бессильно перед элитой. Но избрание Трампа потому и стало возможным, что против политической элиты выступила часть элиты экономической. В первую очередь представители реального сектора – промышленники. И их ресурсов оказалось достаточно для победы. И судя по тому, что произошло в Италии, а также тому, что происходит во Франции и Германии, процесс смены элит затронет все ключевые страны Запада. И то, что началось с США главной страны Запада оплота и символа либерального идеала, значительно облегчит процесс смены политических элит. Практическим следствием этого является то, что в политику вернется здравый смысл, произойдет превращение политики в рациональную сферу борьбы интересов, а не идеологий.

Но это никак не означает, что политика Запада и в первую очередь США станет пророссийской. Нет. Там, где интересы будут сталкиваться, Запад будет с нами бороться. Но это все равно лучше, чем сегодняшняя ситуация. Согласовать интересы трудно, но можно. Договориться с фанатиком практически невозможно. Более того предугадать действия фанатика очень трудно. А нынешняя политическая элита Запада – это либеральные фанатики. Поэтому отношения при новой элите будут не простыми, но предсказуемыми и эффективными. В конечном счете, интересы согласуем.

2016 год был одним из сложных годов нынешнего десятилетия: пик выборного цикла совпал, и смена его фаз с парламентской на президентскую породила существенные изменения политической тактики. Это само по себе очень важно, но на это наложились еще два процесса – стагнация экономики и глобальный процесс смены политической элиты. И поэтому уже в этом году мир и страна стали меняться. Но в 2017 году изменений будет еще больше: приблизятся наши президентские выборы, смена элит в Европе, а Трамп начнет управлять США. Так что мир будет меняться все больше и больше.

Анализ рынка составлен по материалам сайта: <http://www.iarex.ru/articles/53399.html>

7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

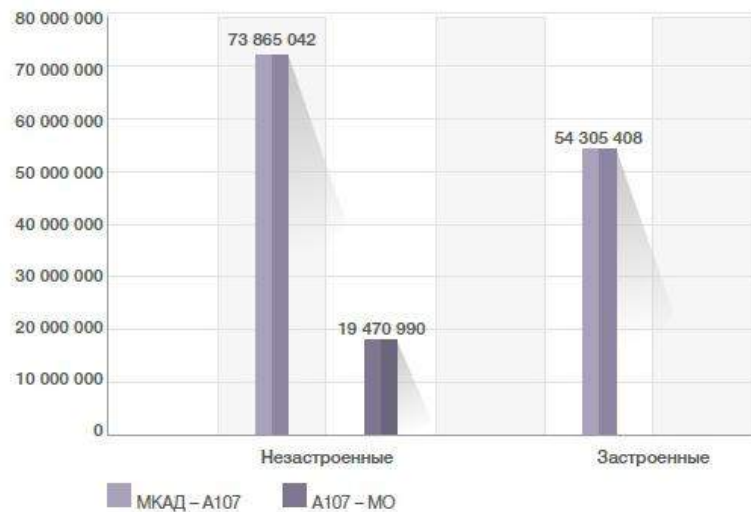
Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Таблица 27. Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

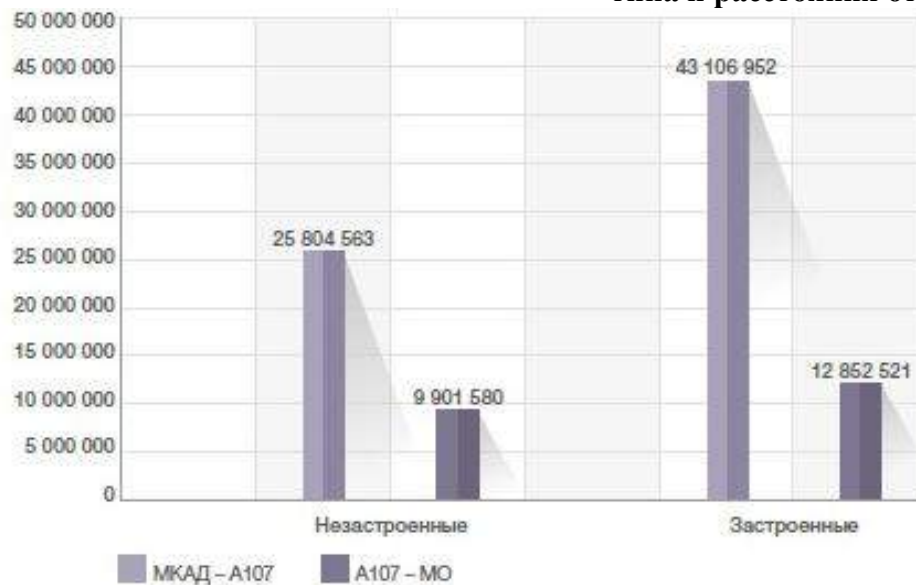
Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Диаграмма 1 Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Диаграмма 2 Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2015 году до 50,32 млн руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2015 году до 2,1 га в 2016.

В 2016 году более 70% от всех сделок с землёй пришлось на Ленинский район Московской области. В 2015 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2015 году на общую площадь 195,26 га. А в 2016 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

7.4. ОБЗОР ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же, как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.

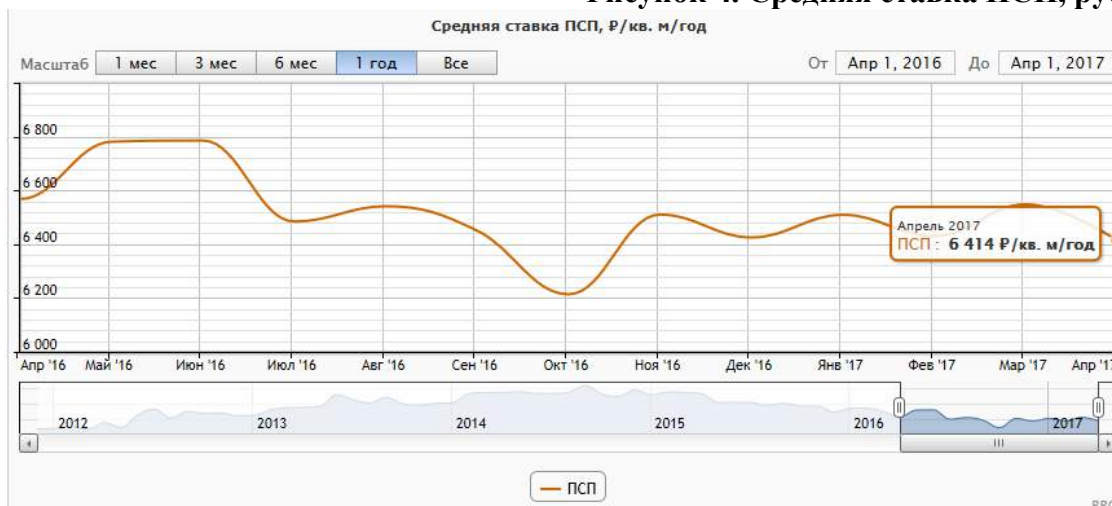
Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют

достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

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

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

Рисунок 4. Средняя ставка ПСП, руб./кв. м/год

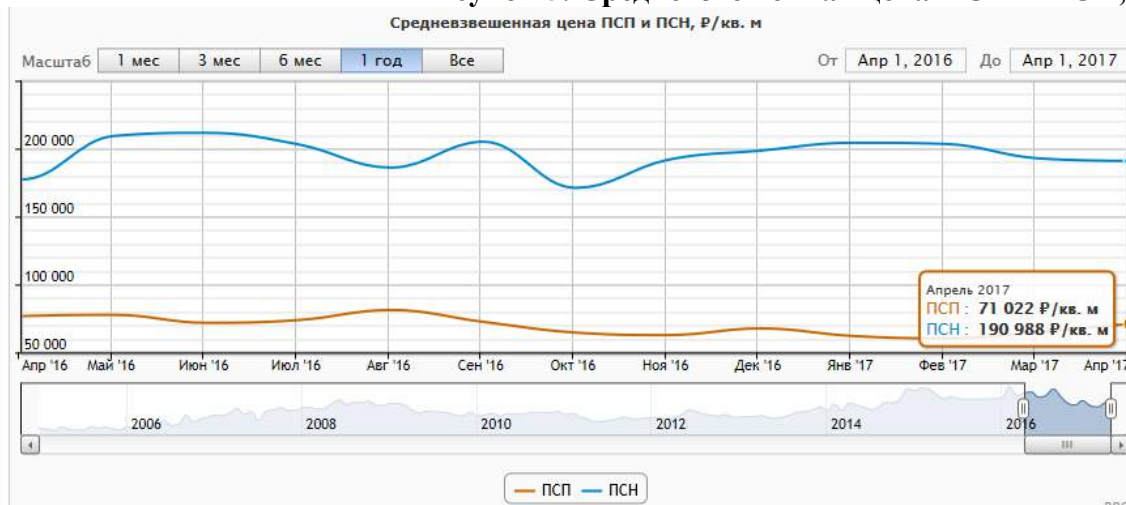


Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-april-2017>

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

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

Рисунок 5. Средневзвешенная цена ПСП и ПСН, руб./кв. м



7.5. РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВКОГО РЕГИОНА

Рисунок 6. Свод основных показателей рынка

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1Q2017 г., GBA	11 976 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q2016 г.	+0,6% ↑	
Объем по классам, GBA	9 291 тыс. кв.м	2 688 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q2017 г., GBA	119 тыс. кв.м	
Введено по классам в 1Q2017 г., GBA	95,7 тыс. кв.м	22,8 кв.м
Динамика ввода по сравнению с 4Q2016 г.	-11,4% ↓	+100% ↑
Доля вакантных площадей на конец 1Q2017 г.	16%	15%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q2016 г.	+11,9% ↑	+32,8% ↑
Арендные ставки в 1Q 2017 г., руб./кв. м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	4 142	3 810
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г.	-13% ↓	-10% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1Q 2017 г.	1 035	

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

По итогам 2017 года Минэкономразвития прогнозирует снижение инфляции до 4,5% по сравнению с показателем второго полугодия 2016 года. Курс доллара на конец 1 квартала 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

Оборот оптовой торговли к середине 1 квартала достиг показателя 4087,7 млрд. руб., снизившись на 28% в сравнении с заключительным показателем за 2016 год.

На рынке складской недвижимости за 1 квартал 2017 года введено в эксплуатацию 5 новых складских комплексов, и увеличен в площади один крупный складской комплекс «Норд-ост».

За данный период было заключено множество крупных долгосрочных договоров аренды складских помещений. Крупнейшим в анализируемом квартале является арендное соглашение компании «Русхимсеть» (один из крупнейших дистрибьюторов химического сырья в России) с ПСК «Атлант-Парк» на 10 тыс. кв. м.

Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости в 1 квартале 2017 года превысил 11,9 млн. кв.м., что на 0,6% выше показателей прошлого периода.

На рынок вышли 5 новых объектов совокупной площадью 110 тыс. кв.м., а также действующий таможенно-складской комплекс «Норд-ост» увеличил свою площадь в 1,5 раза (до 8,9 кв.м.), что суммарно приводит показатель ввода к значению 119 тыс. кв.м. Данный показатель незначительно больше показателя прошлого квартала (108 тыс. кв.м.). Площадь построенных объектов варьирует от 8 тыс. до 56 тыс. кв. м.

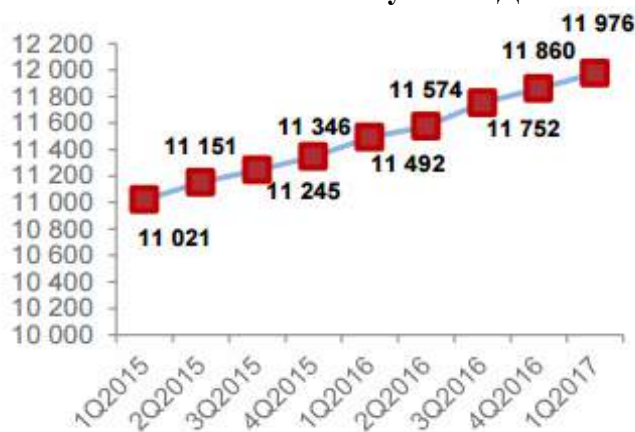
Самый крупный объект – это торгово-складской комплекс класса А+ компании «Клин Девелопмент». Его площадь составляет 56 тыс. кв.м. Объект расположен в городе Клин, Ленинградское шоссе,12.

Рисунок 7. Динамика объема ввода, тыс. кв. м



Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

Рисунок 8. Динамика объема ввода, тыс. кв. м



Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

Коммерческие условия

В 1 квартале текущего года арендные ставки на складские помещения заметно снизились. Так, в складах класса А снижение составило 13%. В классе В стоимость аренды уменьшилась на 10%. Арендные ставки понизились до уровня, приблизительно равного 2 кварталу 2016 года.

Рисунок 9. Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г. (без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика к 4 кв. 2016 г

класс	Р/кв.м/год	Динамика
А	4 142	-13%
В	3 810	-10%

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

Рисунок 10. Объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Объект	Класс	Инвестор / Девелопер	Направление (шоссе)	Объем площадей тыс. кв.м
Технопарк	A	ООО «Технопарк»	Щелковское	18,7
Никола-Хованский	B	н/д	Калужское	14,3
Норд-ост (увеличение площади)	B	Норд-ост	Каширское	8,9 (с 23,5 до 32,4)
ТСК Клин	A+	Клин Девелопмент	Ленинградское	56,0
ПСК Никольское	A	н/д	Дмитровское	8,0
ОРЦ «Радумля» (1 оч.)	A	«ПСН Групп»	Ленинградское	13,0

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

Спрос

В 1 квартале 2017 года уровень вакантных площадей в обоих классах повысился:

16% - в классе А (↑ 1,7 п.п. к 4Q2016 г.);

15% - в классе В (↑ 3,7 п.п. к 4Q2016 г.).

В 1 квартале был заключен ряд крупных сделок по аренде складской недвижимости. В складской терминал «Горки» въедет крупнейший в России производитель мороженого - компания «Айсберри».

Крупнейшая сеть магазинов товаров для животных «Бетховен» арендовала складские помещения общей площадью 8,7 тыс. кв. м в логистическом комплексе класса А «Крекшино».

В целом, за квартал в складах региона было арендовано более 45 тыс. кв.м. На долю А класса приходится около 90% от общего количества сделок. Наибольшая доля крупных сделок была заключена по схеме built-to-suit.

Обеспеченность складскими помещениями на конец 1 квартала 2017 года составила 1035 кв. м/1 000 чел., что на 1% больше, чем показатель за предыдущий отчетный период.

Выводы и прогноз развития

На конец 1 квартала 2017 года объем складской недвижимости Москвы составляет около 12 млн. кв. м.

1 квартал 2017 года принес в рынок недвижимости тенденцию стабилизации и укрепления имеющихся позиций. Исходя из анализированных данных, можно спрогнозировать, что данная тенденция распространится и на остаток 1 полугодия текущего года, что приведет к снижению вакантности на 1-1.5 п.п. и незначительному увеличению арендных ставок.

Новое строительство в Москве за 2017 год не превысит 500-600 тыс. кв. м, из которых, на долю 2 кв. 2017 г., придется около 120-160 тыс. кв. м.

Развитие сегмента в 2017 году будет определяться планами по новому строительству и интересом арендаторов.

Продолжается активное строительство транспортной развязки на трассе «Магистраль М-7 «Волга», находящейся на границе города Балашиха и имеющей пять полос направления транспортного потока, три из которых будут предназначены для транзитных потоков. Окончание работ планируется на конец текущего года.

Соответственно, усиливается привлекательность данного района для логистических и складских комплексов. DEGA Development планирует до конца 2017 года возвести в Ногинске (находится по соседству от г. Балашиха) индустриальный парк «DEGA-Ногинск» площадью свыше 50 тыс. кв.м.

В непосредственной близости находятся уже действующие складские комплексы, такие как «Raven Ногинск» и «Атлант Парк».

Одним из примеров грядущих сделок является возможность покупки компанией «Raven Russia», в спекулятивных целях, складского комплекса «Логопарк Север» у «Логопарк Девелопмент». СК «Логопарк Север» состоит из двух очередей общей площадью 380 тыс. кв. м. По приблизительным оценкам экспертов, покупка может обойтись компании в 135-200 млн. долларов. По данным на конец 1 квартала, переговоры подошли к концу и компании переходят к составлению договора.

Рисунок 11. Движение рынка в 2014 -2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			A	B	A	B	A	B	
2014	4Q	факт	10 672	491	0	7,9	5,3	\$100	\$85
		динамика	+4,7 %	+192%	0%	+83%	+68%	-27%	-29%
2015	1Q	факт	11 021	349	0	9,1	2,2	5 568	4 536
		динамика	+3,3%	-29%	0%	+16%	-58%	+1,9%	-1,8%
	2Q	факт	11 151	130	0	10,2	2,7	4 833	4 213
		динамика	+1,2%	-63%	0%	+12%	+23%	-13,2%	-7,1%
	3Q	факт	11 245	94	0	9,4	3,3%	4 434	4 281
		динамика	+0,8%	-27,6	0%	-7,8%	+22,2%	-10,3%	+1,6%
	4Q	факт	11 346	101	0	10,1	8,5	4 648	3 856
		динамика	+0,9%	+7,4%	0%	+7,4%	+157%	+7,2%	-9,9%
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,6%	+36,9%	+5,2%	0%
4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229	
	динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%	
2017	1Q	факт	11 966	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+0,6%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/ef2/ef241aeb40d5e72a1bf733e73e6e4bd4.pdf>

7.6. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Таблица 28. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Категория земель	<p>Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности и иного назначения</p> <p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли лесного фонда</p> <p>Земли водного фонда</p> <p>Земли запаса</p>	<p>Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.</p>
Целевое назначение земель	<p>Под индивидуальное жилищное строительство</p> <p>Под ЛПХ</p> <p>Под сельскохозяйственное производство</p> <p>Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство</p> <p>Под фермерское хозяйство</p> <p>Под административную застройку</p> <p>Под промышленную застройку</p> <p>Под торговые объекты</p> <p>Прочее</p>	<p>Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.</p>
Вид права пользования земельным участком	<p>Собственность</p> <p>Аренда</p>	<p>- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,86 – 0,88) по отношению к праву собственности,</p> <p>- краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,79) по отношению к праву собственности</p> <p>«Справочник эксперта недвижимости», том 3, 2016, с. 143, под ред. Лейфера Л. А.</p>
Местонахождение (Район/ округ)	<p>Северный район</p> <p>Северо-Западный район</p> <p>Центральный район</p> <p>Волго-Вятский район</p> <p>Центрально-Черноземный район</p> <p>Поволжский район</p> <p>Северо-Кавказский район</p> <p>Уральский район</p> <p>Западно-Сибирский район</p> <p>Восточно-Сибирский район</p> <p>Дальневосточный район</p> <p>Калининградская область</p> <p>Республика Крым</p>	<p>выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки</p>

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Местонахождение (Удаленность от областного центра)	Областной центр Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов Прочие населенные пункты	диапазон значений – (0,49 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник эксперта недвижимости» том 3, 2016, с. 52, под ред. Лейфера Л. А.
Размер земельного участка	Малые участки до 0-3 га Средние участки 3-10 га Большие участки 10-100 га	диапазон значений – (0,77–0,80) «Справочник эксперта недвижимости», 2016 том 3, с. 173, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно транспортной магистрали	1-ая линия 2-ая линия/В глубине квартала	Расположение в непосредственной близости к автомагистрали по отношению к участкам, удаленным от автомагистрали оценивается: диапазон значений – (1,25 – 1,29) «Справочник эксперта недвижимости», 2016 том 3, с. 1, 115, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение Электроснабжение Водоснабжение Канализация	диапазон значений по отношению к участкам не обеспеченным: - электроэнергия — (1,17–1,20); - газоснабжение — (1,19–1,20); - водоснабжение (1,15–1,17) «Справочник эксперта недвижимости», 2016 том 3, с. 214, под ред. Лейфера Л. А.
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд Асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п.	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)

Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 29. Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости, используемых в производственных объектах

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> • Стены капитальные • Стены из сэндвич-панелей • Стены деревянные 	диапазон значений – (0,57 – 0,88) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 204, под ред. Лейфера Л. А.
Местонахождение (в пределах города)	<ul style="list-style-type: none"> • Культурный и исторический центр; • Центры административных районов города; • Спальные микрорайоны высотной застройки; • Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; • Районы вокруг крупных промпредприятий; • Районы крупных автомагистралей города 	диапазон значений – (1,00–0,76) «Справочник эксперта недвижимости», 2016 том 1, под ред. Лейфера Л. А.

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Наличие объектов различного назначения	<ul style="list-style-type: none"> Наличие офисной части Наличие пищевого производства Наличие холодильного оборудования 	Наличие холодильных камер, по отношению к отапливаемым помещениям оценивается: диапазон значений – (1,13 – 1,35); Наличие административно-офисной части по отношению к производственной части оценивается: диапазон – (1,33-1,75); Пищевое производство по отношению к производственно-складскому оценивается: диапазон – (1,14-1,35); «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 186-224, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие отопления	<ul style="list-style-type: none"> Наличие отопления Отсутствие отопления 	Отсутствие отопления по отношению к наличию отопления оценивается: диапазон значений – (0,66 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 186, под ред. Лейфера Л. А.
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> 1-ый этаж 2-ой этаж (с лифтом) 2-ой этаж (без лифта) Подвал с заглублением более 1,5 м 	диапазон значений – (0,73 – 1,00) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 211, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие грузоподъемных механизмов	<ul style="list-style-type: none"> Имеются Отсутствуют 	Отсутствие грузоподъемных механизмов по отношению к наличию их на объекте, диапазон значений – (0,84 – 0,94) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 211, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие ж-д ветки	<ul style="list-style-type: none"> Наличие ж-д ветки Отсутствие ж-д ветки 	Наличие ж-д ветки по отношению к отсутствию ж-д ветки оценивается: диапазон значений – (1,08 – 1,22) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 139, под ред. Лейфера Л. А.
Площадь объекта	В зависимости от объекта недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> <100; 100-300; 300-1000; >1000 	диапазон значений – (0,80 – 1,25) «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, с. 139, под ред. Лейфера Л. А.

Источник информации: анализ Оценщика

7.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС/ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

7.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже земельных участков промышленного назначения представлена в таблицах ниже:

Таблица 30. Обзор предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в г. Москва

№	Местоположение	Стоимость, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость кв. м, руб.	Источник
1	г. Москва, ул. 2-я Парковая, вл. 14А	165 000 000	3 544	46 558	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/18271 . Тел.: (967) 162-35-21, Собственник Дмитрий
2	Москва, м. Красносельская, Красносельский тупик, 4с4	450 000 000	2 800	160 714	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/155809992/ . Тел.: (926) 872-26-72
3	Москва, м. Автозаводская, проезд Автозаводский, 1-й, д. 3	200 000 000	4 456	44 883	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/8872 . Тел.: (926) 674-77-82, Собственник Сергей
4	г. Москва, м. Курская, ул. Казакова, вл. 7	980 000 000	6 300	155 556	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/41788 . Тел.: (495) 587-44-41, АН
5	г. Москва, м. Царицыно, б-р Кавказский, вл. 29, стр. 1	41 000 000	499	82 164	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/157669259/ . Тел.: 925 135-89-04 , +7 495 988-97-98, АН "HEADS Realty"
6	Москва, м. Павелецкая, ул. Летниковская, д. 13	360 000 000	1 353	266 075	Интернет-сайт: https://zдание.info/3586/3588/object/41787 . Тел.: (495) 587-44-41, АН
7	Москва, м. Комсомольская, Каланчевская ул., 32/61С1	65 000 000	908	71 586	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/ . Тел.: (925) 553-44-96, АН Роксан Коммерц
Минимальное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м				44 883	-
Максимальное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м				266 075	-
Среднее значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м				118 219	-
Коэффициент вариации				68%	-

Источник информации: анализ открытых источников информации

Таким образом, минимальное значение стоимости кв. м земельных участков под коммерцию в г. Москва составило согласно выборке 44 883 руб./кв. м.

Максимальное значение стоимости кв. м земельных участков промышленного назначения в г. Москва составило согласно выборке 266 075 руб./кв. м.

Среднее значение стоимости кв. м земельных участков промышленного назначения в г. Москва составило согласно выборке 118 219 руб./кв. м.

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже/аренде зданий и помещений производственного назначения в районе расположения объекта оценки. Выборка предложений по продаже/аренде зданий и помещений производственного назначения представлена в таблицах ниже:

Таблица 31. Обзор предложений по продаже зданий и помещений производственного назначения в г. Москва

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость кв. м	Источник
1	Москва, Путевой проезд, 13с1	3 848,0	380 000 000	98 753	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1133288174
2	Москва, район Москворечье-Сабурово, ул. Борисовские Пруды, 1А	2 010,8	258 607 350	128 609	https://www.cian.ru/sale/suburban/158069268/
3	Москва, район Нагорный, Варшавское ш., 38А	3 827,0	350 000 000	91 455	https://www.cian.ru/sale/suburban/143885301/
4	Москва, Автозаводская 25 к.1	1 500,0	160 000 000	106 667	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_664279028
5	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	11 292,0	378 500 000	33 519	https://www.cian.ru/sale/commercial/157202425/
6	Москва, район Марьино, Складочная ул., 15А	9 310,0	338 000 000	36 305	https://www.cian.ru/sale/commercial/157289451/
7	Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8АС1	7 000,0	450 000 000	64 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/152779405/
8	Москва, район Нагорный, Нагорный проезд, 10А	10 029,0	450 000 000	44 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/158348113/
9	Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 12	3 769,7	250 000 000	66 318	https://www.cian.ru/sale/commercial/157338761/
10	Москва, район Печатники, Остаповский проезд, 24	8 376,0	300 000 000	35 817	https://www.cian.ru/sale/commercial/155572528/
11	Москва, район Нижегородский, Перовский проезд, 54	14 368,0	187 000 000	13 015	https://www.cian.ru/sale/commercial/152107834/
12	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1	23 129,0	775 000 000	33 508	https://www.cian.ru/sale/commercial/158361524/
13	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	11 300,0	379 000 000	33 540	https://www.cian.ru/sale/commercial/155527140/
14	Москва, район Красносельский, Комсомольская пл., 3АС16	6 303,0	460 000 000	72 981	https://www.cian.ru/sale/commercial/1476864/
15	Москва, район Лефортово, ш. Энтузиастов, 5	2 305,0	69 174 000	30 010	https://www.cian.ru/sale/commercial/158376818/
16	Москва, район Нижегородский, Автомобильный проезд, 8	6 750,0	450 000 000	66 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/158376658/
Минимальное значение удельной стоимости недвижимости, руб./кв. м				13 015	-

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость кв. м	Источник
	Максимальное значение удельной стоимости недвижимости, руб./кв. м			106 667	-
	Среднее значение удельной стоимости недвижимости, руб./кв. м			49 039	-
	Коэффициент вариации			51%	-

Источник информации: анализ открытых источников информации

Таким образом, минимальное значение стоимости кв. м зданий и помещений производственного назначения в г. Москва составило согласно выборке 13 015 руб./кв. м.

Максимальное значение стоимости кв. м зданий и помещений производственного назначения в г. Москва составило согласно выборке 106 667 руб./кв. м.

Среднее значение стоимости кв. м зданий и помещений производственного назначения в г. Москва составило согласно выборке 49 039 руб./кв. м.

Данный разброс цен связан с местоположением объектов в г. Москве, доступностью от автомагистралей. Важно отметить, что немаловажную роль играет наличие коммуникаций, отделка и оснащённость помещений. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, наличие/отсутствие отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость, ввиду корректировок, может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Таблица 32. Обзор предложений по сдаче в аренду зданий и помещений производственного назначения в г. Москва, внутри ТТК

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка руб./кв. м/год	Источник
1	Москва, район Таганский, ул. Нижняя Радищевская, 14/2с1	620	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/155351315/
2	Москва, район Даниловский, Кожевническая ул., 18С2	220	10 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/154491941/
3	Москва, район Донской, Малая Калужская ул., 15С18	1000	5 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/14442088/
4	Москва, район Якиманка, ул. Шаболовка, 10к1	350	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/155272321/
5	Москва, район Беговой, Бумажный проезд, 14С3	993,6	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/154072751/
6	Москва, район Беговой, ул. Правды, 24С3	594	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/157964822/
7	Москва, район Пресненский, Рочдельская ул., 15С27	2100	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158210379/
8	Москва, район Нижегородский, Подъёмная ул., 14С37	1652	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/155789983/
9	Москва, район Дорогомилово, Бережковская наб., 20С9	1200	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/156442456/
10	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3	6200	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158109546/
11	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3	3500	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156054649/
12	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3	10000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158109828/
13	Москва, район Нижегородский, Скотопрогонная ул., 35	3000	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/157651923/
Минимальное значение арендной ставки руб./кв. м/год			5 200	-
Максимальное значение арендной ставки руб./кв. м/год			12 000	-

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка руб./кв. м/ год	Источник
Среднее значение арендной ставки руб./кв. м/год			8 700	-
Коэффициент вариации			30%	-

Источник информации: анализ открытых источников информации

Таким образом, минимальное значение ставки аренды зданий и помещений производственного назначения в г. Москва внутри ТТК составило согласно выборке 5 200 руб./кв. м/год.

Максимальное значение ставки аренды зданий и помещений производственного назначения в г. Москва внутри ТТК составило согласно выборке 12 000 руб./кв. м/год.

Среднее значение ставки аренды зданий и помещений производственного назначения в г. Москва внутри ТТК составило согласно выборке 8 700 руб./кв. м/год.

Данный разброс цен связан с местоположением объектов в г. Москва, доступностью от автомагистралей. Важно отметить, что немаловажную роль играет наличие коммуникаций, отделка и оснащённость помещений. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, наличие/отсутствие отопления, наличие офисных помещений т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость, ввиду корректировок, может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Выводы:

1. Среднее значение стоимости кв. м земельных участков под коммерцию в г. Москва составило согласно выборке 118 219 руб./кв. м.
2. Среднее значение стоимости кв. м зданий и помещений производственного назначения в г. Москва составило согласно выборке 49 039 руб./кв. м.
3. Среднее значение предложений для аренды производственно-складской недвижимости в Москве составляет 8 700 руб./кв. м/год с НДС.

7.9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 33. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

Таблица 34. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Производственные помещения (здания)						
1	Москва	6 – 9	6 – 12	6 – 10	5 – 11	0,8 – 5,5
2	Московская область (10-40 км от МКАД)	8 – 10	8 – 12	5 – 10	6 – 12	0,9 – 4,4

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №19, НЦПО, Москва, 2016

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объекты оценки имеют низкую степень ликвидности, срок реализации каждого объекта оценки составит 7,5 месяцев.

Далее, в расчетах используются сроки экспозиции, приведенные выше.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками Объект может рассматриваться под производственно-складскую деятельность.

Местоположение Объекта характеризуется средней инвестиционной привлекательностью.

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

Положительные характеристики Объекта:

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

Объект оценки представляет собой производственную базу, которая не может быть рассмотрена отдельно от земельного участка, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости

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

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

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

Юридическая правомочность

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

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

Физическая возможность

Оцениваемые объекты спроектированы как административно-производственные площади. Здания построены в период с 1917 по 1980 гг., состояние зданий от неудовлетворительного до ветхого, внутренняя отделка помещений требует ремонта.

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

Экономически целесообразное использование

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

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

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

Максимально эффективное использование

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

Объект оценки – производственная база. Использование Объекта оценки под другое назначение не является экономически целесообразно и максимально продуктивно ввиду того, что изменение документации и смена назначения помещения повлечет дополнительные затраты, а согласно проведенному анализу рынка максимальную доходность может принести использованием в качестве производственной базы.

Вывод:

Наилучшее и наиболее эффективное использование помещений, входящих в состав Объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование в качестве производственной базы.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

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

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

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;

- оценка затрат на воспроизводство или замещение с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Земля в основе своей не создана трудом, не может быть воспроизведена или замещена путем создания новой земли, она является не возобновляемым ресурсом, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Методология данного подхода применена при расчете затрат на замещение зданий.

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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости производственной базы.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик обладает следующей информацией:

- *имеется техническая информация для расчета затрат на замещение/воспроизводство объектов улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке;*
- *на рынке достаточно предложений по арендным ставкам единых комплексов недвижимости (земельный участок + улучшения) аналогичных оцениваемому;*
- *имеется вся необходимая информация по объектам-аналогам для анализа и расчета операционного дохода от единого комплекса недвижимости.*

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Вывод: При определении рыночной стоимости объектов оценки используются три метода:

- **метод сравнения продаж (для производственной базы);**
- **метод выделения (для определения стоимости земельных участков);**
- **метод прямой капитализации доходов**

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках настоящего отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, затратный подход реализуется при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества.

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек. Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости оцениваемого объекта как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

При осуществлении затратного подхода, для расчета стоимости зданий могут быть использованы следующие методы оценки:

- индексный метод;
- метод стоимости воспроизводства.

Индексный метод оценки.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости, остаточной стоимости или восстановительной стоимости) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей отрасли за соответствующий период.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Если корректировалась не остаточная стоимость, а балансовая или восстановительная - тогда для определения остаточной стоимости из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ.

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества при использовании индексного метода в рамках затратного подхода осуществляется по формуле:

$$S = S_{ост} * Y,$$

где:

S - стоимость объекта на дату оценки, рассчитанная по индексному методу;

S_{ост} - остаточная стоимость объекта оценки;

Y - индекс, учитывающий темпы инфляции.

Метод стоимости воспроизводства.

Этот метод показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;

- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Восстановительная стоимость имущества, представляющая собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Оценка полной восстановительной стоимости здания на дату оценки может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения. Выбор вида восстановительной стоимости для конкретного оценочного задания необходимо четко объяснить в отчете во избежание неверного толкования полученного результата.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ(В) \times (1 + ПП) \times (1 - И_{\text{нак}}) + C_{\text{зу}},$$

где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

CЗ(В) – стоимость затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя (девелопера), %;

И_{нак} – накопленный износ, %;

C_{зу} – рыночная стоимость земельного участка, руб.

Прибыль предпринимателя (девелопера) отражает сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Таким образом, предпринимательская прибыль должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом предпринимательская прибыль отлична от сметной прибыли организации – подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

При этом в стоимости неспециализированных активов сумма прибыли предпринимателя может, как учитываться, так и отсутствовать на различных сегментах рынка купли–продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости в зависимости от фактической конъюнктуры спроса и предложения.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости была определена по указанной ниже формуле без учета стоимости прав на землю и прибыли предпринимателя:

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости в рамках затратного подхода была определена в следующей последовательности:

- расчет затрат на замещение (воспроизводство) улучшений;

- определение величины накопленного износа улучшений;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

10.1.1. Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках метода

Модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС$$

где:

V_{CA} - рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ объекта оценки, %;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ - налог на добавленную стоимость, %.

Описание определения рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки при использовании затратного подхода представлено ниже.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения величины затрат на строительство объектов недвижимости.

Для определения стоимости воспроизводства / стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего имущества.

В настоящем отчете для определения суммы затрат на создание (строительство) объектов недвижимости (сооружений) был использован метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости).

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. км и т.д.) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах и приведена к уровню цен, существующих на дату проведения оценки.

Для расчета затрат на строительство (создание) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (протяженность, объем, площадь).

Не обладая точностью других методов, метод сравнительной единицы гарантирует однотипность результатов и дает надежную оценку стоимости, что является особенно важным при проведении оценки большого количества объектов.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.
- Базовые укрупненные показатели строительства (БУПС).
- Укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой КО-ИНВЕСТ («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания», «Сооружения городской инфраструктуры» и другие).
- Региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений объекта оценки

При определении величины затрат на строительство объектов коммерческой недвижимости Оценщиком была использована методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства (Ко-Инвест):

- «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области;

- «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области;
- «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС); составленным в ценах на 01.01.2014 г. для условий строительства в Московской области.

Формулу для расчета восстановительной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника оценщика можно представить в следующем виде:

$$BC = S \times C_k,$$

где:

BC – восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

S – кол-во потребительских единиц объекта (строительная площадь);

C_k – скорректированная стоимость 1 кв. м потребительского свойства в уровне цен на дату оценки руб.

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где:

C_c – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

- на отсутствие части наружных стен
- на различие в высоте этажа
- на различие в количестве перегородок
- на наличие подвала
- на наличие фонарей
- на учет особо строительных работ
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов
- на различие в конструктивных решениях:
- кровли
- наружных стен
- перегородок
- полов
- заполнения проемов
- отделки

K – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

- на различие в объеме здания
- на различие в климате
- на сейсмичность
- на величину проч. и непредвиденных затрат
- на региональное различие в уровне цен
- на зональное различие в уровне цен
- на изменение цен после издания справочника

- по учету налога на добавленную стоимость

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных различиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в разделе 5 Справочника. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

φ_o и φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

В расчетах использовалась корректировка на отличие в перекрытиях для объектов с классом конструктивных систем КС-2. Для расчета использовался справочник стоимостных коэффициентов по элементам зданий, КО-ИНВЕСТ, 2014.

Таблица 35. Размер корректировки на различие в перекрытиях

Отличия в перекрытиях	Стоимостные коэффициенты
Безбалочные перекрытия, выполненные из сборных железобетонных плит	1,96
Деревянные перекрытия по стенам каменным с укладкой балок с несущей подшивкой из досок под штукатурку	1,34
Корректировка на различие в элементах зданий (перекрытия)	31,6%

Источник информации: Справочник стоимостных коэффициентов по элементам зданий, КО-ИНВЕСТ, 2014 г., стр. 14

Поправка между объемом оцениваемого объекта (S) и объемом аналога (S_a) определяется по таблице, согласно Справочникам оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» и «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г. и 2014 г. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться.

Поправочные коэффициенты указаны в табл. ниже:

Таблица 36. Размер корректировок на площадь/объем

$V_o > V_a$		$S_o < S_a$	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,580	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1,0	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник информации: Справочнику оценщика «Производственные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Коэффициент на различие в сейсмичности вводится, когда объект располагается в районе с сейсмичностью, отличной от расчетной (см. таблицу поправок в Справочнике). В данном случае эта поправка равна 1.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного

в справочных стоимостных показателях. В данном случае Оценщик не располагает сведениями о таких доначислениях. Поправка равна 1.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном районе. При существенном уровне отличия стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе, может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному региональному коэффициенту («Справочник оценщика», регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в г. Москва). В данном случае эта поправка равна 1.

Индексация стоимости строительно-монтажных работ производится компанией ООО «КО-ИНВЕСТ» и коэффициенты пересчета публикуются в сборниках «Индексы цен в строительстве» с учетом класса конструктивных систем зданий и сооружений и принадлежность к отрасли. При использовании в расчетах данных Справочников оценщика пересчет стоимости в текущие цены производился с использованием коэффициентов индексации.

Переходный коэффициент К рассчитывается следующим образом:

$$K_{2016} = K1 \times K2$$

$$K_{2014} = K0 \times K1 \times K2$$

где:

K0 – Индекс перехода от уровня цен 01.01.2014 г. к 01.01.2016 г.;

K1 – Индекс перехода от уровня цен 01.01.2016 г. к 01.01.2017 г.;

K2 – Индекс перехода от уровня цен 01.01.2017 г. к дате оценки;

В затраты на замещение/воспроизводство указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной, характер работ и др.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции переоцениваемого здания. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб.м/кв.м./м переоцениваемого здания/сооружения должна приниматься равной стоимости 1 куб.м/кв. м/м здания/сооружения по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение/воспроизводство в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Расчет переходного ценового коэффициента К представлен в таблице ниже:

Таблица 37. Расчет переходного коэффициента для объекта оценки

Наименование	Значение	Источник информации
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 01.01.2016 на 01.01.2017 для КС-1	1,219	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 98 итоги IV квартала 2016 г., стр. 39, табл. 2.2.1 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ для класса конструктивных систем в Московской области на 01.01.2017 г., по сравнению со сметными ценами 01.01.2016 года, без НДС».
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 01.01.2016 на 01.01.2017 для КС-2	1,399	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 98 итоги IV квартала 2016 г., стр. 39, табл. 2.2.1 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ для класса конструктивных систем в Московской области на 01.01.2017 г., по сравнению со сметными ценами 01.01.2016 года, без НДС».
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 01.01.2014 на 01.01.2017 для КС-1	1,476	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 96 итоги IV квартала 2015 г. и выпуск 98 итоги IV квартала 2016 г., стр. 39, табл. 2.2.1 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ для класса конструктивных систем в Московской области на 01.01.2017 г., по сравнению со сметными ценами 01.01.2014 года, без НДС».
Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен 01.01.2014 на 01.01.2017 для КС-2	1,869	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 96 итоги IV квартала 2015 г. и выпуск 98 итоги IV квартала 2016 г., стр. 39, табл. 2.2.1 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ для класса конструктивных систем в Московской области на 01.01.2017 г., по сравнению со сметными ценами 01.01.2014 года, без НДС».
Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от уровня цен с 01.07.2016 по 01.11.2016	1,055	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 98 итоги IV квартала 2016 г., стр. 72, «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен».
Итоговый индекс пересчета		
Индекс изменения сметной стоимости для КС-1 (для справочников 2016 г.)	1,286	Расчеты Оценщика
Индекс изменения сметной стоимости для КС-2 (для справочников 2016 г.)	1,476	Расчеты Оценщика
Индекс изменения сметной стоимости для КС-1 (для справочников 2014 г.)	1,557	Расчеты Оценщика
Индекс изменения сметной стоимости для КС-2 (для справочников 2014 г.)	1,972	Расчеты Оценщика

Источник информации: расчеты Оценщика

Рисунок 12. Индексы цен на строительство бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 98 IV квартал 2016 г.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружным и ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и блочных блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	выстра- ных кон- струкций	панелей "сэндвич"	древя- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древя- сины	железобетона		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древя- сины		
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
Северный район											
Республика Карелия *	1,020	0,935	0,985	1,075	0,970	0,944	0,985	0,963	1,018	1,124	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,140	1,029	1,125	0,914	1,051	1,048	1,080	1,062	1,076	1,139	
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,389	1,255	1,371	1,114	1,282	1,277	1,316	1,295	1,312	1,389	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,121	0,930	1,077	1,046	0,988	0,989	1,009	0,986	1,022	1,178	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,364	1,132	1,311	1,273	1,202	1,203	1,227	1,200	1,243	1,434	
Вологодская область	0,921	0,810	0,866	0,864	0,841	0,836	0,867	0,883	0,863	0,888	
Мурманская область *	1,372	1,243	1,431	1,109	1,302	1,298	1,323	1,277	1,328	1,369	
Северо-Западный район											
г.Санкт-Петербург	1,046	1,000	1,073	0,905	1,034	1,025	1,041	1,047	1,026	1,037	
Ленинградская область	1,124	1,039	1,239	0,863	1,082	1,082	1,106	1,080	1,086	1,089	
Новгородская область	0,940	0,896	0,923	0,855	0,901	0,916	0,938	0,925	0,927	0,925	
Псковская область	0,838	0,767	0,789	0,791	0,787	0,786	0,825	0,843	0,849	0,860	
Центральный район											
Брянская область	0,799	0,788	0,737	0,776	0,758	0,786	0,795	0,818	0,810	0,775	
Владимирская область	0,857	0,859	0,809	0,808	0,817	0,840	0,851	0,848	0,844	0,920	
Ивановская область	0,972	0,887	0,892	0,900	0,877	0,867	0,880	0,897	0,919	0,917	
Калужская область	0,870	0,796	0,834	0,754	0,816	0,824	0,835	0,849	0,847	0,874	
Костромская область	0,793	0,724	0,731	0,696	0,750	0,762	0,775	0,801	0,770	0,779	
г.Москва	1,219	1,220	1,399	0,974	1,271	1,270	1,302	1,223	1,328	1,298	
Московская область	1,015	1,030	1,019	1,029	1,030	1,014	1,044	1,026	1,023	1,032	

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве «Ко-Инвест» выпуск 98 IV квартал 2016 г.

Прибыль Предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

К тому же, на сооружения вспомогательного типа, являющимися косвенными улучшениями, корректировка на прибыль предприниматель вводится не будет, так как данные объекты лишь обслуживают основные здания.

Так как объекты используются для организации производственной деятельности собственника и на рынке большое количество вторичного фонда производственно-складской недвижимости, Оценщик считает целесообразным применение минимального показателя прибыли предпринимателя для данного объекта оценки:

Таблица 38. Расчет переходного коэффициента для объекта оценки

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016 г., под ред. Лейфера Л. А

10.1.2. Расчет накопленного износа и устаревания

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей стоимости.

Величина износа и устареваний определяется как совокупность: физического, экономического и функционального по формуле:

$$И=1-(1-И_{\text{физ.}})\times(1-У_{\text{функц.}})\times(1-У_{\text{эк.}})$$

где:

И_{физ.} - физический износ;

У_{функц.} - функциональное устаревание;

У_{эк.} - экономическое устаревание.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, износ экономического воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала эксплуатации. Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества,

признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

Таблица 39. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Физический износ зданий и сооружений рассчитывался также исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

Таблица 40. Шкала оценок технического состояния объектов

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций	Ветхое	61-80

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента		
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа

При определении физического износа, принимается верхняя граница износа в размере 60%, т.к. по шкале технического состояния, имущество свыше 60% износа считается ветхим. Все имущество используется для производственной деятельности, техническое состояние определено (в том числе по результатам осмотра) как удовлетворительное и неудовлетворительное.

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Наряду с расчетными методиками определения величины функционального износа существует ряд шкал экспертных оценок. Одна из них описана в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 г. Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице:

Таблица 41. Характеристика функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используются в составе имущественных комплексов.	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших.	40 – 70

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии.	75 – 100

Источник информации: Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352 с.

Таким образом, после визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком был сделан вывод, что оцениваемый объект не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам. Функциональный износ принят на уровне 40%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий.

Таблица 42. Расчет накопленного износа

Наименование	Техническое состояние	Ифиз, %	Уфун, %	Уэк, %	СИ, %
Бойлерная	Удовлетворительное	30	40	0	58
Склад	Удовлетворительное/ветхое	63	40	0	78
Механическая мастерская	Ветхое	80	40	0	88
Механическая мастерская	Ветхое	80	40	0	88
Механическая мастерская	Удовлетворительное	60	40	0	76
Административное здание	Удовлетворительное	60	40	0	76
Проходная	Удовлетворительное	30	40	0	58
Административное здание	Удовлетворительное	60	40	0	76

Источник: расчет Оценщика

Таблица 43. Расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения)

Наименование	Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Источник аналога	Сооружения городской инфраструктуры, 2016	Складские здания и сооружения, 2016	Промышленные сооружения, 2016	Промышленные сооружения, 2016
Номер справочного аналога	ruИЗ.01.003.0002, стр. 45	ruСЗ.11.000.0001, стр. 95	ruПЗ.19.000.0064, стр. 981	ruПЗ.19.000.0055, стр. 980
Наименование справочного аналога	Котельные депо для обслуживания технологических нужд экипировочных устройств снабжения нефтепродуктами локомотивов (с мастерскими)	Здания складов готовой продукции	Механические мастерские	Механические мастерские
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	6 623,00	1 903,00	5 930,00	4 717,00
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)				
Назначение здания	Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032
на отличия в объемно-планировочных решениях:				
<i>количество этажей</i>	0	0	0	0
<i>различие в высоте этажа</i>	0	0	0	0
<i>на различие по протяженности здания</i>	0	0	0	0
<i>по ширине дома</i>	0	0	0	0
<i>на наличие подвала</i>	0	0	0	0
<i>по планировочному расположению лестниц</i>	0	0	0	0
<i>прочие отличия</i>	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:				
<i>подземной части здания</i>	0	0	0	0
<i>стен</i>	0	0	0	0

Наименование	Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
<i>перегородок</i>	0	0	0	0
<i>перекрытий и покрытий</i>	0	-108,08	0	0
<i>кровли</i>	0	0	0	0
<i>лестниц, балконов, лоджий</i>	0	0	0	0
<i>заполнения проемов</i>	0	0	0	0
<i>полов</i>	0	0	0	0
<i>отделки</i>	0	0	0	0
<i>особостроительные работы, лифты</i>	0	0	0	0
<i>внутренняя отделка</i>	0	0	0	0
<i>прочие отличия</i>	0	-477,78	0	0,00
на отличия в решениях инженерных систем				
<i>инженерное оборудование</i>	0	0,00	-195,79	-99,11
Итого по 1 гр.	6 623,00	1 317,14	5 734,21	4 617,89
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах				
<i>Различие в объеме здания</i>	1,00	1,22	1,20	1,20
<i>Переходный коэффициент</i>	1,286	1,476	1,476	1,286
<i>Налога на добавленную стоимость</i>	1,18	1,18	1,18	1,18
Итого по 2 гр. (К)	1,517	2,125	2,090	1,821
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	10 047,09	2 798,92	11 984,50	8 409,18
Количество строительных единиц объекта	288,00	85 856,00	456,80	342,00
Затраты на замещение объекта оценки с учетом НДС, руб.	2 893 562	240 304 076	5 474 520	2 875 940
Прибыль предпринимателя, %	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС	3 240 789	269 140 565	6 131 462	3 221 053
Физический износ, %	30%	63%	80%	80%
Функциональное устаревание, %	40%	40%	40%	40%
Накопленный износ и устаревание, %	58%	78%	88%	88%
Затраты на замещение объекта оценки с учетом износа, руб.	1 361 131	59 210 924	735 775	386 526

Наименование	Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу с НДС, руб.	1 361 131	59 210 924	735 775	386 526
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу без НДС, руб.	1 154 000	50 179 000	624 000	328 000

Таблица 44. Расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) продолжение

Наименование	Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
Источник аналога	Промышленные сооружения, 2016	Магистральные сети и транспорт, 2016	Общественные здания, 2014	Магистральные сети и транспорт, 2016
Номер справочного аналога	ruПЗ.19.000.0064, стр. 981	ruM4.04.003.0004, стр. 267	O4.34.000.0452, стр. 503	ruM4.04.003.0001, стр. 266
Наименование справочного аналога	Механические мастерские	Административные здания объединенные: дистанций пути, связи, гражданских сооружений и защитных насаждений	Проходные/КПП с охранными устройствами	Административные здания ж/д служб
Класс конструктивной системы	КС-2	КС-2	КС-2	КС-2
Справочный показатель стоимости, руб./куб.м. (Сс)	5 930,00	6 321,00	5 770,00	6 866,00
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)				
Назначение здания	Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036
на отличия в объемно-планировочных решениях:				
<i>количество этажей</i>	0	0	0	0
<i>различие в высоте этажа</i>	0	0	0	0
<i>на различие по протяженности здания</i>	0	0	0	0
<i>по ширине дома</i>	0	0	0	0

Наименование	Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
<i>на наличие подвала</i>	0	0	0	0
<i>по планировочному расположению лестниц</i>	0	0	0	0
<i>прочие отличия</i>	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:				
<i>подземной части здания</i>	0	0	0	0
<i>стен</i>	0	0	0	0
<i>перегородок</i>	0	0	0	0
<i>перекрытий и покрытий</i>	0	-339,99	-133,49	-216,87
<i>кровли</i>	0	0	0	0
<i>лестниц, балконов, лоджий</i>	0	0	0	0
<i>заполнения проемов</i>	0	0	0	0
<i>полов</i>	0	0	0	0
<i>отделки</i>	0	0	0	0
<i>особостроительные работы, лифты</i>	0	0	0	0
<i>внутренняя отделка</i>	0	0	0	0
<i>прочие отличия</i>	0	0	0	0
на отличия в решениях инженерных систем				
<i>инженерное оборудование</i>	-195,79	0	0	-68,93
Итого по 1 гр.	5 734,21	5 981,01	5 636,51	6 580,20
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах				
<i>Различие в объеме здания</i>	1,00	1,00	1,00	1,22
<i>Переходный коэффициент</i>	1,476	1,476	1,972	1,476
<i>Налога на добавленную стоимость</i>	1,18	1,18	1,18	1,18
Итого по 2 гр. (К)	1,742	1,742	2,327	2,125
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	9 988,99	10 418,92	13 116,16	13 982,93
Количество строительных единиц объекта	1 244,00	3 331,00	118,00	251,00

Наименование	Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036
	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок	Величина показателей и поправок
<i>Затраты на замещение объекта оценки с учетом НДС, руб.</i>	12 426 304	34 705 423	1 547 707	3 509 715
<i>Прибыль предпринимателя, %</i>	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
<i>Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС</i>	13 917 460	38 870 074	1 733 432	3 930 881
Физический износ, %	60%	60%	30%	60%
Функциональное устаревание, руб.	40%	40%	40%	40%
Накопленный износ и устаревание, руб.	76%	76%	58%	76%
Затраты на замещение объекта оценки с учетом износа, руб.	3 340 190	9 328 818	728 041	943 411
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу с НДС, руб.	3 340 190	9 328 818	728 041	943 411
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по затратному подходу без НДС, руб.	2 831 000	7 906 000	617 000	800 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 45. Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках затратного подхода

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб., округленно
Объект оценки	64 439 000
В том числе:	
Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	1 154 000
Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	50 179 000
Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	624 000
Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032	328 000
Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	2 831 000
Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	7 906 000
Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	617 000
Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036	800 000

Источник информации: расчет Оценщика

10.2. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

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

Методы определения стоимости для земельных участков

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Последовательность действий при реализации данного подхода:

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем капитализации земельной ренты.

Таблица 46. Выбор метода оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1.	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p>	Метод не может быть использован. Практически полное отсутствие предложений по продаже объектов-аналогов в открытом доступе

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		Аналогично вышеупомянутому	
2.	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Данный метод может быть использован, так как основан на затратах на замещение/воспроизводство и в текущих условиях рынка является наиболее подходящим
3.	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о соотношении в аналогичных объектах стоимости земельного участка и стоимости улучшений
4.	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации
5.	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод не может быть использован, так как на текущую дату объекты недвижимости, расположенные на участке, приносят минимальных доход и земля не раскрывает полностью свой коммерческий потенциал
6.	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, трудность в прогнозировании затрат на освоение земельного участка

Источник информации: анализ Оценщика

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объектов оценки, условий использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости использованы два подхода. На основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод выделения.

10.2.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Общая методология сравнительного подхода

Метод сравнения продаж

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

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

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

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

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

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

Д_{ij} - значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Поскольку информация в открытых источниках о совершенных сделках на рынке не представлена, была проанализирована информация о ряде предложений (публичных оферт) по продаже объектов, максимально приближенных к оцениваемому по функциональному назначению и местоположению.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В результате изучения рынка были найдены объекты, аналогичные рассматриваемым объектам недвижимости:

- по полноте прав – находящиеся в собственности (недвижимость) у продавца;
- по дате предложения – на дату до 19.05.2017;
- по местоположению – расположенные в г. Москве;
- площадь производственных объектов;
- наличие офисов;
- физическое состояние объектов;
- по инженерной обеспеченности – наличие коммуникаций;
- формат сделки – открытый.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м недвижимости, с учетом этого Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения.

Далее, для определения стоимости ОКСов используется метод выделения.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

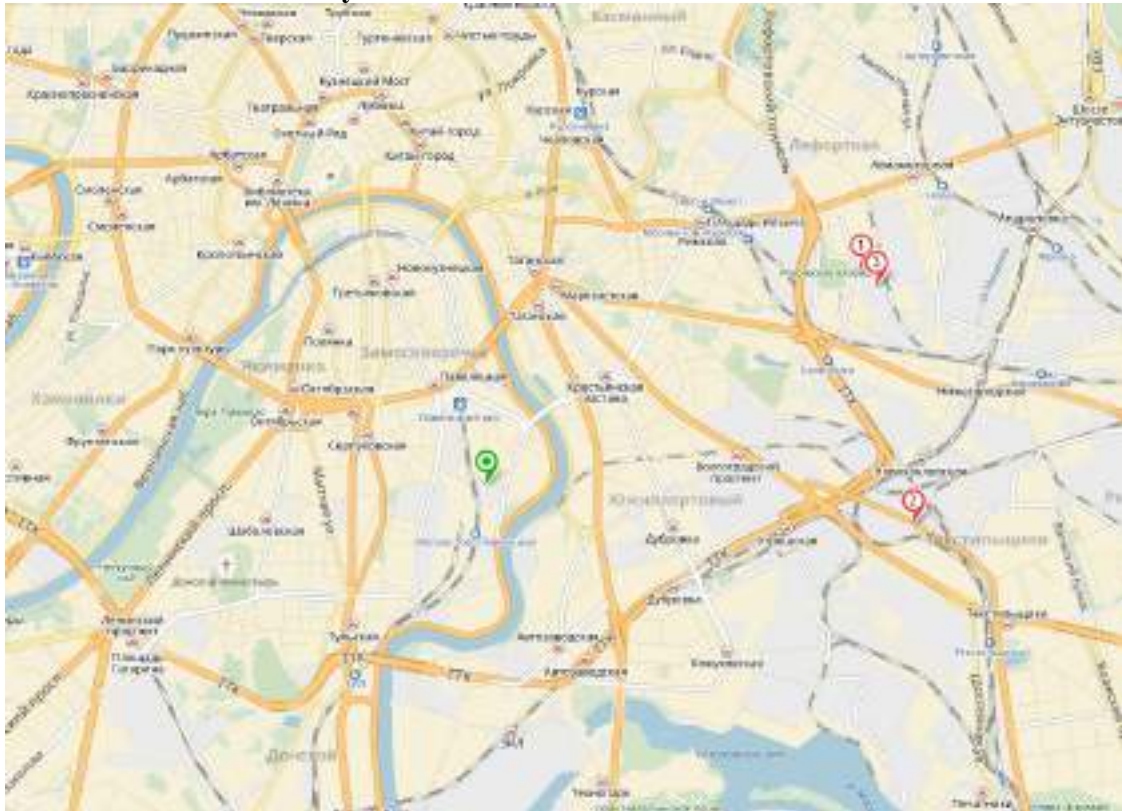
Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

10.2.2. Расчет рыночной стоимости производственной базы методом сравнения продаж

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки. Были проанализированы предложения о продаже производственных зданий в г. Москва, на основании данного анализа, были использованы предложения, представленные в выборке к анализу данного сегмента рынка

Рисунок 15. Расположение Объектов оценки и объектов-аналогов



Объекты оценки – зеленый маркер.

Объекты – аналоги №1-3

Источник информации: Яндекс карты

Информация об объектах-аналогах и расчет стоимости производственной недвижимости приведен далее.

Таблица 47. Описание объектов аналогов

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ
Функциональное назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Местоположение	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, район Печатники, Остаповский проезд, 24	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1
Площадь улучшений, кв.м	11 292	8 376	23 129
Вид права на объект улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие холодильных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь офисной части, кв. м	2500	1 973,00	1 630,00
Площадь неотапливаемой части, кв. м	0,00	0,00	0,00
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Внутренняя отделка помещений	Удовлетворительное состояние, внутренняя отделка в рабочем состоянии	Удовлетворительное состояние, внутренняя отделка в рабочем состоянии	Удовлетворительное состояние, внутренняя отделка в рабочем состоянии
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://www.cian.ru/sale/commercial/157202425/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155572528/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158361524/
	8-926-898-86-82	8-965-364-28-07, 8-966-024-43-90	8-495-222-93-57, 8-968-660-68-96
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость предложения (с НДС), руб.	378 500 000	300 000 000	775 000 000
Стоимость предложения (с НДС), руб./кв. м	33 519	35 817	33 508

Источник информации: данные из открытых источников

Плотность застройки объекта-аналога №2 ниже объекта оценки. Все объекты-аналоги построены в советский период времени. Все имущество принадлежало государству. При проектировании использовались СНиПы, по которым определялась и площадь земельного участка при строительстве определенного объекта. Предположить, что у построенного объекта имеются излишки земельного участка, используя который можно монетизировать преимущество в плотности застройки, не представляется реальным, т.к. государство было рачительным собственником. Плотность застройки также не учитывает площадь застройки из-за разной этажности объектов. С учетом рекомендаций АРБ, объект оценивается «как есть», корректировка на плотность застройки не учитывается.

Объект-аналог № 3 можно использовать как арендный бизнес, так и под собственный бизнес. Исходя из этого, можно предположить, что договора аренды заключены на срок до 1 года. Потери для потенциального покупателя из-за заключенных договоров аренды не предвидятся.

В связи с ограниченностью рынка продажи производственных объектов в районе расположения объекта оценки, выбранные объекты не являются прямыми аналогами, требуется введение значительных поправок. Таким образом, общая валовая коррекция аналогов № 1,2,3 превышает 20%. В то же время данные объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми с объектом оценки из имеющихся на рынке продажи производственных объектов в г. Москве. В связи с этим, Оценщик счел целесообразным учесть результаты в согласовании рыночной стоимости объектов оценки.

Далее, приведен алгоритм применения корректировок и их расчет для производственной базы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, общей площадью 17 290,10 кв. м.

Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка земельных участков Москвы и представлен ниже.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Дата проведения оценки – 19.05.2017 г. Аналоги подбирались таким образом, чтобы дата предложения была раньше даты оценки. Корректировка не вводилась.

Корректировка на вид права

Корректировка учитывает, сложившуюся на рынке зависимость между соотношением: «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.

Земельные участки объектов аналогов и объекта оценки находятся в аренде, в связи с чем корректировка не вводится.

Корректировка на торг продавца и покупателя

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Из сборника принимается значение скидки на торг по неактивному рынку. Скидка составляет 18%.

Таблица 48. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

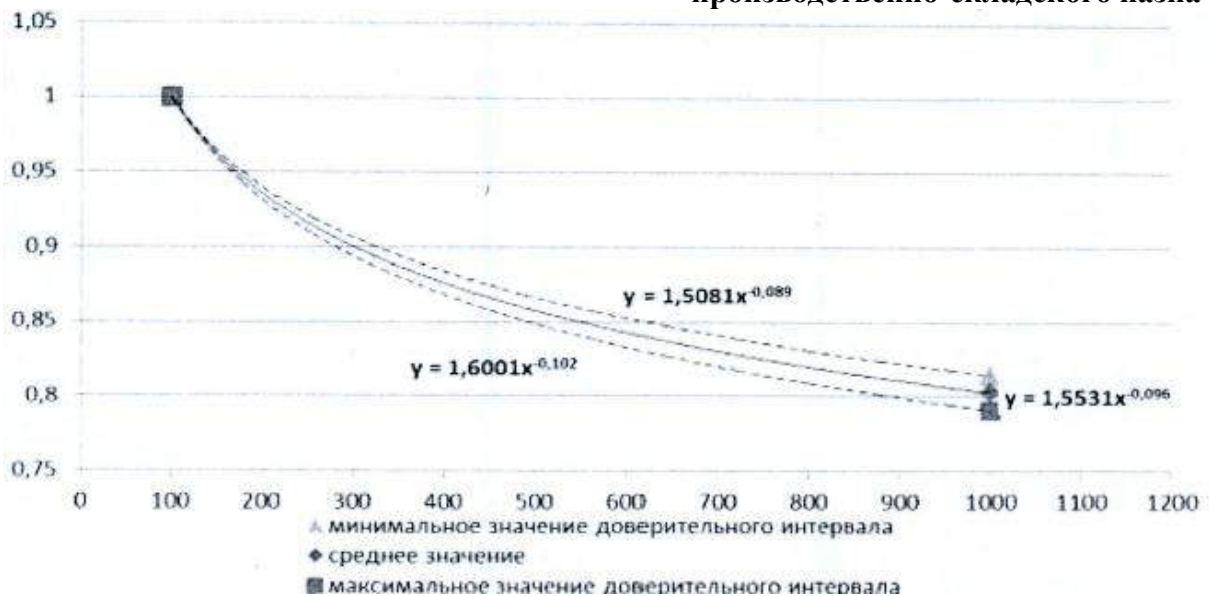
Таким образом, корректировка на торг для объектов-аналогов №1 - №3 составила -18% для каждого.

Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Далее на рисунке приведена зависимость стоимости производственных площадей от разных диапазонов по площади:

Таблица 49. Влияние фактора масштаба на удельную стоимость объектов производственно-складского назначения



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Зависимость стоимости объектов производственно-складского назначения от их площади, описана формулой:

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

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь объекта, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости ОКСа на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости ОКСа на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 50. Расчет корректировки на площадь объектов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	17 290,10	11 292,00	8 376,00	23 129,00
Расчетный коэффициент зависимости стоимости от площади, доля	0,6087	0,6341	0,6525	0,5919
Корректировка на общую площадь		-4,0%	-6,7%	2,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка связана с расположением внутри типовых зон, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Статистическая зависимость от расположения приведена ниже по данным справочника Оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость:

Таблица 51. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Местоположение в пределах города	Корректировка
Культурный и исторический центр	1
Центры административных районов города	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 52. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, район Печатники, Остаповский проезд, 24	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1
Район расположения	Культурный и исторический центр	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	1,0	0,83	0,83	0,83

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	-	20,5%	20,5%	20,5%

Источник информации: данные справочника Оценщика, расчет Оценщика

Корректировка на коммуникации

У объекта-оценки и объектов-аналогов имеются практически все необходимые коммуникации, влияющие на стоимость, за исключением канализации на главном здании, составляющим 92% общей площади складского комплекса.

Отсутствие коммуникаций сказывается на стоимости купли-продажи объектов. Статистические коэффициенты, учитывающие отсутствие коммуникаций, приведены ниже.

Таблица 53. Значение коэффициентов благоустройства

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,84	0,83	0,82
Отсутствие водоснабжения	0,85	0,82	0,88
Отсутствие отопления	0,83	0,80	0,89
Отсутствие канализации	0,85	0,82	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения права собственности, 1 кв.2017, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Таблица 54. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отсутствие канализации	-	-	-	-
Доля помещений, не имеющих элемента благоустройства	0,916	0	0	0
Расчетный коэффициент	0,89	1,00	1,00	1,00
Корректировка на отсутствие канализации	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие офисной части

Наличие административно-офисной части в производственных комплексах увеличивает потенциал предприятия, так как повышается качество организации работы самого производства.

Таблица 55. Корректировка на наличие административно-офисной части

Наименование коэффициентов	Значения		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 56. Корректировка на наличие административно-офисной части для объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта, кв. м	17 279,40	11 292,0	8 376,0	23 129,0
Площадь административно-офисных помещений, кв. м	710,2	2 500,0	1 973,0	1 630,0
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	16 569,20	8 792,00	6 403,00	21 499,00
Доля административно-офисных помещений	4,1%	22,1%	23,6%	7,0%

Доля производственно-складских помещений	95,9%	77,9%	76,4%	93,0%
Мультипликатор, показывающий превышение удельной стоимости (аренды) административно-бытовых помещений над производственно-складскими	1,54			
Взвешенная по структуре площадей ставка аналога при структуре площадей объекта оценки	1,02	1,12	1,13	1,04
Корректировка, %	-	-8,9%	-9,7%	-1,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Таким образом, корректировка на различие в обеспеченности офисной частью для объектов-аналогов №1 - №3 составит -8,9%, -9,7% и -1,9% соответственно.

Корректировка на физическое состояние зданий

Чем больше износ у зданий, тем опаснее и дороже их дальнейшая эксплуатация. Согласно данным визуального осмотра на объекте имеются площади совершенно не пригодные для эксплуатации ввиду своего технического состояния. Некоторые здания вовсе опасны для эксплуатации.

Общая площадь непригодная к эксплуатации составляет порядка 7705,9 кв. м, в то время как объекты-аналоги вполне пригодны для эксплуатации и их здания находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщиком была рассчитана корректировка на состояние с учетом текущего износа площадей с использованием источника: «Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, стр. 92, подготовленного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Согласно данным сборника, расчет физического износа объектов недвижимости должен быть сопоставлен с реакцией рынков на эти износы. В результате исследовательских работ рассчитаны корреляционно –регрессионные связи между соотношением рыночной стоимости с износами (РС) и рыночной стоимостью без износов (РС₀) и относительными величинами физических износов, определенных методом эффективного возраста.

Изменение относительной рыночной стоимости производственно-складских помещений с ростом физических износов, описано формулой:

$$y=0,0022*x^2 - 0,7905*x + 0,9849$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от износов;

x – износ объекта, отн. ед.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на физическое состояние;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости от износа для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости от износа для объекта-аналога.

Для объекта оценки принимается средневзвешенное значение износа зданий, определенное в разделе выше. Для объектов-аналогов принимается значение износов зданий, исходя из технического состояния, описанного как «удовлетворительное». Величина износов составляет 25%.

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 57. Расчет корректировки на площадь объектов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Годы постройки	1917-1980	1960-1980	1960-1980	1960-1980
Износ, %	64,0	25,0	25,0	25,0
Расчетный коэффициент зависимости стоимости от износа, доля	0,4799	0,787	0,787	0,787
Корректировка на физическое состояние	-	-39,1%	-39,1%	-39,1%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на различие назначения земельных участков

Оцениваемые земельные участки отличаются назначением с земельными участками объектов-аналогов. В стоимости единого объекта такое отличие корректируется по стоимости доли земельного участка в стоимости единого объекта. Такая доля определяется по данным кадастровой оценки оцениваемых объектов. Для объектов-аналогов принимается постоянной.

Таблица 58. Расчет стоимости доли земельных участков в стоимости единого объекта

Наименование	Величина
Кадастровая стоимость земельных участков, руб.	1 130 694 430,08
Кадастровая стоимость ОКСов, расположенных на оцениваемых земельных участках	1 026 909 497,55
Доля стоимости земельных участков в едином объекте	0,52

Источник информации: данные кадастровой оценки, расчет Оценщика

В зависимости от разрешенного использования, приведены данные о различии в стоимости земельного участка. Данные взяты из сборник рыночных корректировок, СРК-2017, стр. 8.

Таблица 59. Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения

Наименование	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-административное	Жилые дома	Производственно-складское
Москва	1,0	0,97	0,834	0,508	0,346

Источник информации: данные СРК-2017, стр. 8

Таблица 60. Расчет корректировки на назначение земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Назначение	Для размещения объектов торговли	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
Коэффициент влияния на стоимость участка в зависимости от назначения	1,00	0,834	0,834	0,834
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта	0,52			
Корректировка на разрешенное использование для единого объекта	-	8,7%	8,7%	8,7%

Источник информации: данные СРК-2017, расчет Оценщика

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости производственной базы общей площадью 15 557,90 кв. м

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость предложения (с НДС), руб.		378 500 000	300 000 000	775 000 000
Стоимость предложения (с НДС), руб./кв. м		33 519	35 817	33 508
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Рыночные условия (дата продажи)	19.05.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Вид права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 486	29 370	27 477
Местоположение	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, район Печатники, Остаповский проезд, 24	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С1
Корректировка на удаление, %		20,5%	20,5%	20,5%
Функциональное назначение	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Назначение земельного участка	Для размещения объектов торговли	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения
Корректировка на назначение земельного участка, %		8,7%	8,7%	8,7%
Тип объекта	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	17 279,40	11 292,00	8 376,00	23 129,00
Корректировка на площадь, %		-4,0%	-6,7%	2,8%
Площадь офисной части, кв. м	710,2	2 500,00	1 973,00	1 630,00
Корректировка на площадь офисной части, %		-8,9%	-9,7%	-1,9%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	Удовлетворительное/неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние здания, %</i>		-39,1%	-39,1%	-39,1%
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие ж/д, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие неотапливаемых помещений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие холодильных камер, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв. м		18 196	18 415	21 982
<i>Общая процентная корректировка, %</i>		-33,8%	-37,3%	-20,0%
Величина валовой коррекции		92,2%	95,7%	84,0%
Весовые коэффициенты		0,3305	0,3240	0,3455
Величина коэффициента вариации	11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв. м		19 575		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом прав на земельный участок по сравнительному подходу, с НДС, руб.		338 244 255		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом прав на земельный участок по сравнительному подходу, без НДС, руб.		286 647 674		

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации равен 11%. Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная на основе применения метода сравнения продаж, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 62. Рыночная стоимость объектов оценки методом сравнения продаж

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
10 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхлодокомбинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, округленно:	286 648 000

Источник информации: расчет Оценщика

10.2.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков методом выделения

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Таким образом, зная стоимость целого объекта и стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка вычисляется стоимости самих земельных участков:

Таблица 63. Рыночная стоимость земельных участков

Наименование	Стоимость без учета НДС
Объект оценки (комплекс зданий с учетом земельных участков)	286 647 674
Стоимость замещения (воспроизводства) объектов недвижимости, расположенных на земельных участках	64 439 000
Право аренды на земельные участки, общей площадью 13 407,5 кв. м	286 647 674 - 64 439 000 = 222 208 674

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее общая стоимость распределялась пропорционально площади каждого участка:

Таблица 64. Рыночная стоимость земельных участков

Наименование участка	Стоимость без учета НДС ³
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общей площадью 10 000 кв. м, кад. №77:01:0006013:45	165 456 579
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, общей площадью 3 424 кв. м, кад. №77:01:0006016:54	56 752 095
Итого:	222 208 674

Источник информации: расчеты Оценщика

³ Источник информации: Так как земельные участки находятся на праве аренды, они подлежат налогообложению, ст. 149 НК РФ.

10.3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

1. принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

2. принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую

Доходный подход - подход, основанный на оценке покупателем сегодняшней выгоды от будущего владения собственностью. Как правило, потенциальный покупатель рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как и какой доход приносит данный объект недвижимости.

Доходная недвижимость - недвижимость, которая генерирует или предназначена для генерации доходов:

- Отдельно стоящие здания, встройки, пристройки, надстройки (мансарды), подстройки (подвалы, цоколи)
- Торговая, офисная, производство, гостиницы

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Существуют 2 метода доходного подхода:

- капитализации;
- дисконтирования денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода

Капитализация дохода, - процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости с учетом риска и времени.

$$PC = ЧОД / R,$$

где:

PC – рыночная (текущая) стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Чистый операционный доход рассчитывают с учетом арендной платы, загрузки объекта, затрат на его эксплуатацию.

$$R = I + \Delta,$$

где:

I – доход на капитал, показывает компенсацию, которая должна быть выплачена инвестору за использование его денег (норма отдачи, ставка дисконта);

Δ – норма возврата капитала.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Метод дисконтирование денежных потоков

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости, т.е. в конце периода владения планируется перепродажа объекта (реверсия).

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Этапы методы дисконтирования денежного потока:

1. Определить прогнозный период. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

2. Составить прогноз и смоделировать денежные потоки на период функционирования объекта
3. Определить размер остаточной стоимости от продажи объекта
4. Определить ставку дисконта. «Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».
5. Ставка дисконтирования должна отражать взаимосвязь «риск - доход», а также различные виды риска, присущие этой недвижимости.
6. Дисконтировать денежные потоки и остаточную стоимость объекта (определить текущую стоимость)

Рассчитать рыночную стоимость. Стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

10.3.1. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

NOI – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации.

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

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

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Оценщиком были проанализированы ставки аренды по рынку и по фактическим данным:

Таблица 65. Фактические данные об аренде помещений

Наименование контрагента	Адрес	Площадь, кв. м	Назначение	Сумма, руб./мес. с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/год, с учетом НДС
Даниэль М ТД ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 1 эт.	68,00	-	15 000	2 647
Лобанов П. А. (ИП)	Дубининская ул., вл. 39-41 стр.4, 2 эт.	7,60	склад	8 800	13 895
Раменки Девелопмент ЗАО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 3 эт.	9,00	офис	7 500	10 000

Наименование контрагента	Адрес	Площадь, кв. м	Назначение	Сумма, руб./мес. с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/год, с учетом НДС
Ривер Молл ТЦ ЗАО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 3 эт.	9,00	офис	7 500	10 000
СпецСтройСервис ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.4, 4 эт.	832,80	склад	200 000	2 882
Стройэнергомонтаж ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр.9, 1 эт.	17,20	офис	8 300	5 791
Стройэнергомонтаж ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 3, 1 эт.	48,00	склад	18 700	4 675
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 11, 1 эт.	24,20	-	11 000	5 455
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 9, 1 эт.	112,00	пр-во	27 000	2 893
Студио-ренталс ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 9, 2 эт.	105,70	-	19 400	2 202
ФОЛДЕР ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	4,6	офис	3 000	7 826
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	27,00	-	5 500	2 444
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 1 эт.	141,50	-	28 000	2 375
Шинный Отель ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 2 эт.	801,10	-	110 000	1 648
ЭСТЕЙТ Проджект ООО	Дубининская ул., вл. 39-41, стр. 4, 3 эт.	9	офис	7 500	10 000
Итого:	-	2 216,7	-	477 200	2 583

Источник информации: данные Заказчика

Ставки аренды колеблются от 1 648 руб./кв. м/год до 13 895 руб./кв. м/год в зависимости от площади и функционального назначения помещений. Средняя ставка аренды на весь объект составляет 2 583 руб./кв. м/год, что гораздо ниже минимального значения по рынку, что говорит о неиспользовании полного потенциала объектов. Все договора краткосрочные, что говорит об отсутствии обременений, которые влияют на стоимость объекта оценки.

В связи с вышесказанным, Оценщик счел целесообразным использовать ставку аренды, рассчитанную путем сравнения предложений по аналогичным объектам на рынке недвижимости.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками был проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды производственных площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Подробная характеристика аналогов приведена в таблице ниже.

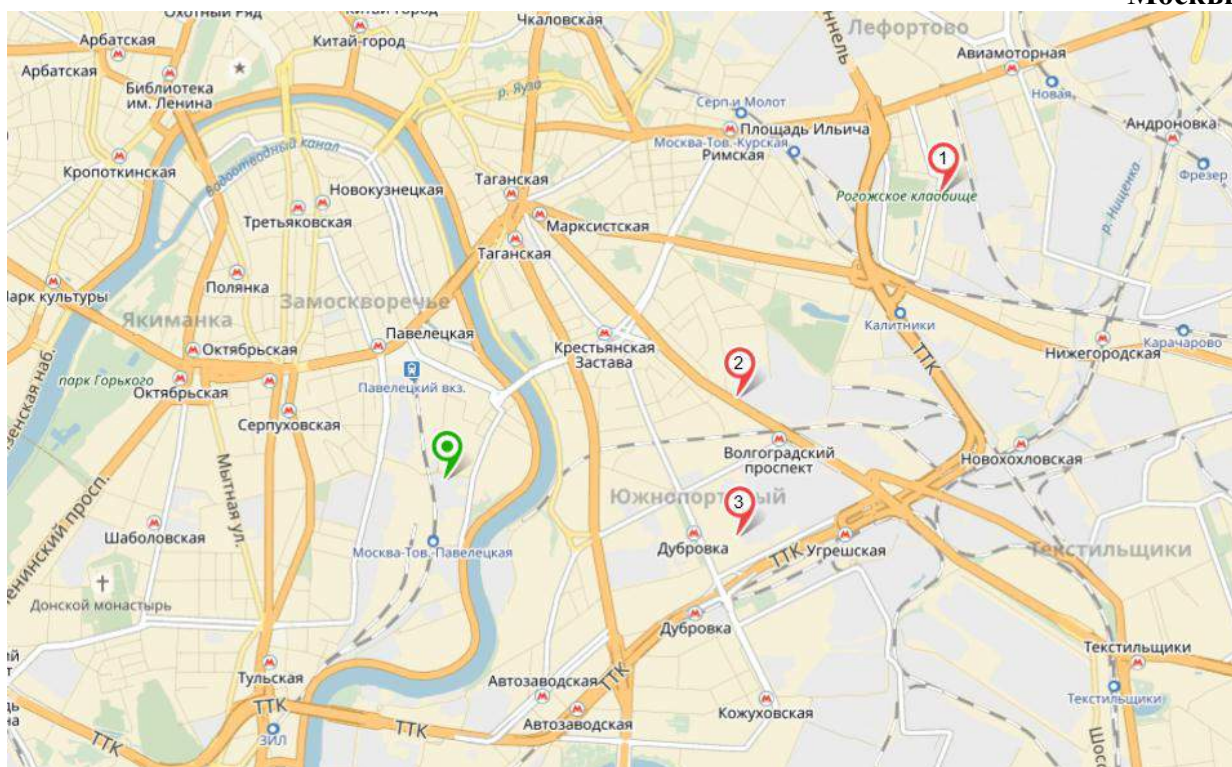
Таблица 66. Объекты-аналоги, используемые для расчета ставки арендной платы объекта оценки

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, Талалихина ул 41	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3
Общая площадь, кв.м	1 652,00	1 700,00	3 500,00
Площадь офисов, кв. м	0,00	0,00	0,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Коммунальные расходы	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://www.cian.ru/rent/commercial/155789983/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeshenie_1700_m_904162701	https://www.cian.ru/rent/commercial/156054649/
	8-926-370-48-95	8-495-363-55-05	8-963-644-36-00 , 8-968-913-50-13
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид налогообложения	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/год	6 500	7 100	8 000
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв. м/год	5 508	6 017	6 780

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 16. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов №1 - №3 на карте Москвы



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

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 67. Расчет ставки аренной платы для объектов оценки

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год	-	5 508	6 017	6 780
Передаваемы права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		5 508	6 017	6 780
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		5 508	6 017	6 780
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		5 508	6 017	6 780
Рыночные условия (время аренды)	Май 2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		5 508	6 017	6 780
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		4 682	5 114	5 763
Местоположение	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, Талалихина ул. 41	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3
Корректировка на удаление, %		20,5%	20,5%	20,5%
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Комплекс зданий	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		11,1%	11,1%	11,1%
Площадь, кв.м	7 705,90	1 652,00	1 700,00	3 500,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-13,7%	-13,5%	-7,3%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Корректировка на тип входа</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Общая процентная корректировка, %		10,60%	10,80%	17,00%
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год		5 178	5 666	6 743
Величина валовой коррекции		52,6%	52,4%	46,2%
Весовые коэффициенты		0,3261	0,3267	0,3472
Величина коэффициента вариации	13,66%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м в год		5 881		

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Качество прав

Передаваемые права

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

Финансовые условия

Условия финансирования

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

Условия аренды

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

Дата предложения (рыночные условия)

Отражает изменение стоимости продажи 1 кв. м объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату предложения. Дата оценки – 19 мая 2017 г., все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 3-20% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Размер корректировки использован на основе статистического исследования, источником информации которого является «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, под ред. Лейфера Л. А

Таблица 68. Значения корректировок на торг, %

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 1, 2016, под ред. Лейфера Л. А

В виду невысокой активности рынка аренды сопоставимых объектов, Оценщик счел возможным применить корректировку равную среднему значению представленного диапазона уровня торга по неактивному рынку для производственных объектов. Таким образом, по данным справочника, корректировка на торг составит (-) 15%.

Корректировка на коммуникации

Отсутствие коммуникаций сказывается на ставке арендной платы. Статистические коэффициенты, учитывающие отсутствие коммуникаций, приведены ниже.

Таблица 69. Значение коэффициентов благоустройства

Элементы коммуникаций	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отсутствие электроснабжения	0,86	0,85	0,85
Отсутствие водоснабжения	0,88	0,83	0,92
Отсутствие отопления	0,82	0,78	0,91
Отсутствие канализации	0,88	0,81	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,

http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arena_1_kv_2017.pdf

Таблица 70. Расчет корректировки на коммуникации

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание	Отсутствие канализации	Наличие канализации	Наличие канализации	Наличие канализации
Доля площадей без элемента благоустройства	0,916	0	0	0
Расчетный коэффициент	0,927	1,0	1,0	1,0
Корректировка на коммуникации	-	-7,3%	-7,3%	-7,3%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение

Корректировка связана с расположением внутри типовых зон, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Статистическая зависимость от расположения приведена ниже по данным справочника Оценщика недвижимости-2016. Том I. Производственно-складская недвижимость:

Таблица 71. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Местоположение в пределах города	Корректировка
Культурный и исторический центр	1
Центры административных районов города	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже.

Таблица 72. Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41	Москва, район Нижегородский, Подъемная ул., 14С37	Москва, Талалихина ул. 41	Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3
Район расположения	Центры административных районов города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	1,0	0,83	0,83	0,83
Корректировка	-	20,5%	20,5%	20,5%

Источник информации: данные справочника Оценщика, расчет Оценщика

Функциональное назначение

Нежилые помещения, входящие в состав объекта оценки, по данным технического паспорта являются помещениями производственного и офисного назначения. На дату оценки объект используется по назначению, все сегменты функционируют полностью.

Объекты-аналоги также представляют из себя помещения производственного и офисного назначения, включают в себя все необходимые функциональные зоны, следовательно, корректировка не требуется.

Наличие офисных площадей

В данном случае, наличие административной части значительно повышает стоимость производственного объекта, так как создает комфортные условия труда.

Наличие офисных площадей учитывается в дальнейшем отдельно, в данном случае, так как у объектов-аналогов отсутствуют офисные площади – корректировка вводится не будет.

Тип объекта

Данная корректировка учитывает различие оцениваемого объекта и объектов-аналогов, в принадлежности к отдельно стоящим зданиям, либо к встроенным помещениям:

Таблица 73. Значения корректировок на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 - №3, которые являются помещениями, составит 11,1% для каждого.

Корректировка на общую площадь улучшения

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

В данном расчете, оценщик использовал общую площадь, которую возможно сдать в аренду. Для объекта оценки она составила:

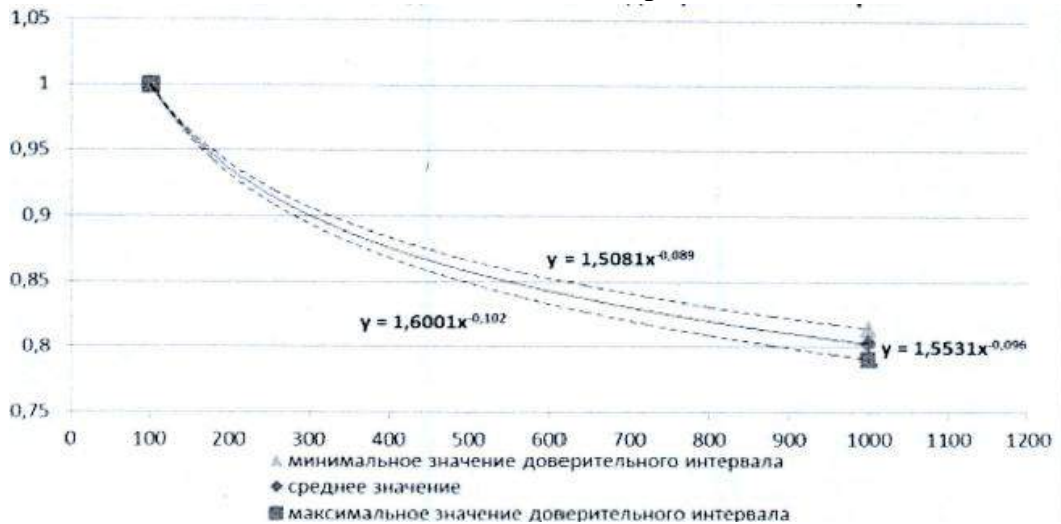
Таблица 74. Определение площадей пригодных для сдачи в аренду

Объект	Этаж	Офисно-торговая площадь, кв. м	Производственно-складская, кв. м
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3	1	0,00	106,60
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	подвал, 1-й, 2-ой этажи	0,00	6 674,80
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 5	1	0,00	0,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 6	1	0,00	0,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7	1	0,00	340,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	1-ый, 2-ой этажи	560,30	0,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 10	1	0,00	0,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11	1	24,20	0,00
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 17	1	0,00	0,00
Итого по функциональному назначению:	-	584,50	7 121,40
Итого по всему комплексу		7 705,90	

Источник информации: расчеты Оценщика

Далее на рисунке приведена зависимость стоимости ставки аренды ОКСов под производственное назначение от разных диапазонов по площади:

Рисунок 17. Влияние фактора масштаба на удельную ставку аренды объектов производственно-складского назначения



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г., Том I, часть I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Зависимость стоимости объектов производственно-складского назначения от их площади, описана формулой:

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

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь объекта, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

K_{Π} – размер корректировки на площадь ОКСа;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки ставки аренды ОКСа на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки ставки аренды ОКСа на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 75. Расчет корректировки на площадь объектов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	7 705,90	1 652,00	1 700,00	3 500,00
Расчетный коэффициент зависимости стоимости от площади, доля	0,6578	0,7626	0,7605	0,7095
Корректировка на общую площадь		-13,7%	-13,5%	-7,3%

Источник информации: расчет Оценщика

Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа

Рассматриваемый объект имеет асфальтированный круглогодичный подъезд, как и все объекты сравнения. Таким образом, корректировка не была внесена.

Наличие парковки

У оцениваемого помещения имеется парковка на территории предприятий, все объекты-аналоги также имеют парковку, корректировка не вводилась.

Тип входа

Тип входа является одним из ценообразующих факторов. Помещения, имеющие отдельный вход, ценятся выше, чем объекты, не имеющие отдельного входа. Объект оценки имеет отдельный вход, так же, как и объекты-аналоги.

Техническое состояние помещений

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

В данном случае, так как учитывалась только площадь пригодная к аренде, которая по факту имеет удовлетворительное состояние, как и объекты-аналоги №1 - №3, корректировка не вводилась.

При согласовании результатов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Определив арендную ставку для производственной части объекта, далее оценщик скорректировал полученный результат на:

- Функциональное назначение;
- Этаж.

Таблица 76. Расчет арендных ставок для производственно-складской части объекта

Объект	Этаж	Производственно-складская, кв. м	Арендная ставка для помещений, руб./кв. м/год
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3	1	106,60	5 881
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	подвал	1 926,40	4 587
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	1	2 572,80	5 881
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	2	2 175,60	4 999
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7	1	340,00	5 881
Итого по функциональному назначению:	-	7 121,40	5 446

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 77. Расчет арендных ставок для офисно-торговой части объекта

Объект	Этаж	Офисно-торговая площадь, кв. м	Арендная ставка для помещений, руб./кв. м/год
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	1	362,90	9 116
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	2	197,40	7 749
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11	1	24,20	9 116
Итого по функциональному назначению:	-	584,50	8 660

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на функциональное назначение

Арендная ставка административно-офисной части производственно-складского комплекса, как правило выше, чем ставка на производственно-складскую часть. Связано это с различным уровнем отделки, санитарных норм и т.д.

Таблица 78. Значения корректировки на функциональное назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части к удельной арендной ставки производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А

Корректировка на этаж

Для офисной недвижимости использовались корректировки:

Таблица 79. Значения корректировок на этаж расположения для офисов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А

Для производственно-складской недвижимости использовались корректировки:

Таблица 80. Значения корректировок на этаж расположения для офисов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А

10.3.2. Расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы. Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Таблица 81. Расчет совокупного валового дохода

Объект	Этаж	Офисно-торговая площадь, кв. м	Арендная ставка для помещений, руб./кв. м/год	Потенциальный валовой доход для офисной части	Производственно-складская, кв. м	Арендная ставка для помещений, руб./кв. м/год	Потенциальный валовой доход для производственной части
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 3	1	0,00	0	0	106,60	5 881	626 915
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	подвал	0,00	0	0	1 926,40	4 587	8 836 397
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	1	0,00	0	0	2 572,80	5 881	15 130 637
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 4	2	0,00	0	0	2 175,60	4 999	10 875 824
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 7	1	0,00	0	0	340,00	5 881	1 999 540
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	1	362,90	9 116	3 308 196	0,00	0	0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 9	2	197,40	7 749	1 529 653	0,00	0	0
г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, стр. 11	1	24,20	9 116	220 607	0,00	0	0
Итого по функциональному назначению:	-	584,50	8 660	5 058 456	7 121,40	5 446	37 469 313
Итого общий валовой доход				42 527 769			

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

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

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016 г., под ред. Лейфера Л. А:

Таблица 82. Коэффициент недозагрузки (Неактивный)

Удельная цена	Значения		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016 г., под ред. Лейфера Л. А

Уровень недозагрузки в результате планомерного изменения показателя, принят на уровне 20%.

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

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Заказчиком представлены расходы, отнесенные ко всей недвижимости, расположенной по адресу: Москва, ул. Дубининская, 41 (стр. 1, 2, 3а, 4, 5, 9-11, 17). Коммунальные и эксплуатационные расходы компенсирует арендатор. Т.к. компания обслуживает несколько объектов, разделить затраты по-объектно не представляется возможным. Расшифровка расходов представлена ниже.

Таблица 83. Операционные расходы по данным Заказчика

Наименование	Величина
Коммунальные расходы - арендаторы (переменная часть арендной платы), руб./мес.	246 945,75
эл. энергия, руб./мес.	156 803,48
теплоснабжение, руб./мес.	47 076,43
водоснабжение и канализация, руб./мес.	30 628,34
вывоз мусора, руб./мес.	12 437,50
Коммунальные расходы - субарендаторы (возмещение), руб./мес.	59 958,22
эл. энергия, руб./мес.	55 269,85
теплоснабжение, руб./мес.	4 466,58
водоснабжение и канализация, руб./мес.	221,79
Содержание территории, руб./мес., в т.ч.:	3 133 772,41
эл. энергия, руб./мес.	32 233,25
теплоснабжение, руб./мес.	7 685,14
водоснабжение и канализация, руб./мес.	6 936,48
налог на имущество, руб./мес.	1 340 440,33
услуги охраны, руб./мес.	270 000,00
аренда земли, руб./мес.	1 450 227,21
ТО пожар. сигнализации, руб./мес.	26 250,00
Итого: по объектам на ул. Дубининской	3 440 676,38

Источник информации: данные Заказчика

В текущих затратах на оцениваемую недвижимость не учтены расходы на страхование имущества, управление, расходы на замещение, охрану объекта, затраты на текущий ремонт.

Данные операционные расходы не отражают оплату отопления, так как на объекте оно имеется, но не используется, ввиду чего структура не полноценна и не может быть использована в качестве образца.

Величина операционных расходов принимались согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016 г., под ред. Лейфера Л. А Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 55 городов России.

Таблица 84. Операционные расходы

Процент операционных расходов, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том 1, часть 2, 2016 г., под ред. Лейфера Л. А

Принимая во внимание назначение объекта, Оценщик принял к расчетам среднее значение величины операционных расходов для производственных объектов в размере 21%.

10.3.3. Определение коэффициента капитализации

Применение метода капитализации основано на том, что на текущий момент занято большое количество арендопригодных площадей. Компания получает стабильный прогнозируемый доход. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается с применением метода кумулятивного построения путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

O_n - ставка дисконтирования (дохода);

BC - безрисковая ставка дохода;

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L - премия за низкую ликвидность объекта;

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Коэффициент капитализации равен сумме ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным группы Интрефакс (<http://www.rusbonds.ru/>) для вклада на дату оценки – 8,13%.⁴

⁴Источник информации: <http://www.rusbonds.ru/>

Рисунок 18. Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Страница 8 из 9
1 1 2Дата расчета: 09.05.2017
Участки государственного займа
в обликах ОФЗ-ОФЗ

Облигация выпуска	Дата погаш.	Дата отдачи	Номинал, млн руб.	Курс, руб./млн руб.	Цена, руб./млн руб.	Цена, руб./млн руб.	Курс, руб./млн руб.	Курс, руб./млн руб.	Сумма, руб.	Сумма, руб.	Сумма, руб.	Расчет по облигации
ОФЗ-26018.0А	27.12.2017		48	8.1884	101.18	105.44	8.173	315	7.90.8293			Да
ОФЗ-26019.0А	18.11.2019		152	8.3999	102.646	103.286	8.149	79	280.4345			Да
ОФЗ-26021.0А	31.01.2018		251	8.6146	98.484	100.462	8.367	67	67.1581			Нет
ОФЗ-26024.0А	19.03.2018		230	8.1430	99.991	100.908	8.215	63	114.8188			Нет
ОФЗ-26025.0А	14.04.2021		1253	3.1834	99.697	100.322	7.337	54	125.6071			Нет
ОФЗ-26026.0А	14.06.2017		26	8.0683	99.801	103.05	9.88	158	1628.5472			Нет
ОФЗ-26027.0А	03.02.2027		2488	6.3683	105.362	107.458	7.381	113	789.772			Нет
ОФЗ-26028.0А	27.02.2019		618	1.5453	99.188	100.012	8.148	79	33.8382			Нет
ОФЗ-26029.0А	23.07.2022		1388	3.8884	100.28	102.884	7.873	24	8.4121			Нет
ОФЗ-26210.0А	11.12.2018		649	2.1589	97.268	100.172	8.158	46	95.4815			Нет
ОФЗ-26211.0А	25.01.2023		1708	4.3452	97.475	98.527	7.883	31	11.2222			Нет
ОФЗ-26212.0А	18.01.2028		2724	8.0338	98.668	98.732	7.845	74	123.9922			Нет
ОФЗ-26214.0А	27.05.2020		989	2.5888	95.95	98.931	8.883	77	1885.7118			Нет
ОФЗ-26215.0А	18.08.2023		1848	4.6888	98.983	98.642	7.755	2	417.87			Нет
ОФЗ-26216.0А	15.05.2019		681	1.7489	97.505	97.542	8.347	72	189.7888			Нет
ОФЗ-26217.0А	18.08.2021		1334	3.3814	99.351	101.318	7.787	39	581.2877			Нет
ОФЗ-26219.0А	17.08.2021		2167	8.0482	107.288	108.28	7.784	168	2677.4929			Нет
ОФЗ-26219.0А	18.08.2030		2488	5.2829	101.487	102.28	7.684	40	381.7415			Нет
ОФЗ-26220.0А	07.12.2022		1882	4.2288	98.4	101.27	7.878	19	189.4466			Нет
ОФЗ-26221.0А	23.01.2023		3182	8.5319	98.881	100.955	7.969	138	2834.8645			Нет
ОФЗ-26222.0А	18.11.2024		2134	5.4283	97.2	97.511	7.745	8	189.8986			Нет
ОФЗ-48015.0А	04.01.2019		688	1.8838	98.212	98.213	8.138					Нет
ОФЗ-48015.0А	05.08.2020		2715	5.8825	97.933	98.69	7.87					Нет
ОФЗ-48015.0А	28.03.2018		344	8.0282	98.85	100.266	8.338	7	1.8818			Нет
ОФЗ-48018.0А	24.11.2021		1158	2.931	98.35	98.757	8.245	2	8.8828			Нет
ОФЗ-48018.0А	28.03.2018		473	3.288	98.102	98.421	8.244	6	8.8187			Нет
ОФЗ-48018.0А	12.09.2021		211	5.8317	100.88	101.42	8.121	8	3828.1			Нет
ОФЗ-48021.0А	08.08.2019		255	8.6493	97.878	99.286	8.271	4	8.8547			Нет
ОФЗ-48022.0А	18.07.2023		1734	4.3844	98.938	91.038	8.333					Нет
ОФЗ-48023.0А	23.07.2026		1175	3.487	101.027	103.387	8.834					Нет

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

Определение премии за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом, что связано с характером объекта оценки и его расположением. Коэффициент компенсации риска принят на уровне 1,00 % для объекта оценки. Расчет коэффициента компенсации риска приведен в таблице ниже.

Таблица 85. Расчет коэффициента компенсации риска

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
2	Изменение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
5	Неполучение платежей	динамичный	1									
6	Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
7	Криминогенные факторы	динамичный	1									
8	Финансовые проверки	динамичный	1									
9	Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений			9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма			9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных факторов			9									
Количество факторов			9									
Средневзвешенная величина			1,00%									

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Средневзвешенная величина(округленно)			1,00%									

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за ликвидность

Премия за ликвидность рассчитывается, исходя из среднерыночного срока экспозиции (в случае оцениваемого объекта он равен в среднем 9 месяцев), по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,13\% \times 7,5 / 12 = 5,08\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Таким образом, риск принят на уровне 1,0% для объекта оценки.

Таблица 86. Расчет коэффициента компенсации риска

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
Риск выбора функционального использования объекта	1				
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	1				
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	0	0	0
Сумма	4				
Количество факторов	4				
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0%				

Источник информации: расчет Оценщика

Определение нормы возврата капитала

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

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

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

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

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России⁵.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле⁶:

$$R_{kap} = Y_{оп} \pm \Delta * R_{sff},$$

где:

R_{kap} – коэффициент капитализации;

$Y_{оп}$ – ставка дохода на капитал;

R_{sff} – фактор фонда возмещения;

Δ – изменение стоимости недвижимости за прогнозный период.

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

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

где:

R_{sff} – фактор фонда возмещения;

Y – ставка дохода на капитал;

k – прогнозный период.

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменения стоимости данной недвижимости осуществляется на долгосрочную перспективу (5 лет).

Наиболее вероятным сценарием будет величина роста номинальной стоимости недвижимости с учетом инфляции (Прогноз инфляции в России от экспертов ВЭБ). Данный прогноз является наиболее верным и приближенным к реальному положению в настоящей экономической ситуации в стране. Для расчета Оценщик использовал максимальные значения диапазона прогнозируемого уровня инфляции.

Оценщик исходит из данного прогнозного значения, указанного в таблице.

Рисунок 19. Прогноз инфляции до 2021 г.



Источник информации: <http://www.vestifinance.ru/infographics/8718>

Таблица 87. Прогноз изменения инфляции

Год	Инфляция, %
2017	4,90
2018	4,20
2019	3,90
2020	3,80

⁵ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5, авт. А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.

⁶ Статья д.э.н, профессор Грибовский С.В. «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» (<http://www.pandia.ru/text/77/221/13408.php>)

Год	Инфляция, %
2021	3,70

Источник информации: <http://www.vestifinance.ru/infographics/8718>

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции, что соответствует 22,25%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации для объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 88. Расчет ставки капитализации и ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,13%
Премия за риск рынка недвижимости	1,00%
Премия за риск управления недвижимостью	1,00%
Премия за риск ликвидности	5,08%
Ставка дохода на капитал	15,21%
Δ	22,25%
Фактор фонда возмещения	14,17%
Норма возврата капитала	3,29%
Ставка капитализации	11,92%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет стоимости Оцениваемого объекта методом капитализации:

Таблица 89. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Показатель	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь	Кв. м	7 705,90
Потенциальный валовой доход	руб.	42 527 769
Коэффициент недоиспользования	%	20
Потери от недоиспользования	руб.	8 505 554
Действительный валовой доход	руб.	34 022 215
Операционные расходы		8 930 831
Чистый операционный доход	руб.	25 091 384
Ставка капитализации	%	11,92%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (без учета НДС), округленно	руб.	210 498 000
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), округленно	руб.	248 388 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 90. Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость, (без учета НДС)
10 объектов недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Мосхладокombинат №3», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 39-41, округленно:	210 498 000

Источник информации: расчет Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости зданий и земельного участка были использованы три подхода: затратный, сравнительный и доходный.

Таблица 91. Согласование результатов оценки зданий

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без учета НДС, округленно
Сравнительный подход	286 648 000	50%	248 573 000
Доходный подход	210 498 000	50%	
Затратный подход	64 439 000	0%	
Итого:	-	100%	

Источник информации: расчет Оценщика

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы. На рынке преобладают предложения на аренду помещений (по данным анализа рынка). Предложений на продажу значительно меньше. Следовательно, собственники предпочитают придержать коммерческую недвижимость для более благоприятных времен. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 50%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, на рынке достаточное количество предложений на аренду в Москве производственно-складских площадей. Вследствие этого, собственники могут демпинговать ставками аренды, ради заполучения арендаторов. Согласно данным Заказчика часть производственно-складских площадей выведена из оборота, т.к. из-за технического состояния нет возможности обеспечить безопасность их использования. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному доходным подходом, вес 50%.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета затратный подход использовался только для определения стоимости земельных участков. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному затратным подходом, вес 0%

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ⁷.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

⁷ Источник информации: См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объектов оценки на 19.05.2017, округлено, без учета НДС, составила:

Таблица 92. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Объект оценки	248 573 000
В том числе:	
Здание, общей площадью 106,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1024	472 000
Здание, общей площадью 15 831,8 кв. м, кад. № 77:01:0006016:2044	20 530 000
Здание, общей площадью 175,7 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1031	256 000
Здание, общей площадью 89,5 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1032	134 000
Здание, общей площадью 340 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1033	1 157 000
Здание, общей площадью 652 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1034	3 235 000
Здание, общей площадью 25,6 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1035	253 000
Здание, общей площадью 58,2 кв. м, кад. № 77:01:0006016:1036	327 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общей площадью 10 000 кв. м, кад. №77:01:0006013:45	165 457 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, общей площадью 3 424 кв. м, кад. №77:01:0006016:54	56 752 000

Источник информации: расчет Оценщика

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик



В. С. Брюхин

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проход к территории ОАО «Мосхлагокомбинат №3



г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 3



г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 4



г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 5



г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 6

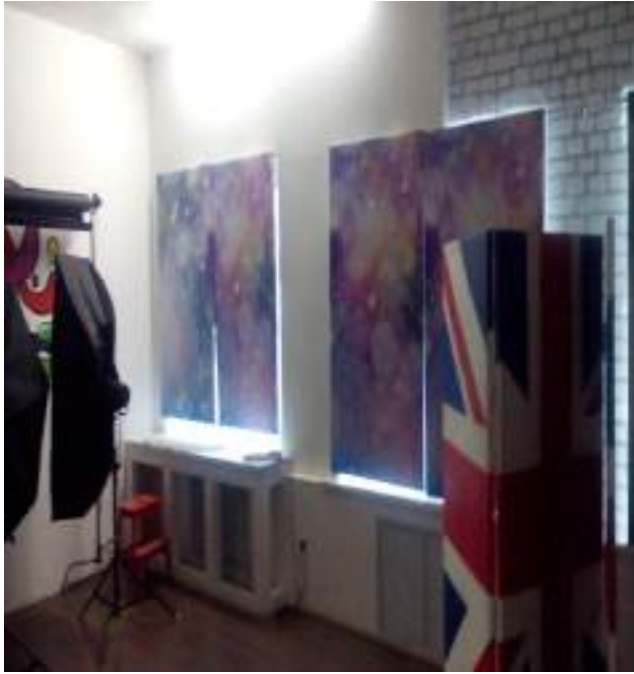


г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 7



г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 9





г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 10



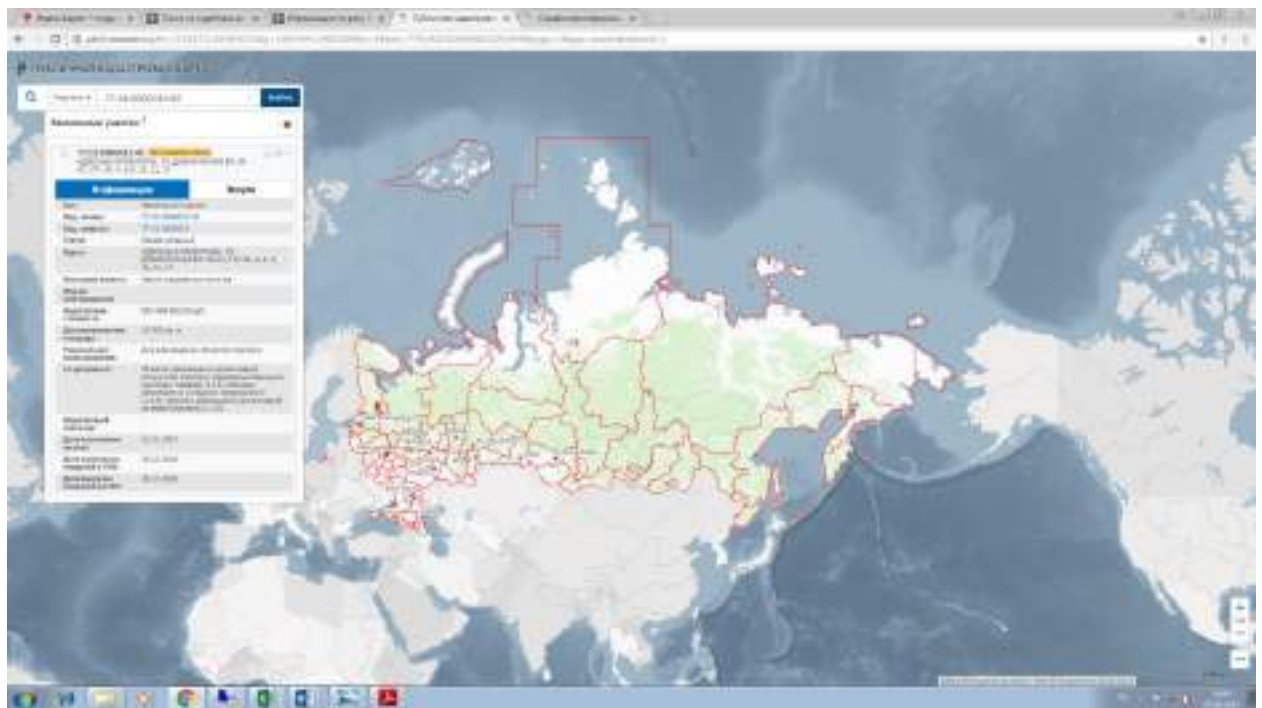
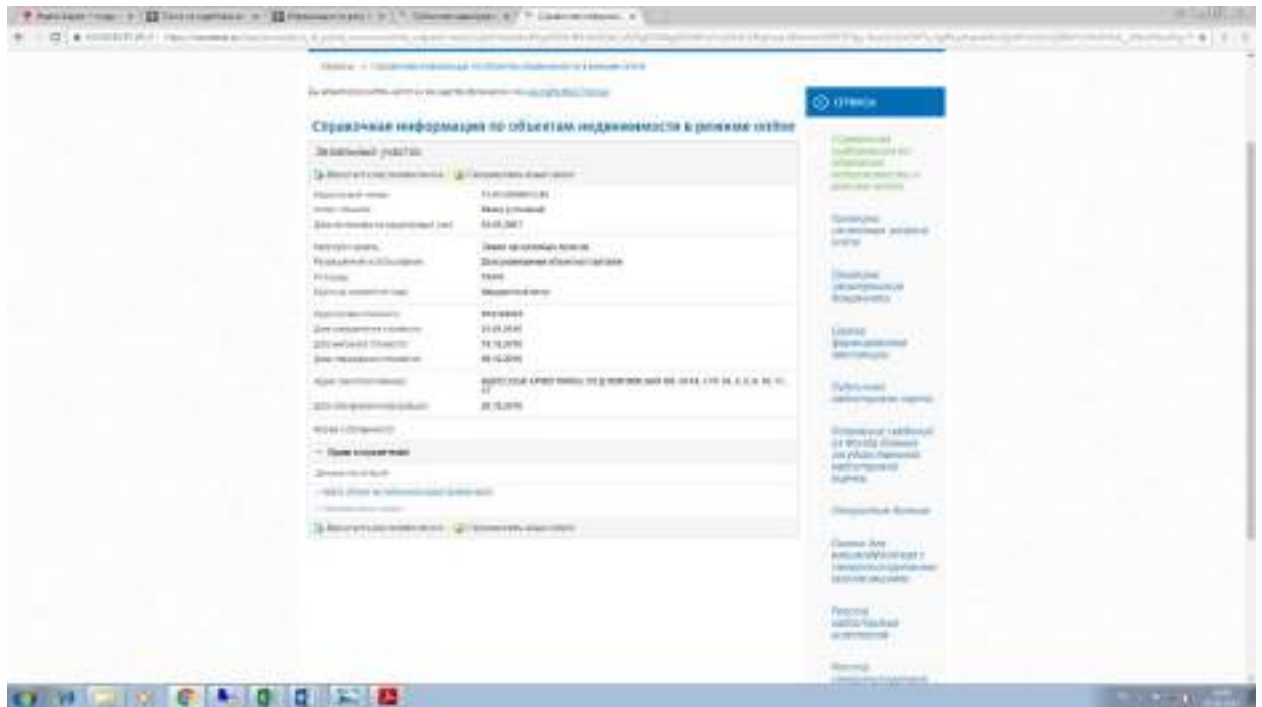
г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 11

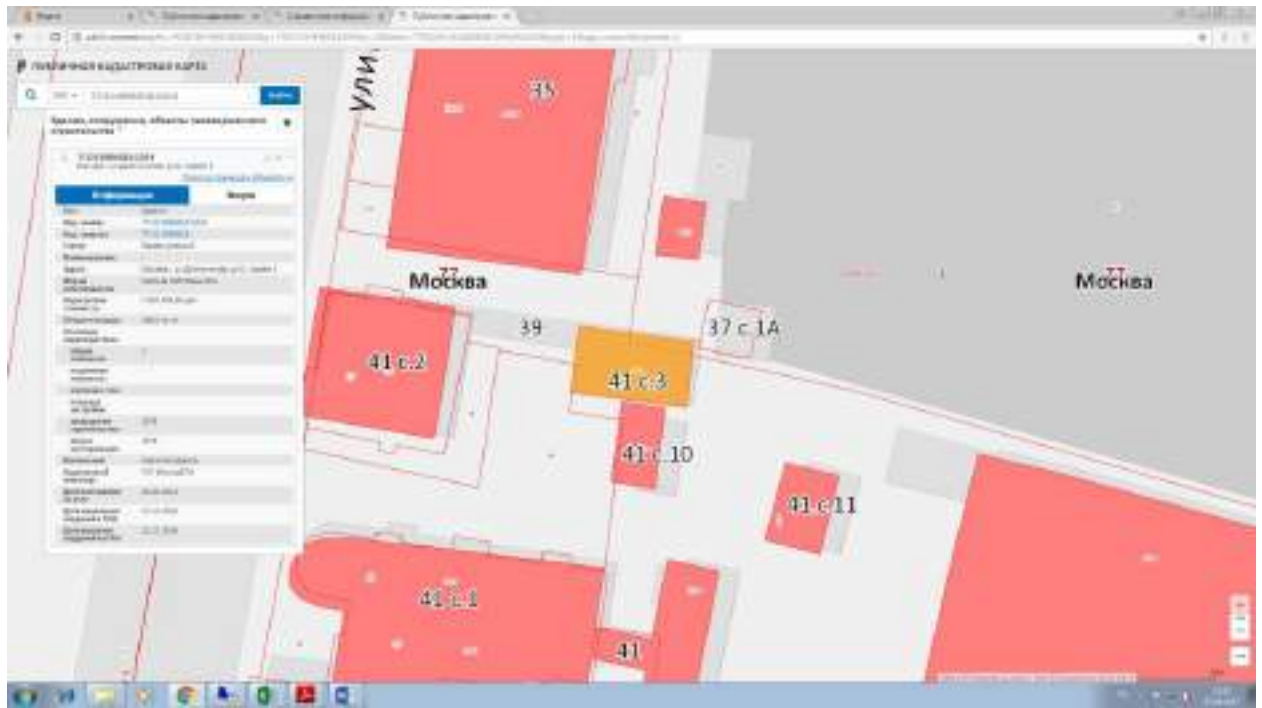


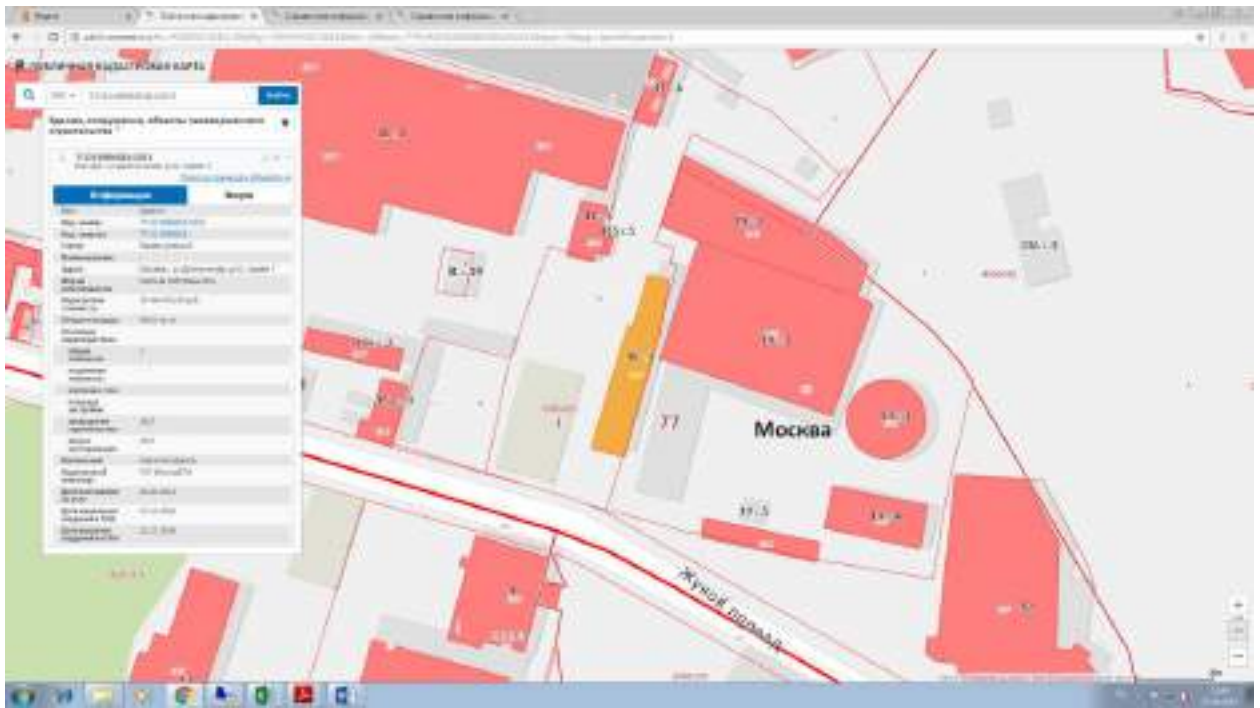
г. Москва, ул. Дубининская вл. 39-41, стр. 17



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ
 Описание оцениваемых участков

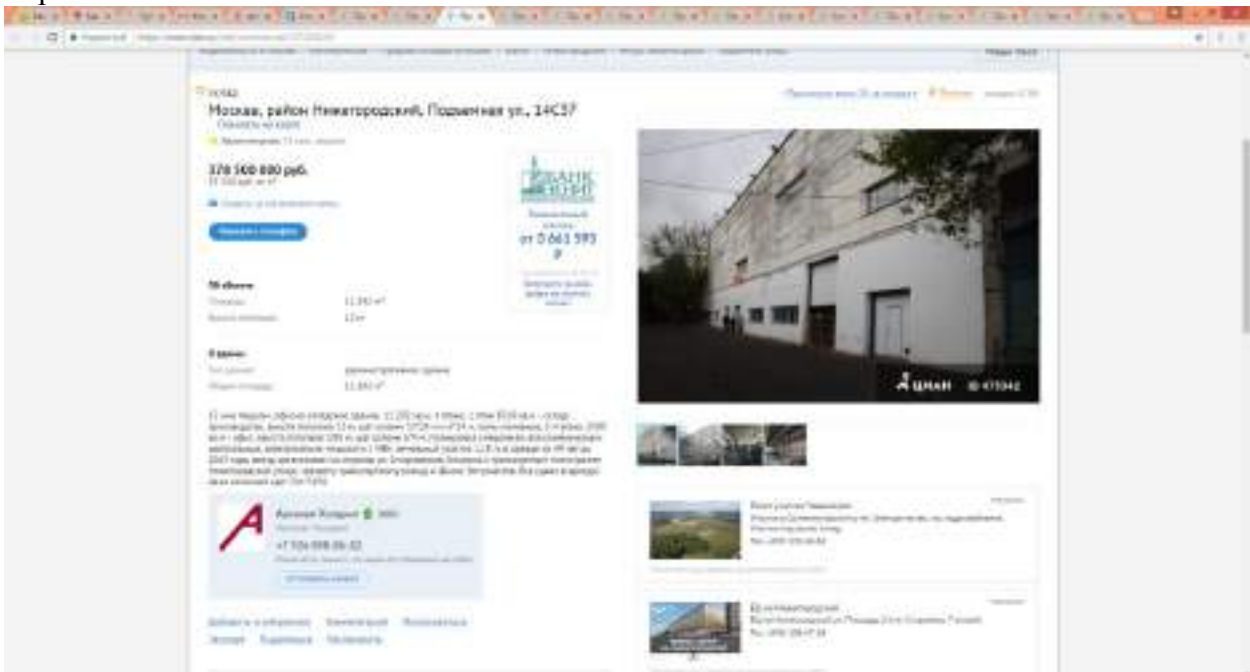




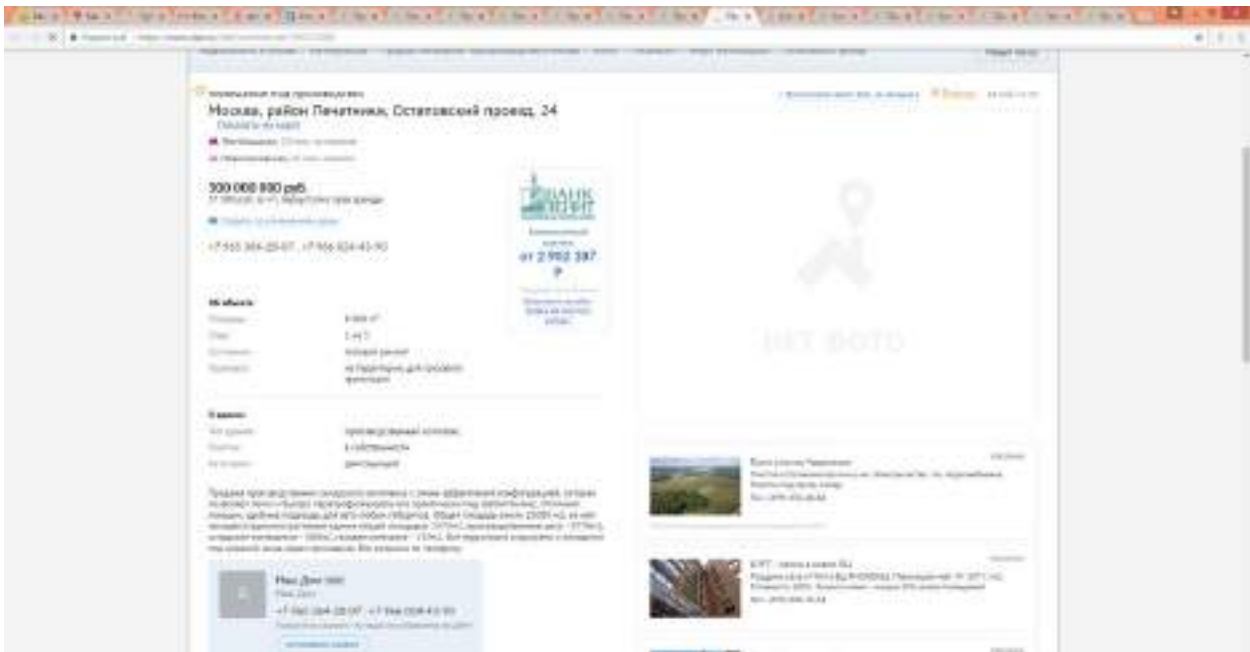


Аналоги производственно-складских помещений, предлагаемых на продажу

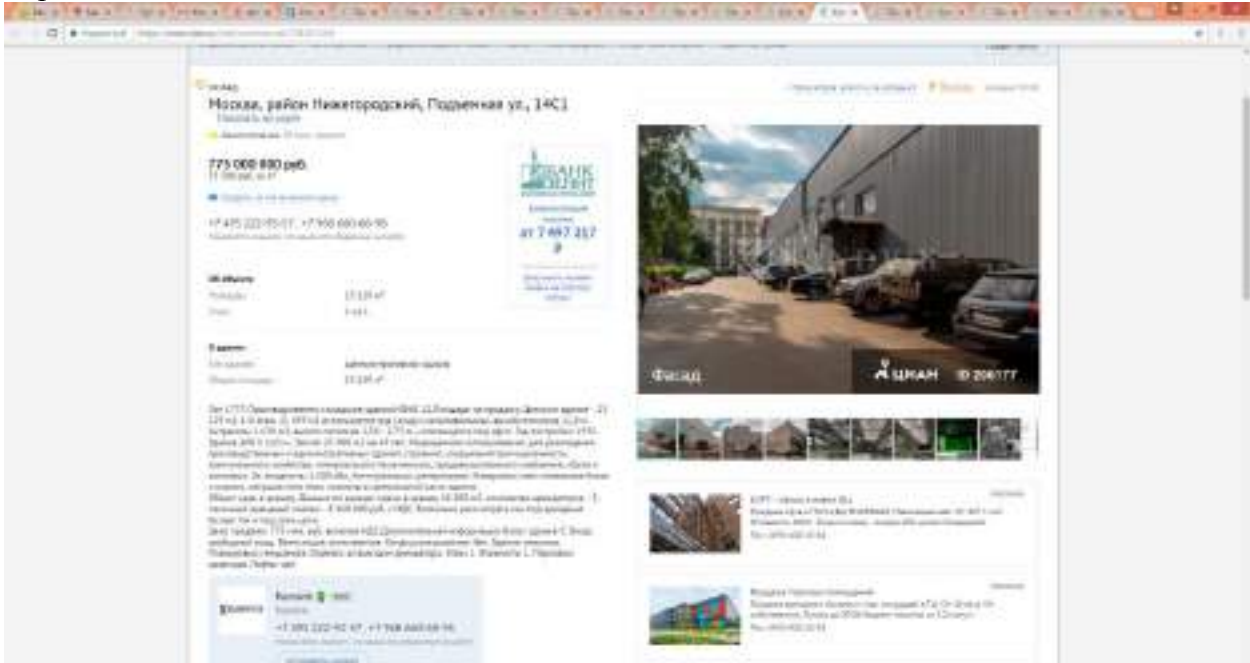
<https://www.cian.ru/sale/commercial/157202425/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/155572528/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/158361524/>



Аналоги производственно-складских помещений, предлагаемых в аренду

<https://www.cian.ru/rent/commercial/155789983/>

МОСКВА
Москва, район Нижегородский, Подземная ул, 14С17

204 834 – 204 854 руб. в месяц
4 000 руб./кв.м в год

17 526 379 40 955

Объект

Площадь	1 кв.
Тип здания	склад
Тип крыши	деревянная

Объект

Площадь	1 000 – 1 400 м ²
Этаж	1 из 1/2
Высота помещений	12 м

Склад

Тип здания	архитектурный склад
Этаж	1
Площадь помещений	1 000 м ²

Почему стоит не забыть! Объект на территории, которая не будет обременена ипотекой.

Склад в аренду ООО «ТД» (с.п.о) в районе Боткино Москва, 800 кв.м. Цена 204 834 руб./мес.

Площадь арендуемого объекта составляет 12 кв. м. Пол – цементный, бетонные перекрытия. В помещении находится 10 стеллажей.

Можно использовать и в качестве склада, и в качестве офиса.

Помещение, полностью готовое к работе, 200 кв. м. объект под охраной, охрана и пожарная сигнализация.

Вид на улицу (1/2) 2546-1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/158109546/>

МОСКВА в подмосковном центре Дубровка
Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 13С3

3 200 000 руб. в месяц
4 000 руб./кв.м в год, включая НДС

17 902 644 56 170 +7 960 913 00 13

Объект

Площадь	2 кв.
Тип здания	склад
Тип крыши	деревянная
Максимальная грузоподъемность	2 т

Объект

Площадь	4 200 м ²
Этаж	0 из 0
Сила тока	40 кв
Состояние	новый объект
Материал	бетон
Парковка	на территории

Почтовый центр «Дубровка»:

Тип недвижимости	склад
Этаж	0
Площадь помещений	100 000 м ²
Этаж	4 из 4
Высота помещений	20 м
Инженерное обеспечение	автономное
Технология	механическая
Состояние инженерных систем	современная
Материал	бетон

Склад находится на территории ТК «Дубровка» (м.п.о) с охраной, видеонаблюдением и пожарной сигнализацией. В здании находится 10 стеллажей. В здании находится 10 стеллажей. В здании находится 10 стеллажей.

8002517346 - ООО
+7 960 844 30 06 +7 960 913 00 13

Дубровка в аренду Коммерция в аренду Гипотезы в аренду

Москва Дубровка Подмосковье

https://www.cian.ru/rent/commercial/156054649/

Здание в историческом районе Зубовский
 Москва, район Юго-восточный, Шарикоподшипниковская ул., 15С3 - Площадь под ключ
 В здании 1 этаж нежилой
 Владельцы: 1 физ. лицо

2 333 134 руб. в месяц
 8 000 руб./кв.м без аренды НДС

Телефон: +7 962 044 26 06, +7 960 113 30 12

Площадь: 2 кв.м
 Тип здания: нежилое
 Тип планировки: раздельный
 Инженерное оборудование: 21 кв.м
 Планировка: 00

Особенности:
 Стены: 4 слоя
 Пол: 3 кв.м
 Высота потолка: 3 м
 Планировка: раздельная планировка по отдельным помещениям
 Входы: 4 входа
 Планировка: по назначению

Техническое описание:
 Тип планировки: 0000
 Этаж: 00
 Общая площадь: 210 000 кв.м
 Тип здания: А/С без аренды
 Категория: 000/Жилищный
 Вид здания: нежилое
 Вид планировки: раздельная
 Планировка: раздельная
 Тип планировки: раздельная
 Входы: 1

Информация:
 - Бюро: 0 объектов недвижимости
 - Агентство: 1 объект

Примечание: Данное здание является историческим объектом. Для аренды необходимо согласовать все условия с историко-культурным наследием. В здании имеется инженерное оборудование (отопление, вентиляция, кондиционирование), которое находится в хорошем состоянии. Для аренды необходимо согласовать все условия с историко-культурным наследием. Для аренды необходимо согласовать все условия с историко-культурным наследием.

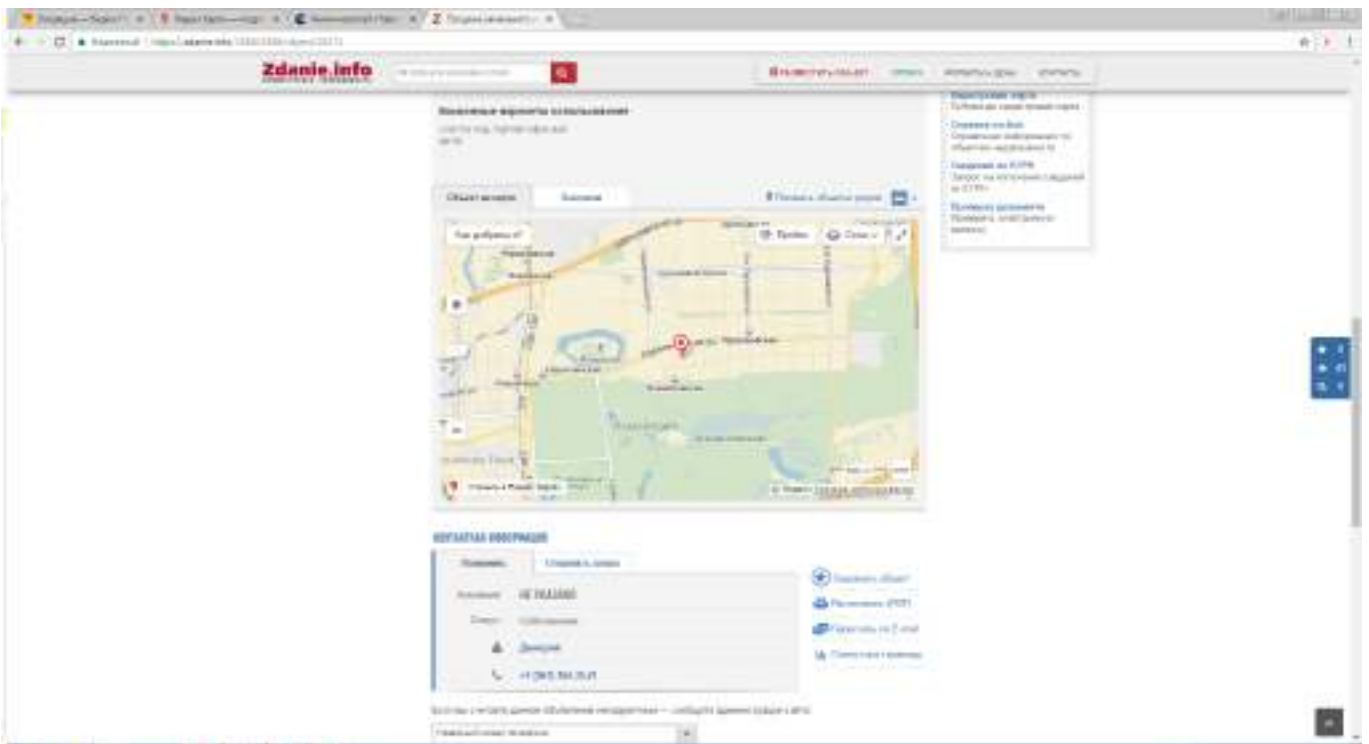
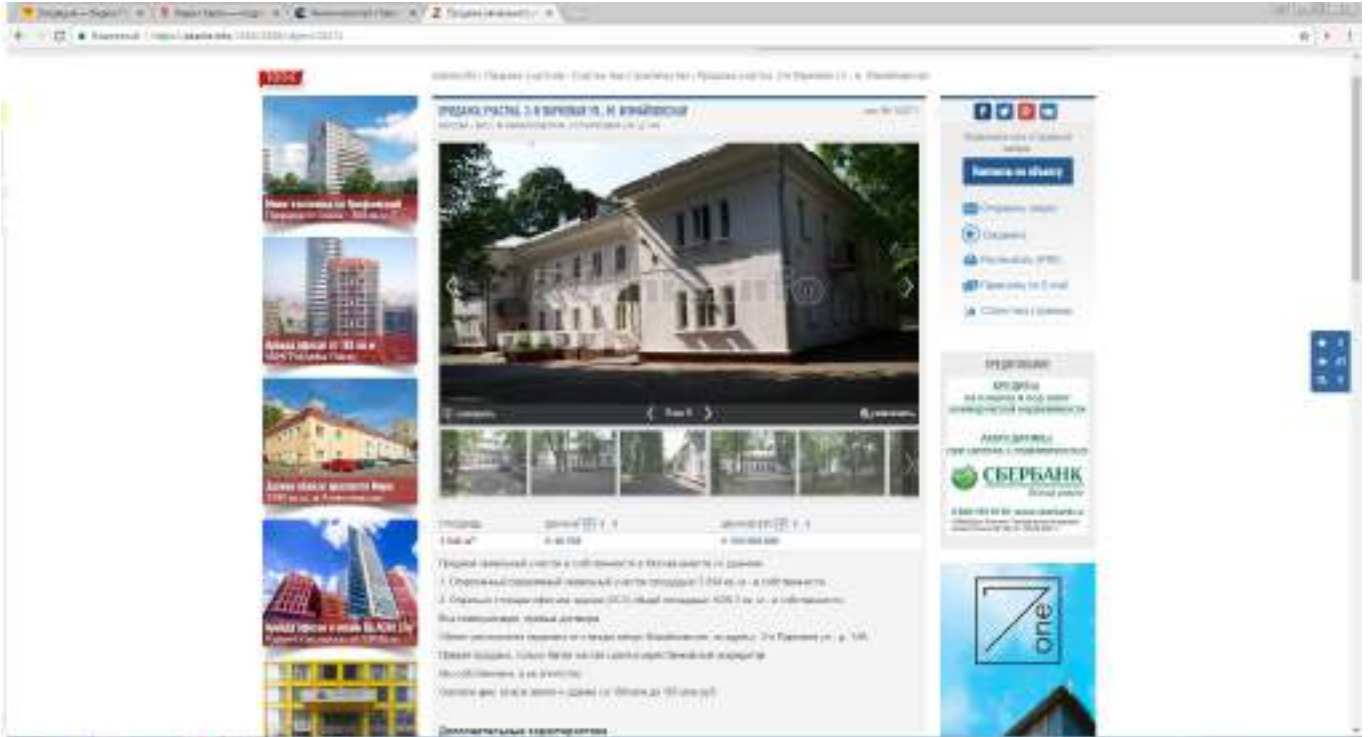
81-6217296 или
 +7 962 044 26 06, +7 960 113 30 12
 Телефонный номер собственника недвижимости

Панорама здания:
 Фотографии: 10
 Видеопрогулка: 0

Схожие предложения:
 1) 10 Коммерческое здание в историческом районе Зубовский
 Тип планировки: А/С без аренды
 Тип здания: 000/Жилищный
 Тип: 000 000 000

2) 10 Коммерческое здание в историческом районе Зубовский
 Тип планировки: А/С без аренды
 Тип здания: 000/Жилищный
 Тип: 000 000 000

Аналоги земельных участков на продажу



Москва, район Царицыно, Кавказский бул., вл29с1
 71 000 000 руб.
 71 000 000 руб.
 +7 925 205-05-04, +7 495 960-77-99

Описание





Тип дома:	КПД
Состояние дома:	проект, современная планировка
Вид отделки:	без отделки
Вид коммуникаций:	подведены, газ, канализация
Водоснабжение:	от центра
Снабжение:	от центра
Состояние:	не укомплектован
Площадь:	общая/жилая/земельный участок

Рассмотрите варианты в ипотеку! Компания «ПроФинанс» предлагает вам приобрести квартиру в новостройке в районе Царицыно, Кавказский бул., вл29с1. Это отличная возможность приобрести квартиру в новостройке в районе Царицыно, Кавказский бул., вл29с1. Это отличная возможность приобрести квартиру в новостройке в районе Царицыно, Кавказский бул., вл29с1.

HEADS Realty
 +7 925 126-40-04, +7 495 908-92-90

Добавить в избранное | Поделиться | Сохранить

Заказы | Подать объявление | Регистрация

Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1
 65 000 000 руб.
 65 000 000 руб.
 +7 925 553-44-96

Описание




Тип дома:	КПД
Состояние дома:	проект, современная
Вид отделки:	индивидуальный интерьер
Водоснабжение:	от центра

Ваша мечта о собственном доме? Компания «ПроФинанс» предлагает вам приобрести квартиру в новостройке в районе Царицыно, Кавказский бул., вл29с1. Это отличная возможность приобрести квартиру в новостройке в районе Царицыно, Кавказский бул., вл29с1.

Россиа Финанс
 +7 925 553-44-96

Добавить в избранное | Поделиться | Сохранить

Заказы | Подать объявление | Регистрация

Прочие иллюстрированные материалы

КО-ИВЕСТ 2014

ПЕРЕКРЫТИЯ

№	Наименование конструкции	Составляющие конструкции				
		1	2	3	4	5
Деревянные перекрытия по железобетонным ригельным балкам:						
1	1.1. Перекрытие из досок толщиной	1,00	1,20	1,30		
2	2.1. Перекрытие из фанеры	1,00	1,20	1,30		
3	3.1. Перекрытие из досок	1,00	1,20	1,30		
4	4.1. Перекрытие фанерное из досок	1,00	1,20	1,30		
Деревянные перекрытия с упорядоченным слоем рубленого:						
5	5.1. Перекрытие из досок	1,00	1,20	1,30		
6	6.1. Перекрытие из фанеры	1,00	1,20	1,30		
7	7.1. Перекрытие из досок	1,00	1,20	1,30		
8	8.1. Перекрытие фанерное из досок	1,00	1,00	1,30		
Деревянные перекрытия с упорядоченным слоем рубленого:						
9	9.1. Перекрытие из досок	1,00	1,30	1,30		
10	10.1. Перекрытие из фанеры	1,00	1,30	1,30		
11	11.1. Перекрытие из досок	1,00	1,30	1,30		
12	12.1. Перекрытие фанерное из досок	1,00	1,30	1,30		
Деревянные перекрытия по железобетонным ригельным балкам с теплоизоляцией и звукоизоляцией:						
13	13.1. Перекрытие из досок	2,40	2,60	2,70		
14	14.1. Перекрытие из фанеры	2,30	2,60	2,60		
15	15.1. Перекрытие из досок	2,30	2,70	2,60		
16	16.1. Перекрытие из фанеры	2,30	2,70	2,60		
17	17.1. Перекрытие из досок	2,30	2,70	2,60		
18	18.1. Перекрытие из фанеры	2,30	2,70	2,60		
19	19.1. Перекрытие из досок	2,30	2,70	2,60		4,20
20	20.1. Перекрытие из фанеры	2,30	2,70	2,60		4,20
Железобетонные перекрытия:						
21	21.1. Перекрытие из железобетона	1,70				2,40
22	22.1. Перекрытие из железобетона	1,80				2,80

Административные здания

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ СЛУЖБ

КС-1

ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные
КРОВЛИ — Черная кровельная сталь

Остальные обозначения конструктивных элементов принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИВЕСТ, доступным для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СБЫТ В ЦЕЛОМ	
№№.04.003.0001		до 1000				I		руб. на 1 м³		6 000	
ИНДИКАТОР ЭКОНОМИЧНОСТИ	ЭКОНОМ	СРЕДНЕПЛОЩАДНОЕ	СТАНДАРТНОЕ	ПЕРИМЕТР	ПЛОЩАДЬ	ЭКОНОМ	СТАНДАРТНОЕ	ПЕРИМЕТР	ПЛОЩАДЬ	ЭКОНОМ	СТАНДАРТНОЕ
№№.04.003.0001	686,10	1518,48	344,65	686,38	410,59	755,24	548,45	891,11	486,10	68,93	68,93
	16,00%	22,00%	8,02%	20,00%	5,98%	11,00%	7,99%	13,01%	12,00%	7,00%	180,00%

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014

ПРОХОДНЫЕ / КПП С ОХРАННЫМИ УСТРОЙСТВАМИ

ПК-34.089.0402

ПРОХОДНЫЕ / КПП С ОХРАННЫМИ УСТРОЙСТВАМИ (КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ ПУНКТ)						КС-1
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ПК-34.089.0402	190 100		Бетон	руб на 1 м³	1 770	
ПК-34.089.0401	190 200		Бетон	руб на 1 м³	8 054	

САРАИ

САРАИ КАМЕННЫЕ

Этажность: 1

КС-2

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФОНДАМЕНТЫ — БУТОВЫЙ
 ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — ДЕРЕВЯННОЕ
 ПРОСЛЕЛ — ДУРНОЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И АБРАЗИВНО-КОШЕЧНОЕ АСФАЛЬТОВОЕ ПОСЫ
 ПРОСМЫ — ОСЫ — ОТРИЗАННЫЕ ПЛУМЫ / ОБОЛОЧКИ. ДЕРЕВЯННОЕ — КРАШЕНО-ВАКОННЫЕ / ПАРКЕТНЫЕ
 СТЕНИ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — МЫСОВИЦЫ ИЛИ КАРНИЗЫ

ОСТАЛЬНЫЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИМЕНЯТЬ ОСТАТКИ КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЭЛЕМЕНТОВ КО-НБЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
СТЕНИ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — МЫСОВИЦЫ ИЛИ КАРНИЗЫ					503

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ

Этажность: 1 - Высота, м: 7,75

КС-2

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФОНДАМЕНТЫ — БУТОВОЧЕВЫЙ / БУТОВЫЙ
 СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — КАРНИЗЫ
 ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — ДЕРЕВЯННОЕ
 ПРОСЛЕЛ — ДВА СПЛОЖЕННЫЕ
 ПРОСМЫ — ДВА СПЛОЖЕННЫЕ

ОСТАЛЬНЫЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПРИМЕНЯТЬ ОСТАТКИ КЛАССИФИКАТОРУ КАЧЕСТВА ЭЛЕМЕНТОВ КО-НБЕСТ, ДОПУСТИМЫЕ ДЛЯ ДАННОГО КЛАССА КАЧЕСТВА

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЛОС, 19.033.0004	7 000		Бетон	руб на 1 м³	5 930
ИЛОС, 19.033.0005	7 900		Бетон	руб на 1 м³	4 068
ИЛОС, 19.033.0006	701 000		Бетон	руб на 1 м³	3 880
ИЛОС, 19.033.0007	701 000		Бетон	руб на 1 м³	3 597

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	Экономия по сравнению с базисом (%)		Среднее значение по объекту (%)		Среднее значение по региону (%)		Среднее значение по отрасли (%)		Среднее значение по стране (%)		Среднее значение по отрасли (РФ)		Среднее значение по стране (РФ)		КОЭФФИЦИЕНТ ЭКОНОМИИ (%)
	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ	ВНЕСЛИ		
ИЛОС, 19.033.0004	491,56	1904,58	711,51	118,75	452,28	534,38	474,19	415,11	237,14	177,95	340,94	195,76	142,91	32,38	98,26,74
ИЛОС, 19.033.0005	32,88%	22,00%	22,00%	2,00%	11,00%	8,91%	8,00%	7,00%	4,00%	2,00%	4,49%	2,38%	2,71%	0,28%	100,00%
ИЛОС, 19.033.0006	525,43	813,57	528,83	46,67	496,79	125,43	125,43	366,11	142,78	203,45	227,43	171,27	142,34	38,55	4948,87
ИЛОС, 19.033.0006	8,00%	20,00%	12,00%	1,00%	20,00%	8,00%	8,00%	6,00%	4,00%	3,00%	5,69%	4,71%	3,39%	0,50%	100,00%
ИЛОС, 19.033.0006	271,46	717,21	524,51	38,77	387,98	150,44	187,98	387,98	150,24	193,87	201,73	151,29	128,08	31,20	3876,61

© КО-ИНВЕСТ 2016

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ Этажность: 1 • Высота, м: 7,75 **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
 ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный
 СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Карпачевый
 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
 КРОВЛИ — Два слоя рубероида

Описание основных конструктивных элементов: принимать участие в классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ДЕЗАКТ В ЦЕЛОМ
г/ПЗ.19.000.0051	71000		Бетон	руб. на 1 м³	4 717
г/ПЗ.19.000.0056	70400		Бетон	руб. на 1 м³	3 147
г/ПЗ.19.000.0057	70400		Бетон	руб. на 1 м³	2 864
г/ПЗ.19.000.0058	До 10000		Бетон	руб. на 1 м³	2 300
г/ПЗ.19.000.0059	До 10000		Бетон	руб. на 1 м³	2 781

	ФУНДАМЕНТЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ БЕЗ ОТДЕЛКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ДЕЗАКТ В ЦЕЛОМ				
г/ПЗ.19.000.0051	426,37	970,61	613,20	47,14	690,33	203,09	377,41	707,69	94,31	108,62	132,03	99,11	82,35	16,34	4717,41
	8,00%	21,00%	13,00%	2,00%	14,00%	0,00%	8,00%	13,00%	2,00%	4,00%	2,80%	2,70%	1,70%	0,51%	100,00%
г/ПЗ.19.000.0056	250,71	629,20	409,09	31,40	441,47	186,79	262,92	405,27	94,31	126,52	113,34	94,88	70,81	34,24	3147,03
	2,00%	16,80%	13,00%	2,00%	14,00%	0,00%	0,90%	13,00%	3,00%	4,00%	4,80%	2,70%	2,20%	0,40%	100,00%
г/ПЗ.19.000.0057	130,78	319,06	346,70	28,83	403,76	172,96	215,61	374,92	86,49	115,29	138,44	103,74	86,49	17,25	2864,71
	8,00%	16,00%	12,00%	2,00%	14,00%	0,00%	9,00%	13,00%	2,00%	4,00%	4,80%	3,60%	3,00%	0,60%	100,00%
г/ПЗ.19.000.0058	143,88	426,49	261,75	23,82	309,44	146,34	238,09	388,81	47,14	118,87	104,81	76,48	65,47	11,13	2300,45
	4,00%	14,00%	11,00%	1,00%	13,00%	0,00%	11,00%	14,00%	2,00%	3,00%	3,60%	2,70%	2,10%	0,40%	100,00%

СЛАДОВЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в период с 01.01.2016

3.11. Промышленность строительных материалов, деталей и конструкций

ЗДАНИЯ СЛАДОВ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ Этажность: одна 3 • Высота, м: 5,85 **КС-1**

ОПИСАНИЕ:
 Многоэтажное
 В собственности: участок, фундамент под оборудование
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
 ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный
 КАРНАС — Сборный железобетонный / стальной железобетонный
 СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные
 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные плиты / железобетонные
 КРОВЛИ — Два слоя рубероида
 ПОЛЫ — Бетонный

Описание основных конструктивных элементов: принимать участие в классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ДЕЗАКТ В ЦЕЛОМ
г/ПЗ.11.000.0001	40000		Бетон	руб. на 1 м³	1 000

	ФУНДАМЕНТЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ БЕЗ ОТДЕЛКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ДЕЗАКТ В ЦЕЛОМ			
г/ПЗ.11.000.0001	30,36	477,9	206,36	16,20	340,00	151,42	52,41	1146,7	16,20	16,20	26,35	26,35	76,12	1003,00
	16,00%	21,00%	13,00%	0,80%	13,00%	0,00%	6,00%	0,00%	0,80%	0,80%	1,30%	1,30%	0,00%	100,00%

ЗДАНИЯ СЛАДОВ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ Этажность: одна 3 • Высота, м: 5,85 **КС-4**

ОПИСАНИЕ:
 Многоэтажное
 В собственности: участок, фундамент под оборудование
 Этажи: 3-этажи, участок полностью возведен
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
 КАРНАС — Сборный железобетонный
 СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные
 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные плиты / железобетонные
 КРОВЛИ — Два слоя рубероида
 ПОЛЫ — Бетонный

№ п/п	Наименование объекта	Объем, м³	Площадь, м²	Класс	Единица измерения	Объект в целом
№44-04-003-0001	Административные здания объединенные: дистанций пути, связи, гражданских сооружений и защитных насаждений	876,12	1066,34	КС-1	руб. на 1 м³	6767,19
<p>ОПИСАНИЕ: Двухэтажное</p> <p>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Фундаменты — Бетонные блочные Стены наружные с отделкой — Битумные Перекрытия и полы/утепл — Сборные железобетонные Кровли — Два слоя рулонная</p> <p>Остальные основные конструктивные элементы принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</p>						
№44-04-003-0004	Административные здания служб обслуживания пассажиров и резерва проводников	308,81	1463,54	КС-1	руб. на 1 м³	4402,18
<p>ОПИСАНИЕ: Двухэтажное</p> <p>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Перекрытия и полы/утепл — Сборные железобетонные</p>						

№ п/п	Наименование объекта	Объем, м³	Площадь, м²	Класс	Единица измерения	Объект в целом
№44-04-003-0001	Котельные депо для обслуживания технологических нужд экипировочных устройств снабжения нефтепродуктами локомотивов (с мастерскими)	726,26	2719,07	КС-1	руб. на 1 м³	6623,01
<p>ОПИСАНИЕ: Двухэтажное</p> <p>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Перекрытия и полы/утепл — Сборные железобетонные Кровли — Два слоя рулонная</p> <p>Остальные основные конструктивные элементы принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</p>						
№44-04-003-0001	Котельные для отопления дежурных пунктов дистанции контактной сети и участков энергоснабжения	726,26	2719,07	КС-4	руб. на 1 м³	6623,01
<p>ОПИСАНИЕ: Двухэтажное</p> <p>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Перекрытия и полы/утепл — Сборные железобетонные Кровли — Два слоя рулонная</p> <p>Остальные основные конструктивные элементы принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.</p>						

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 2

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(далее - кадастровый орган регистрации прав)

Решение 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
По итогам запроса от 01.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
по объектам недвижимости				
Лист №	Том №	Всего листов реестра №	Всего реестров	Всего листов выписок
01.03.2017	№ 17/001/092/2017-0442			
Кадастровый номер:	77:01:006016:45			
Номер кадастрового квартала:	77:01:006016			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007			
Раньше присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АДРЕСЫ:ДЕ ОРЕНТУРЫ: УЛ. ДУБНИНСКАЯ ВЛ. 39-43, СТР. 3А, 4, 5, 9, 16, 31, 37			
Площадь:	10000 кв. м			
Кадастровый стоимость, руб.	834348880			
Кадастровый номер расположения объектов земельных участков объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	объекты размещения организаций розничной торговли транзитно-складскими грузами товаров (1.2.5); объекты размещения складов розничной (1.2.6); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5)			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, ранее учтены"			
Особые отметки:	Принадлежность участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Показанием наличия земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:006016:2042. Сведения необходимы для исполнения раздела 2 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Сидякин Алексей Прохорович			
ИНН/КПП И КЛАТЕЮРН ОПС № 1	Колдасов О. В.			
Служба выписок, 84848484	Инициал	Подпись, 84848484		

М.П.

Формат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местной/квотной земельной доли

Земельный участок			
<small>карты/плана территории</small>			
Лист №	Рядовая №	Высота листа/раздела №:	Всего рядов/разделов
40.03.2017 №	77:01:009:0913-1442		
Квартальный номер:	77:01:009:0913-05		
Тип территории, номер земельного участка			
Местный №:	Исходные обозначения:		
ИНЖЕНЕР-КАТЕГОРИИТОС № 2		Жукова О. В.	
<small>инженер-каатегориитос</small>		<small>подпись</small>	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
Исходное наименование органа регистрации права

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2017 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Информация об объекте			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
01.03.2017	№ 77/01/0092/2017-1438		
Кадастровый номер:		77/01/009016/04	
Номер кадастрового квартала		77/01/009016	
Дата присвоения кадастрового номера		01.11.2007	
Раннее государственное кадастровый учетный номер		данные отсутствуют	
Адрес:		г. Москва, ул. Дубининский, вл. 39-41, стр. 5, 7	
Площадь		3424 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		276245630.08	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Цели разрешенного использования		эксплуатация зданий для торговой деятельности на территории	
Ситуус объекта об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные актуальны"	
Особые отметки:		Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.	
Получатель выписки:		Сарматов Алексей Геннадьевич	
ВЕДУЩИЙ МОСКВЕР		Медведев Е. С.	
<small>Инициалы и фамилия выписывающего</small>		<small>Подпись</small>	

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		по объекту недвижимости	
Лист №	Результат 1	Всего листов раздела 1:	Всего результатов:
02.03.2017 № 77/004/09/2017-1438			
Кадастровый номер:	77:01:008016:54		
1. Приобретены ли права (обременения):	1.1. данные о приобретении отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрированы		
3. Документ-основание:	3.1. данные отсутствуют		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:		Арест; ВЕСЬ ОБЪЕКТ Для заключения договора з/д, торговые сделки и благоустройства территории	
дата государственной регистрации:		24.05.2007	
номер государственной регистрации:		77-77-14/006/2007-096	
4.1.1. срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта:		С даты государственной регистрации до 21.04.2030	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Открытое акционерное общество "Москводоканал № 3", ИНН: 7705041288, ОГРН: 1025729237162	
основание государственной регистрации:		Распоряжение профкома ЦАО с. Москвы от 11.05.2005 № 2311-р; Решение окружной конкурсной комиссии государственного земельного комитета ЦАО г. Москвы от 21.04.2005 № 12; Договор аренды земельного участка от 13.11.2004 № М-04-032009	
5. Сведения о наличии раздела об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ И ИСПОЛН		И.И. Сидорова, С.С.	
подпись (подпись)		подпись (подпись)	

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Кодификатор недвижимости				
Лист №	Рядок №	Всего листов в листе №	Всего рядков:	Всего листов выписки:
02.03.2017	№ 77:08:009020017-1436			
Кадастровый номер:			77:01:006016/04	
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб: <input type="text"/> <input type="text"/>				
ОБЩИЙ РЕЗУЛЬТАТ				Масштаб: 1:1
Земельный участок		Земельный участок		Земельный участок

М.П.

ТОРЗ ЦАО	
Зарегистрировано:	
Дополнительное соглашение	
№ <u>1</u>	
от <u>28</u> <u>10</u> 199 <u>8</u> г.	
Исполнитель:	

каб. № 44:01:06013:045

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ М-01-009329

г. Москва

"23" марта 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Первого заместителя председателя Москомзема Рассказова Виктора Алексеевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество открытого типа "Мосхладкомбинат № 3" в лице Генерального директора Розынова Олега Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 07.05.1997 г. № 385-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком на условиях долгосрочной аренды Акционерному обществу открытого типа "Мосхладкомбинат № 3" во вл. 39-41, стр. 3а, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 17 по ул. Дубининская" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 10000 (десять тысяч) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 39-41, стр. 3а, 4, 5, 9, 10, 11, 17 по ул. Дубининская, предоставляемый в аренду для эксплуатации зданий под торговые цели и благоустройства территории.

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

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между Сторонами достигнуто соглашение об уточнении, при необходимости, границ и размера Участка после специальных геодезических работ.

1.4. На Участке расположены:

- сениэтажное капитальное здание;
- двухэтажное капитальное здание;
- четыре одноэтажных капитальных здания;
- одноэтажное деревянное строение;
- одноэтажное капитальное строение - ТП Мосэнерго.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

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

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется в течении двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.2. Арендатор обязуется обеспечить свободный доступ АО «Мосэнергo» для эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

-- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного Участка, совершать сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

-- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к Арендодателю для получения согласия на совершение сделок с правом аренды Участка или предоставление Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

- 3 -

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяется и действует в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзем представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемой Участке и прилегающей к нему территории.

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

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;

-- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

-- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

-- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по инициативе Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока его действия, Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина,
дом 20
ИНН 7705031674

Расчетный счет N 033345757
в Октябрьском филиале АБ
"Инкомбанк"
к/с 502161000
БИК 044541502

Валютный счет N _____

Телефон 959-18-25
Телефакс _____
Телекс и код _____

АРЕНДАТОР

Акционерное общество открытого
типа "Мосхлагокомбинат N 3"

113054 Москва, ул. Дубининс-
кая, д. 41
ИНН 7705041288

Расчетный счет N 100467952 в
АК Московском муниципальном
банке "Банк Москвы", к/с
134161300
БИК 044583134

Валютный счет _____


Телефон 235-67-89
Телефакс 235-56-06
Телекс и код _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на
восьми листах, включая приложения к Договору, имеющих равную
юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:

Первый заместитель
председателя Московского
земельного комитета


и.п. В.А. Рассказов
" " 199 г.





От Арендатора:


О.В. Розынов
" " 1997 г.



Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным
комитетом.

Регистрационный N


"23 июля 1997 г."


Приложение 1 к договору

№ М-01-009329от 23 июля 1997г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА
"МОСХЛАДОКОНБИНАТ № 3"1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	кв. м	10000.00
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		5
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:	ЭКЮ	56060.00
1.4. Поправочный коэффициент разрешенного использования земель		1.200

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	ЭКЮ	67272.00
---	-----	----------

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:

Государственную налоговую инспекцию № 5 ЦАО г. Москвы
р/с № 210130905 ИНН 7705045236 в филиале "Октябрьский"
АБ "Инкомбанк", БИК 044541502, к/с 502161000

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 г. № 347/1-РМ.

2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Москомземе.

4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

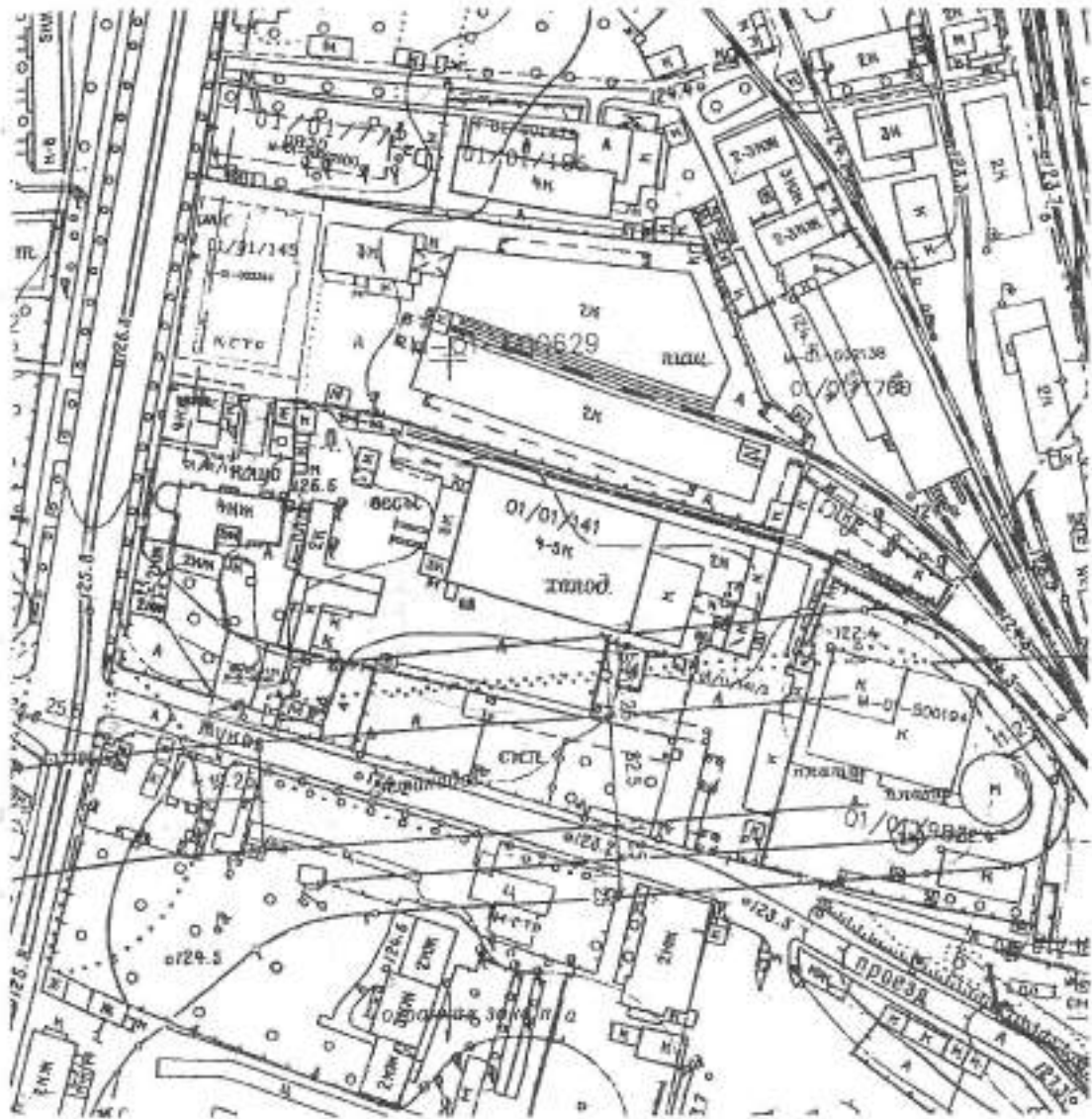

Н.П. В.А. Рассказов

от Арендатора:


 О.В. Розынов

Приложение N 2 к Договору
N М-01-009329

ПЛАН УЧАСТКА



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77/14
Продвижение государственной регистрации	договора аренды
Дата регистрации	26 МАЯ 2007
Номер регистрации	77-77-14/006/2007-198
Регистратор	Андрей
(И.О.Ф.)	

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



№ М - 01 - 03 2 0 0 9

(Номер договора)

13 11 2006

(Число) (Месяц) (Год)

4010604054

(Кадастровый №)

11109029

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее Департамент), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005г. № 33-И-3/5-(221), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "МОСХЛАДОКОМБИНАТ № 3", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Яковлева Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 21.04.2005 г. № 12 п. 30, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 11.05.2005г. № 2211-р (от 12.05.2005 г. Рег. № РД4-3342/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок (категория земель – земли поселений), именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,3424 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Дубининская улица, вл. 39-41, стр. 6, 7, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под торговые цели и благоустройства территории.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение № 2) и план границ земельного участка (Приложение № 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- два одноэтажных капитальных здания.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 21 апреля 2030 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитан-

ными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.



4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.3. Участок предоставляется без права коммерческого использования, возведения временных и капитальных сооружений, организации автостоянки (парковки).

4.4. Арендатору все виды работ по зданию и территории согласовывать с Комитетом по культурному наследию г. Москвы в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.



5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она



не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять

меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

№ 2а – План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество "МОСХЛАДОКОМБИНАТ № 3"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 115054, г. Москва, Дубнинская улица, дом 41
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 115054, Москва, Дубнинская улица, дом 41
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7705041288, ОКПО 01490101, ОКВЭД 51.7
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810000002553000 в РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК Г. МОСКВЫ
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810400000000607
БИК 044552730,	БИК 044525607
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 959-19-30	Телефон 235-20-45
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

 В. Р. Стариков

 М.П.
 Исполнитель:
 Григорьева Л.
 19.10.2005 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор

 А. Ю. Яковлев
 200 г.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-032009
от «13» ноября 2006 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____
Землеустроительное дело № 010109029
Открытое акционерное общество "МОСХЛАДОКОМБИНАТ № 3"
Адрес участка: Дубининская улица, вл. 39-41, стр. 6, 7
Кадастровый № 770106016054

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного участка	3424 кв.м.
1.2. Кадастровый квартал	77-01-06016
1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 № 356-ПП)	13631 руб. за 1 кв.м.
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка	46672544 руб.
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1,5 %

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** **700088.16 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).
3.2. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала до дня уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105011010101120, код ОКATO 45286560000)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».
2. В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 111105012030101120), арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ДС № _____ по договору аренды № М- _____
г. «_» _____ 200_ г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

И Арендодателя:

Иачальник ТОРЗ ЦАО

к.п.

г. _____


В. Р. Стариков


От Арендатора:

Генеральный Директор

М.П.

"12"

А. Ю. Яковлев



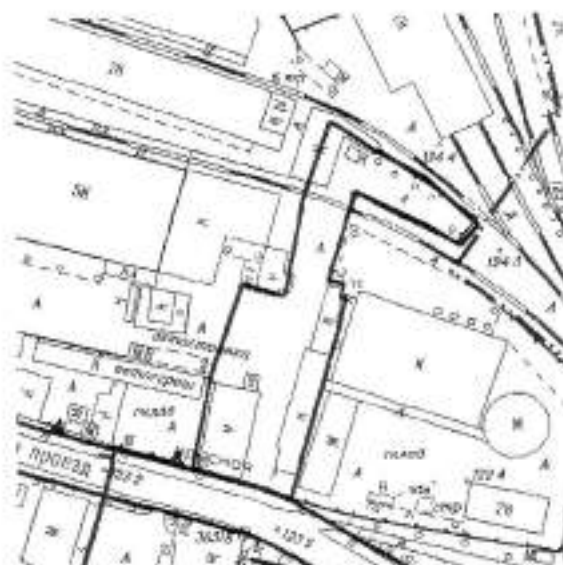
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-032009

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Дубининская улица, вл. 39-41, стр. 6, 7
Кадастровый № 770106016054



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО



[Handwritten signature]
В.Р. Старков

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Приложение № 1а к договору

№ М-01-032009

Кадастровый № 50/06/016054

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОАО «МОСКЛАДОКОМБИНАТ № 3»

ПО АДРЕСУ: УЛ. ДУБИНИНСКАЯ, ВЛ. 39-41, СТР. 6, 7



Масштаб 1:2000

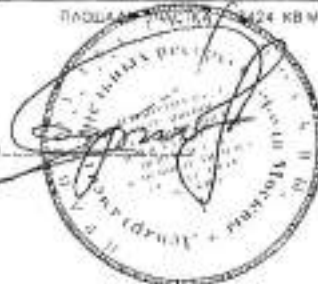
МЕРЫ ДЛИНЫ В МЕТРАХ И РАЗУМЫ Д.

№ ТОЧЕК	РУЗМЫ ГРАД. МЕТ.	ГОРМОНТАЛЬ- НОС ПРЯМОК- РУГ. (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	08 82 27.1	1.812	
2-3	08 18 55.4	1.560	
3-4	09 12 5.6	31.016	
4-5	09 18 8.8	5.294	
5-6	08 19 55.4	19.642	
6-7	08 66 2.8	1.276	
7-8	08 56 36.6	15.954	
8-9	09 62 40.4	16.218	
9-10	08 47 38.8	24.151	
10-11	03 39 22.8	8.729	
11-12	03 58 42.2	14.695	
12-13	03 64 35.8	27.406	
13-14	03 20 22.2	8.854	
14-15	03 17 50.6	20.903	
15-16	08 75 52.7	5.082	
16-17	03 12 18.4	4.406	
17-18	08 77 31.1	1.800	
18-19	03 15 52.7	53.811	
19-20	03 16 16.6	12.129	
20-21	03 72 44.5	4.452	
21-22	03 70 47.7	8.053	85.000
22-23	03 74 19.7	9.863	
23-24	03 72 44.5	10.445	
24-25	08 11 57.1	30.247	
25-26	08 19 3.7	30.611	
26-1	08 74 11.1	11.904	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 24 24 КВ М

Инженер ТОПС ЦАО

М.П.



достоверно выданы судом в соответствии со статьёй 84 КАС РФ в соответствии с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов эксперта, поскольку заключение судебного эксперта мотивировано, выводы сделаны всесторонне, обоснованы сопоставлением исходных обстоятельств и на основе противоречий. Указание на необходимость эксперта отсутствует в материалах дела, следовательно, не требуется проведение экспертизы. В заключении эксперта отсутствуют ссылки на материалы дела, следовательно, не требуется проведение экспертизы. Ответы на требования оспаривания, доступности и не являются обремененной деятельностью.

Экспертом рассмотрены все необходимые факторы, следовательно, выводы по стоимости объекта оспаривания. При этом в заключении эксперта приведена информация об акте инвентаризации факторов, использованная при определении стоимости земельного участка. В заключении эксперта отсутствуют ссылки на материалы дела, следовательно, не требуется проведение экспертизы. Ответы на требования оспаривания, доступности и не являются обремененной деятельностью.

Данные заключения не являются оспариваемыми. Достоверность того, что рыночная стоимость земельного участка оспаривания является иной, чем указанная в экспертном заключении, суд не устанавливает, а такие данные в материалах дела не имеются. Участником в деле дана оспаривания и проведения экспертизы судебной оценочной экспертизы не требуется.

Представлена административная исковая с заключением судебной экспертизы оспаривания, которая является основанием для установления стоимости участка на основании результатов судебной экспертизы.

Представитель Правительства Москвы, Департамента государственности города Москвы был законно привлечен к участию в деле в соответствии с требованиями статьи 140 КАС РФ, поскольку в деле отсутствуют доказательства, подтверждающие необходимость участия в деле представителя Правительства Москвы.

Руководствуясь статьей 82 КАС РФ и положениями Закона об оценочной деятельности, суд принимает заключение судебного эксперта о рыночной стоимости, подтверждающее рыночную стоимость земельного участка, определенную на основании данных из кадастровой оценки. Требования оспаривания об установлении кадастровой стоимости объекта подлежат удовлетворению, поскольку являются перекрестными к результатам судебной экспертизы.

Указанная выше стоимость оспаривания составляет 1 01 01 2015 руб., что вытекает из требований об установлении кадастровой стоимости, по оспариванию участником в деле и не требует проведения экспертизы.

Суд не находит оснований для удовлетворения требований об оспаривании стоимости участка оспаривания и оспаривания государственного кадастра.

использованы, условия в отношении участка земельного участка кадастровой стоимости, поскольку в силу подпункта статьи 24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности» соответствующая обязанность у органа кадастрового учета возникает в силу закона при установлении такой стоимости судом. Следовательно, на момент рассмотрения дела в суде оснований для удовлетворения оспаривания требований отсутствует.

Оспаривая указанные выше выводы суда государственной оценочной суд не должен учитывать, что в данном случае Правительство Москвы действовало в рамках своих полномочий, утверждая акт о государственном кадастровой оценке объектов и соответствии с действующим законодательством, однако при проведении массовой оценки в оценке земельного участка не участвовало. Удовлетворение требований заявителя в данном случае сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного иску не удовлетворение кадастровой стоимости в размере указанной, однако оснований не удовлетворения требований к участку в деле рассмотренным судом, административным ответчиком.

Как разъяснено в пункте 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28/10 «О рассмотрении споров, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», судебные расходы в таком случае относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по оспариванию делу не может реализоваться как гражданское право оспаривания земельного участка, административное истца, на основании представленных с заявлением, административным истцом юридических фактов.

Системные требования заявителя иные нормы права в соответствии с объективными интересами гражданского лица позволяют суду прийти к выводу об отказе в удовлетворении требований заявителя в части взыскания расходов на участие государственной оценки.

Вместе с тем, судом установлено, что при обращении в суд государственные расходы на участие в оценке в бюджетном размере, чем определено.

Пунктом 31 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28/10 «О рассмотрении споров, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что стоимость при оспаривании об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости устанавливается в соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 333.19 НК РФ в отношении оспаривания объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривалась, но составляет для организаций 2 000 рублей.

На основании изложенного от 12.03.2015 № 208 следует, что стоимость участия оспаривания в размере 42 000 руб. Претензия не является, что требования заявителя оспаривания в оспаривании трех объектов оспаривания подлежат взысканию в размере 35 000 руб. подлежит оспариванию.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 148, 240 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0090016:05, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д.41, стр.2 в размере рыночной стоимости 29 821 112 рублей.

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0090016:04, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д.39-41, стр.6,7 в размере рыночной стоимости 168 360 504 руб.

Установить по состоянию на 01 января 2014 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0090016:03, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д.39-41, стр.3а,4,5,9,10,11,17 в размере рыночной стоимости 491 787 080 руб.

Возвратить заявителю сумму «Московский № 5» в размере 35 000 руб.

В остальной части удовлетворить требования заявителя. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме. Апелляционная жалоба подается через Московский городской суд.

Судья Московского городского суда

И.С. Батаева



Секретарь
Судья
Секретарь
[подписи]



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»
по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495) 411-60-19, доб. 11-14, факс: доб. 11-26
E-mail: fgu77@u77.rgsreestr.ru
ОКПО57040686, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

14. 10. 2016 № 2.19/1431-3P

На № _____ от _____


О направлении информации

Уважаемый Алексей Геннадьевич!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве направляет сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.10.2016 по Вашему запросу № 40-10469453 от 06.10.2016.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора - главный технолог

 Е.В. Белая

Д.В. Цыганенко
8-495-411-60-19

ю Москве

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 12.10.2016№ 00-00-4001/5108/2016-9482

На основании запроса от 06.10.2016, поступившего на рассмотрение 06.10.2016, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "Мосхлагокомбинат №3", ИНН: 7705041288, ОГРН: 1027739237162, дата гос.регистрации: 16.07.1993; адрес места нахождения: г.Москва, ул.Дубининская, д.41 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:2044
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	15 831, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.4
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1006
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12197 от 12.07.1995г.
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1031
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	175, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.5
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.09.2002

	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1007
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12198 от 12.07.1995г.
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1033
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	340 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.7
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1010
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12199 от 12.07.1995г.
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1032
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	89, 5 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.6
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1009
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12200 от 12.07.1995г.
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1036
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	58, 2 кв. м

	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.11
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1013
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12201 от 12.07.1995г.
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1035
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	25, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.10
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1012
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12202 от 12.07.1995г.
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
7. 7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006042:1169
	наименование объекта:	часть здания
	назначение объекта:	ПРОИЗВОДСТВ. ПОМЕЩЕНИЯ
	площадь объекта:	712.4 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, стр.1
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.09.2000
	номер государственной регистрации:	77-01/00-009/2000-70688
	основание государственной	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ №РАСПОРЯЖЕНИЕ

	7.3.1. вид:	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА , ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.1 Площадь: 517, 7 кв.м. Реестровый номер объекта: 8101(1) подвал, помещение 3 - комнаты с 1 по 11; этаж 1, помещение 5 - комнаты 1, 2, 2А, 2Б, с 3 по 16
	номер государственной регистрации:	77-01/01-001/2000-2841
8.	8.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1009
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОЕ
	площадь объекта:	749, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.41, стр.2
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.06.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/140/2010-885
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ от 14.05.2010г. с Закрытым акционерным обществом "Уральская большегрузная техника-Уральвагонзавод"
	8.3. Ограничение (обременение) права:	
	8.3.1. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Дубининская, д.41, стр.2 этаж 1, помещение I - комната I
	номер государственной регистрации:	77-77-11/084/2011-108
9.	9.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006016:1024
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	106, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Дубининская, д.39-41, строен.3
	9.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.09.2002
	номер государственной регистрации:	77-01/30-463/2002-1004
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12208 от 12.07.1995г.

9.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
---------------------------------------	---------------------

Выписка выдана: Скрынник Алексей Геннадьевич

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

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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись, расшифровка подписи)
ведущего инженера государственного реестра



Цыганенко Д.В.

(подпись, инициалы)

Получение заветным выписки из ЕГРП для целей, не указанных в выписке, и передача выписки в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов, а также для получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы получают самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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



пронумеровано 3
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии «ФКП Росреестр»

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1259/11 Листов _____
по состоянию на « 02 » 2000 г.

Информация по зданию (строению)

жилое / нежилое



Кадастровый номер					
Предыдущий кадастровый номер					
Условный номер					
Адрес	Город	<u>Москва</u>			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т. п.)		<u>ул. Фабричная</u>			
Дом	<u>39-41</u>	Корп.	<u>-</u>	Строение	<u>3</u>
Функциональное назначение		<u>бюлерная</u>			
Общая площадь, всего (кв. м.):		<u>107</u>	Количество квартир		
кроме того площади (кв. м.):			Материал стен		<u>кирпич</u>
лестничных клеток			Год постройки		<u>1978</u>
технического подполья			Этажность (без учета подземных этажей)		<u>1</u>
технического этажа			Подземная этажность		
вент. камер			Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)		<u>20</u>
других помещений			Памятник архитектуры		
Площадь застройки (кв. м.)		<u>128</u>	Нежилая площадь (кв. м.)		<u>107</u>
Жилая площадь (кв. м.)					

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № _____

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	О.А.В. «Мославокомбинат №3»		
Здание/строение	строение		
Тип помещения: встроенно-пристроенное			
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв. м.) без учета балконов, лоджий и т. п.	106,6	Общая площадь, всего (кв. м.) с учетом лоджий, балконов и т. п.	106,6
Жилая площадь (кв. м.)		Нежилая площадь (кв. м.)	106,6

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ Центр ФИО М.К. Владимирова Дата 06.03.2000г. Подпись 
 Исполнитель ФИО Левина Ов. И. П. Дата 06.03.2000г. Подпись Левина М. П. 

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (МосГорБТИ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого строения № 3 и помывладения № 39-41 по
ул. Фудзинская Центр. округа г. Москва

Лист № _____

Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты по плану	Назначение помещений (комнат)	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.											Полная высота	
					Полная площадь	В том числе											
						основная	вспомогательная	осевая	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
																	проч.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
	I	I	I	прчдв	20.4			20.4									
				Итого:	20.4			20.4									
	II	I	I	бойлерн.	86.2			86.2									
				Итого:	86.2			86.2									
				Итого по строениям:	106.6			106.6									

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

02 2900
06 03 2000

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Склад (назначение здания) (местности)
 по Рубининская ул. дом № 39-41 стр. корп. № 4
Центрального АО г. Москвы

Кварт. № 1259
 Инвент. № Н
 Шифр фонда
 Шифр проекта индив.

I. Общие сведения

Владелец ООО «Махмадокалбиман НЗ» Число этажей 4
 Год постройки 1919 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта
 надстроено
 Кроме того, имеется: подвал, покатый этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши железная площадь крыши 4536 кв. м.
 Фасад расшивлен швов площадь фасадов кв. м.
 Число лестниц 4 шт.; их уборочная площадь 296 кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.
 Объем 85856 куб. м.
 Общая площадь по зданию кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 15832 кв. м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий кв. м.
 жилой площади кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				В том числе и жилой	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат	Оккуп. площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилой		жилых квартир	жилых комнат	Оккуп. площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилой	жилых квартир	жилых комнат	Оккуп. площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилой
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах	/												
2	В помеш. коридоры, системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансарренная жилая площадь													
	Итого	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в покатых этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные	/								
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Д И Н И Я С Е И Д А

I. Нежилые помещения: общая площадь 15832 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		всего	в т.ч. арендуем.	всего	в т.ч. арендуем.	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная	1096		1041										
4	Складская	13410		12050										
5	Бытового обслуживания													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	435		339										
8	Общественно-питания													
9	Школьные													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитария													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профессионального образования													
17	Прочая	291		291										
Итого:		15832		13451										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Школы, эт. общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) тепловая						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливо						
Итого:							

II. Благоустройство зданий и жилых / основной площади (кв. м.)

1	Дата записи	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряженность электросети (вольт)		Группа благоустройства	
		Местная	Центральная	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовой колонкой	С электрической колонкой	Без колонки и горячей воды	От котла	Центральное	Балконное	Центральное	Мультирум	Послабизрабат	Прочие	127	220				
				От А/В	От ТЭЦ	На твердотопливном	На газе															На твердотопливном	На газе		
	15.03.22																							15.03.22	1-1

III. Исчисление площадей в основной и отдельных частей строения и пристрой

№ инв. литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
4	основное		2196,5	2,70	63030
а	подвал		2196,5	3,70	8124
А	прист.ф.		366,5	9,0	3298
а,б	маневр		15,4	3,10	48
Б	прист.ф.		448,3	4,15	1999
а	подвал		446,1	3,0	1428
В	прист.ф.		142,2	4,70	668
Г	- " -	1,2м	460,0	4,90	2254
	- " -	2,3	313,1	6,40	2004

Площадь застройк: 3628,9
 (Площадь здания по основн. открытым ступ. крыльц. площадк. перед подъездами. Примечан. в т. 1.)

IV. Описание конструктивных элементов и определения класса основной пристройки

Группа капит. III Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 18
 вид внутренней отделки проста Средняя внутренняя высота помещения _____ Таблица № 25²

Мех. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поразы в удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поразой	Класс в процентах	Процентный прирост класса по удельной весу конструктивных элементов приросте к 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<u>бутовый монолитный</u>		10		10	55	5,5
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпичное</u>		28		28	60	16,8
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:	чердачные	<u>деревянные</u>	26		26	60	15,6
		междуэтажные						
		подвальные						
4	Крыша	<u>плоская</u>		6		6	55	3,3
5	Полы	<u>дощатые цементные</u>		15		15	60	9,0
6	Премы:	оконные		9		9	60	5,4
		дверные	<u>двери шумо-тепловые</u>					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	<u>расшивка швов</u>	1		1	50	0,5
		Внутрен. отделка	<u>штукатурка</u>					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>Т.ЭЦ</u>	2		10,6 10,2		
		Печиное отопл.						
		Водопровод	<u>от гор. воды</u>					
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газовой колон.						
		с дрочек, колон.						
		с горен. водосл.						
		Гореное водоснаб.						
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	<u>220 В</u>							
9	Разные работы	<u>аккумуляторы</u>		3		3	50	1,5
Итого				100		100,8		59,1
Процент класса (гр. 8 к 100)								$59,1 \times 100$
удельный вес (гр. 7)								$100,8 = 58\%$

Процент класса, приведенный к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение заноса основной пристройки

И

Грунта катег. II Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 28
 вид внутренней отделки красная Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № 249

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Занос в процентах	Процентное отношение заноса к удельному весу конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	<u>бутовый</u> <u>литого бетона</u>		8	0,63	5		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	<u>кирпичная</u>		31	0,63	19,5		
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	<u>металлические</u> <u>фермы</u>		14		17		
4	Крыша	<u>асфальтная</u>		7		4		
5	Полы	<u>линолеум</u> <u>асфальтовый</u>		9		9		
6	Прочные: стенные дверные	<u>дубовые</u>						
		<u>филенчатые</u>		8		8		
7	Строп. работы: Наружная отделка архитект. оформл. внутрен. отделка	<u>расширение</u> <u>швов</u>						
		<u>штукатурка</u>		4		4		
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>ТЭЦ</u>					
		Печное отопл.				+1,0		
		Водопровод	<u>гор. сеть</u>				+0,3	
		Канализация	<u>выпуск в гор. сеть</u>				+0,3	
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение			3		4,6	
		Ванны: с газовой колон. с дрочек, колон. с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроснабжение	<u>ВВВВ</u>							
9	Разные работы	<u>штукатурка</u>		13		13		
Итого				100		84,1		
Процент заноса, приведенный к 100 по формуле				процент заноса (гр. 8)/100		48%		
				удельный вес (гр. 7)				

VI. Техническое описание изделий: пристрой

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса													
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
В	приств.	1	16	23	19	5	20	8	—	2	2	5	10	2000	1.0	50%

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строения и пристройки	№ обрешетки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Стоимость после применения поправок	Опись или план	1,24	1,01	1,58	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость в руб.															
						на высоту помещения	на среднюю площадь помещений квартир	на стропильную систему	на отклонения, капризы	на обрешетку	на стропильную систему	удельный вес строения после поправок																						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18																	
4	основное	18,25	9,3	101			0,98				0,95	0,94	8945000	43700	58																			
	— " —	-	-	-			-				0,95	0,95	0,89	8280000	40000	58																		
а	пристройка				0,8							0,95	0,95	0,89	50000	20000	58																	
А	пристройка	18,25	12,5	0,8			0,98				0,95	0,81	10133298	33400	48																			
Б	— " —	18,25	40	0,8							0,88	0,68	6427	62213	43																			
В	— " —	18,25	40	1,0							1,0	0,80	668	8016	50																			
Г	— " —	28,05	19	0,8							0,95	0,84	6043258	68298	-																			
Всего																																		
$452850 \times 1,24 \times 1,01 \times 1,58 =$																																		
Всего																																		

Работу выполнял: по ф. 14462

Подпись: Позднейший план составлен по состоянию на

(должность) 11 2002 г.

Проверил бригадир: Гришанова С.А.

(подпись)

Начальник Бюро: 11 2002 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения № 14462

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	№ класса	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					Всего	В т.ч.		По плану		Сумма в руб.	г.	г.	г.	
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м.												
3	Стены	кв. м.												
4	Перегородки перегородки	кв. м.												
5	Перегородки перегородки	кв. м.												
6	Перекрытия	чердачные	кв. м.											
7		междуэтажные	кв. м.											
8		санузлов	кв. м.											
9		подвальные	кв. м.											
10		стропила	кв. м.											
11	Крыша	обрешетка	кв. м.											
12		кровля	кв. м.											
13		водосточн. трубы	п/м											
14	Полы	внутрен. водосток	п/м											
15		дощатые	кв. м.											
16		паркетные	кв. м.											
17		линолеум или синт.	кв. м.											
18		аэрозоновые	кв. м.											
19	прочие	кв. м.												

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Москладкомбинат N 3"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	175,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	175,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
22.07.2003г. N 1003181.

Фуббинина
Елена Александровна
Эксп. кадастровых
Центра №ТБТИ г. Москва

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

29.07.2009

Подпись

Исполнитель

Смирнова В.Ф.

29.07.2009

Подпись



Генеральный директор
ТБТИ
Труфанова Г.А.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1259/11 Литер -
по состоянию на 21.05.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	04301694		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Дубининская ул.		
Дом	41	Корп.	-
		Строение	5
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	175,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	до 1917 г.
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	23,4
Площадь застройки (кв.м.)	128	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	175,7 -



02 10 09 0091468

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (МосГорБТИ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого строения № 5 в домовладении № 39-41 по
Дубининская ул. Центр. округа г. Москва
Лист № _____

Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты по плану	Назначение помещений (комнат)	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.											Полная высота	
					Полная площадь	В том числе											
						произв.		сл. лодж.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
	подв.	I	1	склад	75,5			75,5									
			2	корид.	2,3				2,3								
			Итого по подвалу:		77,8			77,8	2,3								
	I	I	1	мастерск.	28,0	28,0											
			2	корид.	2,5		2,5										
			Итого:		30,5	28,0	2,5										
		II	1	мастерск.	47,5	47,5											
			2	кладов.	3,2		3,2										
			Итого:		50,7	47,5	3,2										
		III	1	кладов.	11,3			11,3									
			Итого:		11,3			11,3									
		IV	1	кладов.	5,4			5,4									
			Итого по 1 этажу:		97,9			97,9									
			Итого по строению:		175,7	75,5	57	92,2	2,3								

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

КОДАС БТИ № ПО СОСТАВУ №
23 02 2000 г.
КОДАС № 2000/05
05 02 2000 г.

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № 52-01-06016-000-04301692

Наименование condominiuma _____

Учетный номер condominiuma _____

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)		ООО «Мое будущее и бизнес»	
Здание/строение		Здание	
Тип помещения: встроенно-пристроенное			
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	102	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	
Жилая площадь (кв. м)		Нежилая площадь (кв. м)	102

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Курочкина Наталья Игоревна Зам. начальника Циркового ТЭП г. Москва	
Начальник ТЭП <u>д.к.с.р.</u> Ф.И.О. _____	Дата <u>14.06.2002</u> Подпись _____
Исполнитель _____	Ф.И.О. <u>Н.В.Сурин</u> Дата <u>14.06.2002</u> Подпись _____



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительная в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ инженерное

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 259 Листы 1

по состоянию на 03 03 2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое/нежилое

Кадастровый номер		<u>77-01-06016-000-04301637</u>			
Предыдущий кадастровый номер					
Условный номер					
Адрес	Город	<u>Москва</u>			
Наименование (ул., пл., пер., проесп., туп., бульв., и т.п.)		<u>Дубининская</u>			
Дом	<u>39-41</u>	Корп.		Строение	<u>12</u>
Функциональное назначение		<u>нежилое</u>			
Общая площадь, всего (кв. м):		<u>10,2</u>	Количество квартир		
кроме того площади (кв. м):			Материал стен	<u>кирпич</u>	
лестничных клеток			Год постройки	<u>1980</u>	
технического подполья			Этажность (без учета подземных этажей)	<u>1</u>	
технического этажа			Подземная этажность		
вент. камер			Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>2</u>	
других помещений			Памятник архитектуры		
Площадь застройки (кв. м)		<u>16,5</u>	Нежилая площадь (кв. м)	<u>10,2</u>	
Жилая площадь (кв. м)					

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

ф.22

По адресу: Дубининская ул., 39-41, стр.17

лист 1

Помещение N I Тип: Прочие

Последнее обследование 23.02.2000

Этаж	N№ комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы-со-та
			без летних	в т.ч.		л е т н и х			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	проходная	5,4	5,4					250
	2	кабинет	4,8	4,8					
Итого по помещению			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Прочие			10,2	10,2					
Общая площадь (с летними)			10,2						
Итого по этажу 1			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Прочие			10,2	10,2					
Общая площадь (с летними)			10,2						
Итого по зданию			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Прочие			10,2	10,2					
Общая площадь (с летними)			10,2						

Экспликация на 1 листе

2.07.2002 г.

Исполнитель

Мамонтов П.В.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Администрация (назначенная сторона) (вместе с) ООО «ПроФинанс»
 по Дубининская ул. дом № 39-41 стр. корп. № 9
Центральный АО г. Москвы

Кварт. № 1259
 Инвент. № Н
 Шифр фонда М.С.
 Шифр проекта индив.

I. Общие сведения

Владельцу ООО «Москларкомбинат №3» Число этажей 2
 Год постройки до 1917 преоборудована в г. Год последнего капит. ремонта _____
 надстроено _____
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши асфальт. шифер площадь крыши 826 кв. м.
 Фасад штукатурка площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.
 Объем 3331 куб. м.
 Общая площадь по назначению _____ кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 752 кв. м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 жилой площади _____ кв. м.

A. Распределение жилой площади:

ДЛЯ ИЖС Д.С.И.С.Б.А

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и лоджий	Распределение по этажам								
		жилых квартир	жилых комнат			Б.Э.О.				Текущие в эксплуатации				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	В квартирах													
2	В помещ. коридоры, системы													
3	В общежитных													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансартная жилая площадь													
	Итого:													
	Из общего числа жилой площади находится:													
	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого:													

Распределение квартир по числу комнат (без общжит. и коридоры, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 452 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		всего	в т.ч. арендуем	всего	в т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая и нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная	158		133										
4	Складская	20		20										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	305		178										
8	Обществ. питания	199		125										
9	Школьные													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театры и дрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профессиональная													
17	Прочая	40												
Итого:		452		454										

В том числе: 1. Площадь помещений: общая _____ основная _____ 2. Школьные: а) общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочие:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплушки						
	г) котельные						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

IV. Описание конструктивных элементов и распределение класса основной пристройки

Грунта кат.: I Средняя жилая площадь квартиры: _____ Сборник № 4
 вид внутренней отделки: красная Средняя внутренняя высота помещений: 3,20 Таблица № 50⁴

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Перевод к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Класс в процентах	Распределение процента класса по удельному весу конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	бутовый цементный		9		9	40	3,6
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		21		21	45	9,5
	б. Перегородки	деревянные шпунтованные деревянные цокольные						
3	Перекрытия:	чердачные		10		10	45	4,5
		междустяжные	— " —					
		подвальные	— " —					
4	Крыша	ручная стропильная		4		4	50	2,0
5	Полы	деревянные лаги цементно-песчаные цементные		8		8	40	3,2
6	Проклы:	оконные	двойное створчатое	10		10	50	5,0
		дверные	филенчатые					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка арм. бетон, оформл.	штукатурка	8		8	50	4,0
		Внутрен. отделка	штукатурка, лакировка					
8	Самостоятельные и электротехнические работы	Центр отопления	ТЭЦ	9,3		10,1	50	5,1
		Газовое отопл.						
		Водопровод	от гор. сети					
		Канализация	централизованная					
		Радио	гор. сеть					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с др. колон.						
с горел. водосп.								
Горелое водосп.	ТЭЦ							
Вентиляция	приточная-вытяжная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	ЛЭО В							
9	Разные работы	прочие работы		20,7		20,7	45	9,3
Итого				100	+0,8	100,8		46,2
процент класса (гр. 5)х100								46,2 x 100
удельный вес (гр. 1)								100,8 = 46%

Процент класса, приведенный к 100 по формуле

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ обрешки	№ этажа	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строения после устранения поправок	Стоимость после устранения поправок	Объем при оплате	1,046 2,01 % вписка	Восстановительная стоимость руб.	Действительная стоимость руб.
						по высоте помещений	по площади пола/площадь квартиры	по количеству групп кабелей/кабельности	по объему строения	по площади	по длине						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
9	основное	4	20*	19,1,01								1,01	19,3	3331	131,049	46	41438
Всего:															132219	46	41438

Работу выполнял

по ф. 14АБ2

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(должность)

Подпись исполнителя

Проверил бригадир

Подпись бригадира
Образова Н.Ф.

Начальник Бюро

Подпись начальника бюро

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№/№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено			
					Всего	Б	В	С	Н	К	О	С	О	В
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м.												
3	Стены	кв. м.												
4	Перегородка перегород.	кв. м.												
5	Перегородка перегород.	кв. м.												
6	Перекрытия	железобетонные	кв. м.											
7		междуэтажные	кв. м.											
8		санузлов	кв. м.											
9		подвальные	кв. м.											
10		строения	кв. м.											
11	Крыша	обрешетка	кв. м.											
12		кровля	кв. м.											
13		выбросочн. трубы	п/м											
14	Полы	внутрен. вымосток	п/м											
15		дощатые	кв. м.											
16		паркетные	кв. м.											
17		лаинолеум или синт.	кв. м.											
18		плиточные	кв. м.											
19		прочие	кв. м.											

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. № <u>1259</u>
Инвент. № <u>4</u>
Шифр фонда <u>М.Р.</u>
Шифр проекта <u>индив.</u>

по проходная (назначение здания) на _____ (местность)
 по Дубининская ул. дом № 39-41 стр. карт. № 10
Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец суб-в: ООО «Мосмадркомбинат №3» Число этажей 1

Год постройки 1980 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г. надстроено _____

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асфальт, сталь площадь крыши 48 кв. м.

Фасада _____ площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем 118 куб. м.

Общая площадь по зданию _____ кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 26 кв. м, из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м. жилой площади _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				В том числе и жилой	Количество				Всего		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой	жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридоры, системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	Итого													
Из общего числа жилой площади находится:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

ЛИНИЯ СГИБА

I. Нежилые помещения: общая площадь 26 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общест. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театры и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профессиональная													
17	Прочая	26		14										
Итого:		26		14										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цоколи, эл. этажи _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд: _____ кв. м.

№ п/п	Исполнение помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин, и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплузлы						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство общей и жилой / нежилой площади (кв. м.)

1	2	Канализация		Отопление								Водоснаб.				Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		26			
		3	4	5	6	Центральное				13	Водоснаб.			20	21	22	23	24	25						
						7	8	9	10		11	12	14							15	16				
																							От общедомовой котельной	От групп. или кварт. котельной	С газовым оборудованием
		Местная	Центральная	Печное	Печное газовое	От АГВ	От ТЭЦ	На твердотопливное	На газ	На твердотопливное	На газ	Калориферное	С газовым оборудованием	С газовыми приборами	С артезианной скважиной	Без насосов и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Центральное	Мультирумное	Пассажирский	Грузовой	127	220
							16																16	151	

III. Измерение площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

1	2	3	4	5	6	7
№ этажа по плану	Назначение		Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
10	проходная	1		38,0	3,10	118

Площадь застройки: 38,0 [площадь здания по проекту, открытые балконы, лоджии, площадь террас, подъездов, крыльца, в т. д.]

IV. Описание конструктивных элементов и определение класса основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 1
 вид внутренней отделки проеман Средняя внутренняя высота помещений 2,80 Таблица № 49B

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Потеряна в процентном выражении к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с потерей	Класс в процентах	Процентное значение класса по удельному весу конструктивных элементов деленное на 100		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	<u>бетонное</u>		4		4	45	1,8		
2	2. Наружные и внутренне капитальные стены	<u>кирпичные</u>								
3	6. Перегородки	<u>деревянные</u>		20		20	45	9,0		
3	Перегородки:	чердачные	<u>деревянные</u>							
		междустяжные	<u>штукатурка</u>							
		показальные	<u>штукатурка</u>		12		12	50	6,0	
4	Крыша	<u>рубероид сталь</u>		15		15	50	4,5		
5	Полы	<u>линолеум</u>		9		9	50	4,5		
6	Пробиты:	оконные	<u>двойное</u>							
		дверные	<u>сварное</u> <u>фрезерованное</u>		11		11	40	4,4	
7	Отдел. работы:	Наружная отделка	<u>штукатурка</u>							
		Внутрен. отделка	<u>с др.</u>		6		6	45	2,7	
8	Самостоятельные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>ТЭЦ</u>							
		Почтовые ящики								
		Водоснабжение								
		Канализация								
		Радио								
		Телефон								
		Телевидение								
		Ванна:	с газовой колон.							
			с дровяной колон.							
			с горел. водонаб.							
		Горячая водоснаб.				18		18	40	7,2
		Вентиляция								
		Газоснабжение								
Мусоропровод										
Лифты										
Электроснабжение	<u>220В</u>									
9	Разные работы	<u>прочие работы</u>		5		5	40	2,0		
Итого				100		100		45,1		
Процент класса (пр. 9х100)						<u>45,1 x 100</u>		<u>= 45%</u>		
Удельный вес (пр. 7)						<u>100</u>				

Процент класса, приведенный к 100 по формуле

VII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ инв. по плану	Наименование строения и пристройки	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строения после проведения поправок	Стоим. в млн. после проведения поправок	Объем или площадь	с 2004 Восстановит. стоимость млн руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь этажности	на состояние по группам капитальности	на объем строения	на удельный вес строений после поправок	на удельный вес строений после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
10	основное	1	48	2281,0								1,0	22,8	118	5559	45	3054

Всего 5559 45 3054

Работу выполнил

Поданный план составлен по состоянию на

* 28 * 11 2002

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(подпись)

Полное наименование

Степанова Н.А.

Проверил бригадир

Проверил (подпись)

* 29 * 11 2002

Начальник Бюро

(подпись)

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено:				
					Всего	Ремонт	Степень	Ремонт	Степень	Сумма в руб.	г.	г.	г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м.												
3	Стены	кв. м.												
4	Перегородка перегородка	кв. м.												
5	Перегородка перегородка	кв. м.												
6	Перекрытия	чердачные	кв. м.											
7		междуэтажные	кв. м.											
8		сауэтов	кв. м.											
9		подвальные	кв. м.											
10	Крыша	стропила	кв. м.											
11		обрешетка	кв. м.											
12		кровля	кв. м.											
13		водосточн. трубы	п/м											
14	Полы	внутрен. водосток	п/м											
15		лащатые	кв. м.											
16		паркетные	кв. м.											
17		линолеум или синт.	кв. м.											
18		плиточные	кв. м.											
19	прочие	кв. м.												

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

административное на _____
 (назначение здания) (инвентарный объект)
 по Дубининская ул, дом № 39-41 стр. корп. № 4
Центрального АО г. Москвы

Кварт. № 1259
 Инвент. № 4
 Шифр фонда МС
 Шифр проекта индив.

I. Общие сведения

Владелец соб-к: ОАО, Москвадромбизнес №3* Число этажей 1
 Год постройки до 1914 переоборудована в 1995 г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши асфальтобетон, сталь площадь крыши 95 кв. м.
 Фасада штукатурка площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.
 Объем 251 куб. м.
 Общая площадь по заданию _____ кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 58 кв. м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 жилой площади _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь помещений	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой	Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат			Качественно				Количество				
						жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой	жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилой	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах	/												
2	В помеш. коридоры, системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансартная жилая площадь													
	Итого													
Из общего числа жилой площади наводятся:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридоров, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные	/								
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

ЛИНИИ СЕРИЯ

I. Нежилые помещения: общая площадь 58 кв. м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая нежилая пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	58		39										
8	Обществен. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лесной-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочие													
Итого:		58		39										

В том числе: 1. Площадь объектов: общая _____ основная _____ 2. Цоколи, ст. обнн _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты, детские, дружин, и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочие:						
	а) мастерские						
	б) секции жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство общей и жилой / нежилой площади (кв. м.)

Дата записи	Водоотвод	Канализация		Личная	Лично-газовая	От АГВ	От ТЭЦ	Отопление				Каптермосное	С горячим водоснабжением	Ванные				От колонок	Центральное	Баллонное	Центральное	Мультирумное	Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства									
		Местная	Центральная					Центральное		С газовыми котлами	С газовыми котлами			С газовыми котлами	С газовыми котлами	Без колонок и горячей воды	От колонок						Центральное	Баллонное	Центральное	Мультирумное		Пассажирский	Грузовый	107	220					
								От собственной котельной	От групп. котельной																							На твердое топливо	На газ	На твердое топливо	На газ	
1																																				
							58																									58			1-1	

III. Материальное описание площадей и объемов оснований и надельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
11	основное	1		46,0	3,30	251

Площадь застройки: 46,0

(площадь здания по кровле, открытые балконы, крыльцо, площадки перед подъездами, гаражи и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение кноса основной пристройки

Грунта катег. II Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № 1
 вид внутренней отделки штукатурка Средняя внутренняя высота помещений 2,94 Таблица № 352

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, пачка, и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов				
				Удельный вес конструктивных элементов	Погрешность в удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с погрешкой	Кносы в процентах	Процентная проекция кноса на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	кирпичные бетонные		5		5	40	2,0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные						
	б. Перегородки	деревянные		24		24	45	12,2
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные атомные					
		междэтажные	— " —					
		подвальные	— " —	12		12	45	5,4
4	Крыша	асфальт. сталь		6		6	40	2,4
5	Полы	дощатые, линолеум		8		8	40	3,2
6	Пробки:	стенные	двойные					
		дверные	триплексовые	10		10	40	4,0
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка					
		Внутрен. отделка	штукатурка	5		5	50	2,5
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ПЭВ					
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Теплоснабжение						
		Даны:	с газовой колон.					
		с дровяк. колон.						
		с горел. водонаб.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220 В							
9	Разные работы	прочие работы		3		3	50	1,5
Итого				100		100		44,0
Процент кноса (р. 9х100)						44,0 x 100		= 44%
удельный вес (р. 1)						100		

Процент кноса, приведенный к 100 по формуле

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ строения	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Стоимость после применения поправок	Стоимость после применения поправок	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость в руб.		
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальности	на объем строения	удельный вес строения после поправок	Стоимость после применения поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
11	жилище	1	35	36,3								1,0	36,7	251	19036	44	10660
Всего															19036	44	10660

Работу выполнил

(должность)

Проверил бригадир

Начальник Бюро

по ф. 14462

Постыльный план составлен по составлению на

№ 11 2002 г.

План сдал *Благодатный*

Проверил

№ 11 2002 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№/№	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	№ плана	Потребность в капитальном ремонте					Сумма в руб.	Выполнение			
					Всего	Ремонт	на	Ремонт	Сумма		%	%	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м.												
3	Стены	кв. м.												
4	Перегородака перегородки	кв. м.												
5	Перегородака перегородки	кв. м.												
6	Перекрытия	чердачные	кв. м.											
7		междуэтажные	кв. м.											
8		санузлов	кв. м.											
9		панельные	кв. м.											
10		строения	кв. м.											
11	Крыша	обрешетка	кв. м.											
12		кровля	кв. м.											
13		внешние трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м.											
16		паркетные	кв. м.											
17		линолеум или смол.	кв. м.											
18		плиточные	кв. м.											
19		прочие	кв. м.											

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. № <u>1259</u>
Инвент. № <u>11</u>
Шифр фонда <u>М.С.</u>
Шифр проекта <u>индивиду.</u>

механической массы на _____ (назначение здания) _____ (вместимость)
 по Губининская ул. дом № 39-41 стр. корп. № 6
Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Владелец - ООО «Маскладосемблат №3» Число этажей 1

Год постройки до 1917 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 надстроено _____

Кроме того, имеется: подвал, σοкольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асфальт шифер площадь крыши 153 кв. м.

Фасад _____ площадь фасадов _____ кв. м.

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Объем 342 куб. м.

Общая площадь по заанию _____ кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 90 кв. м.
 из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.
 жилой площади _____ кв. м.

А. Распределение жилой площади:

ЛИНИЯ СГИБА

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилых	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилых	жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарренная жилая площадь												
	Итого												
		Из общего числа жилой площади находится:											
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в σοкольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I. Нежилые помещения: общая площадь 90 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		всего	в т.ч. арендуем.	всего	в т.ч. арендуем.	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная	90		90										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													
Итого:		90		90										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____ основная _____ 2. Цоколи, эт.: общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружн. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Благоустройство обшей и жилой / основной площади (кв. м.)

1	Дата записи	2	3	4	5	6	7				8				13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		26	Группа благоустройства	
							От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной	С газовым котлом	С газовым котлом	С другой котлом	Без котлов и горячей воды													От колонки	Центральное			Баллонное
2	Благоустройство	Местная	Центральная	Печное	Газово-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	На газе	Котельное	С газовым котлом	С газовым котлом	С другой котлом	Без котлов и горячей воды	От колонки	Центральное	Баллонное	Центральное	Мультирумное	Пассажирский	Грузовой	127	220	90	1 кв.				

III. Исчисление площади и объема обшивки в отдельных частях строений и пристроек

1	2	3	4	5	6	7
№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по наружному обвалу	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
6	основная	1		122,1	2,80	342

Площадь застройки: 122,1
 (площадь здания по плану, открытые балконы, террасы, площадки перед подъездами, террасы, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа заклт. Г Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 1
 вид внутренней отделки просшия Средняя внутренняя высота помещений 2,80 Таблица № 1а

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленный на 100
1	Фундаменты	<u>бетонные монолитные</u>		12		12	50	60
2	в. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	<u>кирпичные</u>		30		30	55	16,5
3	Перекрытия: чердачные междупэтажные подвальные	<u>метал. балки</u>		16		16	55	8,8
		<u>— " —</u>						
		<u>— " —</u>						
4	Крыша	<u>металлическая</u>		4		4	60	1,2
5	Полы	<u>бетонные</u>		9		9	65	5,9
6	Проблемы: основы дверные	<u>двойное створное</u>		8		8	65	5,2
		<u>простые</u>						
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. внутрен. отделка	<u>штукатурка</u>		3		3	65	2,0
		<u>штукатурка с окраской</u>						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>Т.В.Ц</u>	13		13	60	4,8
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны: с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	<u>Л.Д.В.</u>							
9	Разные работы	<u>прочие работы</u>		2		2	60	1,2
Итого				100		100		54,6
Процент износа (гр. 1)х100						54,6		= 58%
удельный вес (гр. 7)						100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Указанный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Указан. вес строений после поправок	Стоим., ед. изм. после применен. поправок	Объем или площадь	Восстановит. стоимость	% износа	Действительн. стоимость в руб.
						на высоту помещения	на среднюю площадь квартиры	на отделочн. от группы капитальност.	на объем строения	на вес	на площадь						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
6	основное	1	1 ^а	13,3	1,0							1,0	13,3	342	9400	58	3948
Всего															9400	58	3948

по ф. 1446а

Работу выполнил _____ (должность) _____

Проверил бригадир _____ (должность) _____

Начальник Бюро _____ (должность) _____

Полтажный план составлен по состоянию на _____ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	В износе	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:		
					Всего	мост	г	марка	Сумма	г	г	г	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м.											
3	Стены	кв. м.											
4	Перегородка дерев.	кв. м.											
5	Перегородка песчорем.	кв. м.											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м.										
7		междуэтажные	кв. м.										
8		санузлов	кв. м.										
9		подвальные	кв. м.										
10	Крыша	строения	кв. м.										
11		обрешетка	кв. м.										
12		кровля	кв. м.										
13		водосточн. трубы	п/м										
14	Полы	внутрен. водосток	п/м										
15		дощатые	кв. м.										
16		паркетные	кв. м.										
17		линoleум или синт.	кв. м.										
18		плиточные	кв. м.										
19	прочие	кв. м.											

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

мшкан мастерская на _____ (назначение здания) _____ (назначение)
 по Дубининская дом № 39-41 стр. корп. № 4
Центральный АО г. Москва

Кварт. № 1259
 Инвент. № Н
 Шифр фонда М.С.
 Шифр проекта индив.

I. Общие сведения

Владелец соб.г. ОАО «Махмадокомбинат №3» Число этажей 1
 Год постройки до 1917 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши сцинованная сталь площадь крыши 499 кв. м.
 Фасад штукатурка площадь фасадов _____ кв. м.
 Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.
 Объем 1244 куб. м.
 Общая площадь по зданию _____ кв. м., в т. ч. общей без учета балконов и лоджий 340 кв. м.
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м., в т. ч. общей площади без учета балконов и лоджий _____ кв. м.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 ЦЕНТРАЛЬНОЕ
 г. Москва

A. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридоры, системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Общ. площ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общ. площ. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

ЛИНИЯ СГИБА

I. Нежилые помещения: общая площадь 340 кв. м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	всего	в т.ч. аренда	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная	340		315										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театры и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразование													
17	Прочая													
Итого:		340		315										

В том числе: 1. Площадь помещений: общей _____ основная _____ 2. Цоколи, эт. общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения:			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

В. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление				Калориферы	Вань				Горючие газопроводы	Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства						
	Водостроход	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ		От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной	С парками электрообогревом		С газовыми колонками	С газовыми котлами	С газовыми котлами	С газовыми котлами	От колонок	Центральное		Балконное	Центральное	Мультиэтажное	Пассажирский	Грузовой	127
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	340		340					340																	340

В. Исчисление площади и объема основной и отдельных частей строений и пристроен:

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
4	основная	1	394,0	3,13	1244

Площадь застройки: 394,0

(площадь здания по фронту, открытые балконы, крыльцо, площадки перед подъездами, крыльцо, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определений класса основной престоиж

Группа калит. III Средняя жилая площадь квартир Сборник № 1
 вид внутренней отделки красная Средняя внутренняя высота помещений 2,80 Таблица № 8Б

МФУ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническая состояния (осадка, трещины, пень, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Итого в процентах	Приведение процента класса к удельный вес конструктивных элементов деленной на 100
1	Фундаменты	<u>бутовое</u> <u>многоэтажное</u>		8		8	60	4,2
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	<u>кирпичное</u>		34		34	65	22,1
	б. Перегородки	<u>— " —</u>						
3	Перекрытия:	чердачные	<u>деревянное</u> <u>ажиманное</u>	10		10	65	6,5
		междуглазные	<u>— " —</u>					
		подвальные	<u>— " —</u>					
4	Крыша	<u>оцинкованный</u> <u>сталь</u>		8		8	65	5,2
5	Полы	<u>мраморные</u> <u>бетонные</u>		9		9	60	5,4
6	Пробны:	оконные	<u>двойное</u> <u>стекляное</u>	8		8	60	4,8
		дверные	<u>красная</u>					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	<u>штукатурка</u>	4		4	40	2,8
		Внутрен. отделка	<u>штукатурка</u> <u>серая</u>					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	<u>Т.В.Ч</u>	14		14	65	9,1
		Печное отопл.						
		Водопровод	<u>стальное</u> <u>труба</u>					
		Канализация	<u>железное</u> <u>труба</u>					
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячие водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	<u>220 В</u>							
9	Разные работы	<u>прочие работы</u>		5		5	60	3,0
Итого				100		100		63,1
Процент класса (р. 5) к 100								$63,1 \times 100$
удельный вес (р. 7)								$100 = 63\%$

Процент класса, приведенный к 100 по формуле

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ инвентарного листа	Наименование строения и пристройки	№ сборки	№ этажа	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строения после поправок	Стоимость строения после поправок	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклонения от нормы капитальность	на объем строения	на площадь помещений	на стоимость помещений						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
4	основное	13	3	12910								10	12910	114	3316363	63	12240
Всего															3316363	63	12240

Работу выполнил _____ (подпись) _____ 2002 г.

Проверил бригадир _____ (подпись) _____ 2002 г.

Начальник Бюро _____ (подпись) _____ 2002 г.

Поставленный план составлен по составному № _____ ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№№ и/л	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерен.	Количество	№ этажа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					Всего	в т.ч. в Москве		в т.ч. в области		г.	кв.	г.		
						Ремонт	Степень	Ремонт	Степень					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерева	кв. м												
5	Перегородка негорючая	кв. м												
6	Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11	Крыша	обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточн. трубы	п/м											
14	Полы	внутрен. водосток	п/м											
15		дошчатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или смол.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19	прочие	кв. м												



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

исх. № _____ от _____ 20__ г.

Перечень арендаторов и величина арендной платы за пользование помещениями

Наименование контрагента	Расположение	Назначение	S, кв.м	Постоянная арендная плата Сумма (с НДС)	№ договора	начало	окончание	Примечание
Данэль М ТД ООО	Дубининская, 39-41, стр.4, 1 эт.		68,00	15 000,00	№490 от 19.10.16	01.11.16	30.09.17	
Лобанов П. А. (ИП)	Дубининская вл.39-41 стр.4, 2эт.	склад	7,60	8800,00	№471 от 21.06.16	01.07.16	31.05.17	
Рименти Девелопмент ЗАО	Дубининская, 39-41, стр.4, 3 эт.	офис	9,00	7 500,00	№204 от 01.04.13	01.02.15	30.11.16	продолжение
Ривер Молд ТЦ ЗАО	Дубининская, 39-41, стр.4, 3 эт.	офис	9,00	7 500,00	№205 от 01.04.13	01.02.15	30.11.16	продолжение
СпецСтройСервис ООО	Дубининская, 39-41, стр.4, 4 эт.	склад	832,80	200000,00	№495 от 22.11.16	01.12.16	31.10.17	
Стройэнергоотек ООО	Дубининская 39-41, стр.9, 1 эт.,	офис	17,20	8 300,00	№ 506 от 23.12.16	01.01.17	30.11.17	
Стройэнергоотек ООО	Дубининская 39-41, стр.3, 1 эт.,	склад	48,00	18 700,00	№ 507 от 23.12.16	01.01.17	30.11.17	
Студно-аренда ООО	Дубининская, 39-41, стр.11, 1 эт.		24,20	11 000,00	№479 от 20.07.16	01.08.16	30.06.17	
Студно-аренда ООО	Дубининская, 39-41, стр.9, 1 эт.	пр-во	112,00	27 000,00	№514 от 14.02.17	01.03.17	31.01.18	
Студно-аренда ООО	Дубининская, 39-41, стр.9, 2 эт.		105,70	19 400,00	№486 от 20.09.16	01.10.16	31.08.17	
ФОЛДЕР ООО	Дубининская, 39-41, стр.4, 1эт.	офис	4,6	3 000,00	№ 342 от 01.12.14	01.12.14	30.09.16	продолжение
Шинный Отдел ООО	Дубининская, д.39-41, стр.4, 1эт.		27,00	5500,00	№476 от 21.06.16	01.07.16	31.05.17	
Шинный Отдел ООО	Дубининская, 39-41, стр.4, 1эт.		141,50	28000,00	№475 от 21.06.16	01.07.16	31.05.17	
Шинный Отдел ООО	Дубининская, д.39-41, стр.4, 2эт.		801,10	110000,00	№511 от 19.01.17	01.02.17	31.12.17	
ЭСТЕИТ Продакт ООО	Дубининская, 39-41, стр.4, 3 эт.	офис	9	7500	№202 от 01.04.13	01.03.14	30.11.17	продолжение

Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющих.

Постоянная составляющая арендной платы - договорная величина, определяющая твердую сумму, соответствующую стоимости пользования арендуемыми нежилыми помещениями.

Переменная составляющая величина арендной платы - это ежемесячно определяемая денежная величина, которая формируется из суммы расходов Арендодателя по обеспечению нежилых помещений коммунальными (водоснабжение, электроэнергия, тепло), эксплуатационными услугами, вывозом мусора.

Конкурсный управляющий

Скрынник А.Г.



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»**

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

иск. № _____ от _____ 20__ г.

Балансовая стоимость объект недвижимости на 30.04.2017г. составляет:

Ул. Дубининская, д.41		Жуков проезд, д.8	
№ строения	Балансовая стоимость	№ строения	Балансовая стоимость
2	17670806,92	1	30923,22
3	0	2	7075,84
4	261714,29	3	12022,26
5	0	4	8154,47
6	65091,60	17	0
7	0	18	0
9	35509,33	19	0
10	0		
11	12544,73		

Конкурсный управляющий

Скрынник А.Г.



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»**

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

исх. № _____ от _____ 20__ г.

Перечень расходов, относящихся к помещениям

Вид расхода	Сумма, руб. без НДС
<i>Дубининская всего:</i>	3 440 676,38
<i>коммуналка арендаторы (переменная часть арендной платы)</i>	246 945,75
<i>эл. энергия</i>	156 803,48
<i>теплоснабжение</i>	47 076,43
<i>водоснабжение и канализация</i>	30 628,34
<i>вывоз мусора</i>	12 437,50
<i>коммуналка субаренденты (возмещение)</i>	59 958,22
<i>эл. энергия</i>	55 269,85
<i>теплоснабжение</i>	4 466,58
<i>водоснабжение и канализация</i>	221,79
<i>Содержание территории, в т. ч.:</i>	3 133 772,41
<i>эл. энергия</i>	32 233,25
<i>теплоснабжение</i>	7 685,14
<i>водоснабжение и канализация</i>	6 936,48
<i>налог на имущество</i>	1 340 440,33
<i>услуги охраны</i>	270 000,00
<i>аренда земли</i>	1 450 227,21
<i>ТО пассажир-сигнализации</i>	26 250,00

Конкурентный управляющий

Скрынник А.Г.



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСХЛАДОКОМБИНАТ №3»**

115054, г. Москва, ул. Дубининская, 41 ИНН 7705041288, КПП 770501001
тел. (499) 235-20-45

исх. № _____ от _____ 20__ г.

Для сдачи в аренду не пригодны следующие коммерческие площади:

Адрес	Размещение	Причина
Ул. Дубининская, 39-41, стр. 9	Часть 2-го этажа	Неудовлетворительное состояние
Ул. Дубининская, 39-41, стр. 4	Площади 3-7 этажей	Неудовлетворительное состояние, нет лифта
Ул. Дубининская, 39-41, стр. 5	Здание целиком	Ветхое состояние, здание разрушено
Ул. Дубининская, 39-41, стр. 6	Здание целиком	Ветхое состояние, здание разрушено
Ул. Дубининская, 39-41, стр. 11	Частично, те площади, что не переданы в аренду	Ветхое состояние

Все остальные площади либо сданы в аренду, либо готовы для сдачи в аренду.

Конкурсный управляющий

Скрынник А.Г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " 18 СЕН 2002 " г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12208 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москладкомбинат N 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП 025881

Вид права: собственность 77.0Ф:0006046/002/1

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.3
Площадь: 106,6 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 9928

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1004

Регистратор

Ю. Б. КОХЕВНИКОВА



77 АА 315424

УЧТЕНО

в ТБТИ: Центрфин

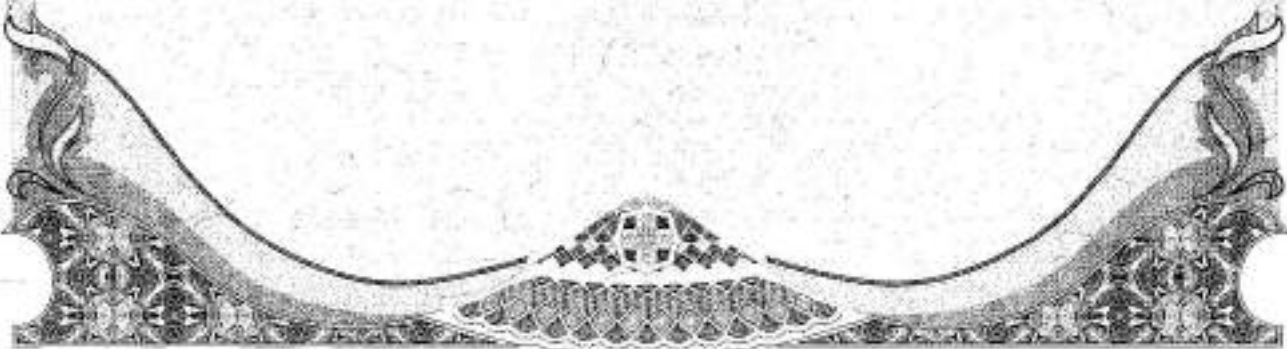
за № 28.11. 2002 г.

Подпись руководителя: 

иссл. Мерехова



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 18 СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12197 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москкладкомбинат N 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.93 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП 025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.4
Площадь: 15831,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8091 А 74 101 10006016 2019

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1006

Регистратор

Ю. Б. КОЖЕВНИКОВА



77 АА 315425

УЧТЕНО

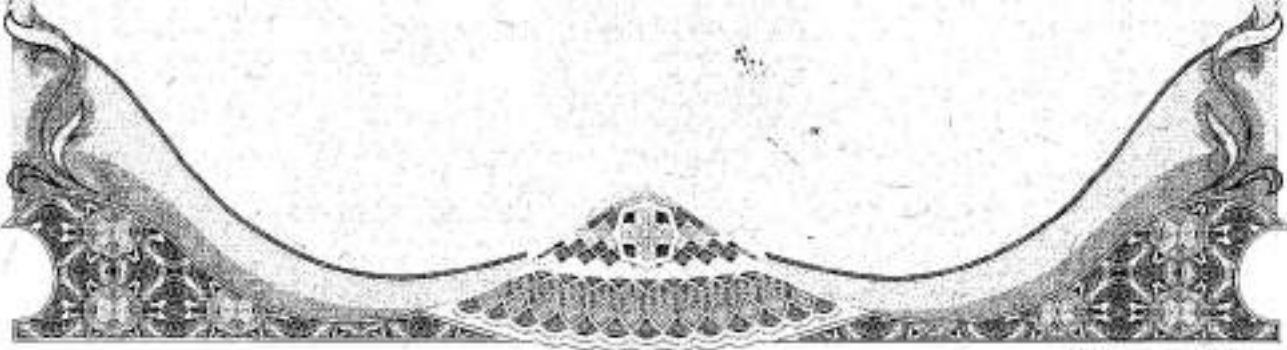
в ТБТИ Центр

за № 28.11. 2002г.

Подпись руководителя: 

и.и. Миренко

Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 18 СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы. А-12198 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москкладкомбинат N 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.93 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП 025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.5
Площадь: 175,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8093

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1007

Регистратор



Ю. Б. КОЖЕРНИКОВА

77 АА 315426

УЧТЕНО

в ТБТИ: *Центральный*

за № 28.11. 2002 г.

Подпись руководителя:

исп. Тель...



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 18 СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12200 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москхладокомбинат № 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП/025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.6
Площадь: 89,5 кв. м.

Кадастровый (или
условный) номер: 8096

Ограничения
(обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " " 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1009

Регистратор

Ю. Б. КОЖЕВНИКОВА



77 АА 315423

УЧТЕНО

в ТБТИ: Центральное

за № 28.11. 2002 г.

Подпись руководителя:

цел.



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " 18 " СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы А-12199 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москкладкомбинат N 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРПТ 025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.7
Площадь: 340 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8094

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1010

Регистратор

Ю. Б. КОЖЕННИКОВА



77 АА 036204

УЧТЕНО

в ТБТИ Центрально

за № 28-11 2002 г.

Подпись И.И. Дубров



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Правительство
Москвы



Комитет
по управлению
имуществом
Москвы

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ

Субъект права: Акционерное общество открытого типа
"Мосхладокомбинат № 3"

Реестровый номер субъекта: П-1943

Код ОКПО: 01490101

Объект права: здание по адресу:

ДУБИНИНСКАЯ улица, д. 39-41, стр. 9

площадь: 416.50 кв.м.

Реестровый номер объекта: 8099

Принадлежит на праве: Собственность

Форма собственности: Частная

Дата регистрации: " 12 " июля 1995 г.

Председатель



Данное свидетельство подтверждает факт государственной регистрации права и наличие соответствующей записи в Реестре собственности.

А - 0012203

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " 18 " СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территорию г. Москвы А-12202 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москлаткомбинат N 3"
ИНН: 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП 025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.10
Площадь: 25,6 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8098

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1012

Регистратор

Ю. Б. Кожевникова



77 АА 315421

УЧТЕНО

в ТБТИ *Центральный*

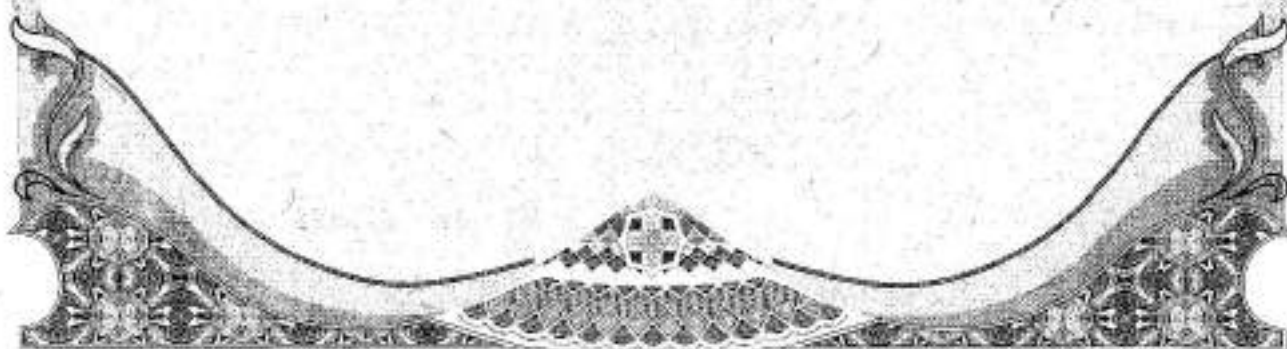
за № 28 от 11 2002 г.

Подпись *Н.С. Волкова*

исх



Волкова
Наталья Сергеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " 18 " СЕН 2002 г.

Документы-основания: Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-12201 от 12.07.1995г.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Москладкомбинат N 3"
ИНН- 7705041288
Адрес: 113054, г.МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.41
Зарегистрировано: 16.07.1993 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № МРП- 025881

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. ДУБИНИНСКАЯ, д.39-41, стр.11
Площадь: 58,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8097

Ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 18 СЕН 2002 " года
сделана запись регистрации № 77-01/30-463/2002-1013

Регистратор

Ю. Б. КОЖЕННИКОВА



77 АА 315422

УЧТЕНО

в ТБТИ: Централ.

за № 1059/11 от 2002 г.

Подпись руководителя:

исп. *Игорь*



Курочкина
Наталья Игоревна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва