



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №Н-1810240/2

**об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости в составе земельно-
имущественного комплекса, общей площадью
1896,6 кв.м., расположенного на земельном
участке общей площадью 7222,0 кв.м по
адресу: г. Москва, ул. Кирпичные выемки, вл.
12**

г. Москва 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	9
6.2. Юридическое описание	10
6.3. Экономическое описание	12
6.4. Строительно-техническое описание объектов.....	12
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	27
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	30
7.1. Обзор рынка нежилой недвижимости Москвы	30
7.2. Макроэкономические показатели	32
7.3. Московский рынок нежилой недвижимости в 3 кв. 2018 года	39
7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	45
7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объект.....	48
7.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	52
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	62
8.1. Этапы проведения оценки	62
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	62
8.3. Подходы к оценке	65
8.3.1. Затратный подход	65
8.3.2. Сравнительный подход	66
8.3.3. Доходный подход	66
8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	67
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	67
8.4.2. Определение рыночной стоимости объектов на основе доходного подхода	85
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	96
9.1. Методология согласования рыночной стоимости объектов оценки.....	96
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	103
1. Нормативные документы	103
2. Справочная литература	103
3. Методическая литература.....	103
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	104
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	105
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	113
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	123
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	123



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки: объекты недвижимого имущества в составе земельного-имущественного комплекса:

1. Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.
2. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.
3. Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.
4. Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.
5. Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.
6. Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.
7. Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.
8. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.

Заказчик оценки: Адвокат Конурова Александра Александровна

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Основание для проведения оценки: Договор №Н-1810240/2 от 24 октября 2018 г.

Дата оценки: 24 октября 2018 г.

Дата проведения осмотра: 24 октября 2018 г.

Дата составления отчета: 14 ноября 2018 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение с учетом НДС (18%), руб.					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	5 504 652	0,6	4 557 895	0,4
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	10 630 182	0,6	8 801 874	0,4
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	1 956 334	0,6	1 619 860	0,4
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	6 999 803	0,6	5 795 892	0,4
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	4 235 989	0,6	3 507 432	0,4

Наименование объекта	Значение с учетом НДС (18%), руб.					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	615 458	0,6	509 604	0,4
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	298 702	0,6	247 328	0,4
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	45 123 056	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ.	-

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	5 125 949,00	4 344 025,00
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	9 898 859,00	8 388 864,00
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	1 821 744,00	1 543 851,00
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	6 518 239,00	5 523 931,00
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	3 944 566,00	3 342 853,00
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	573 116,00	485 692,00
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	278 152,00	235 722,00
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	45 123 056,00	45 123 056,00
Итого земельно-имущественный комплекс	73 283 681,00	68 987 994,00

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик
член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484
от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой
организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.
Плешкин А.М.

14 ноября 2018 года

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5. 2. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12. 3. Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2. 4. Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3. 5. Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4. 6. Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6. 7. Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7. 8. Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Субъект права	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в целях проведения торгов. Ограничения: отчет не может быть использован в иных целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	24 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	с 24 октября по 14 ноября 2018 г.
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Выписки из ЕГРН в кол-ве 8 ед.
Права, учитываемые при оценке объектов, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения/обременения: ипотека в пользу ОАО Банк «Народный кредит»; запрещение сделок с имуществом; запрет на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. 2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку). 3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», 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. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p><u>Заказчик:</u> Адвокат Конурова Александра Александровна, являющаяся членом Коллегии адвокатов города Москвы «Джи Ар Лигал», зарегистрированная в реестре адвокатов за номером 78/6034, действующая на основании удостоверения № 8400 от 20 июля 2016 г. и Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»</p> <p><u>ОГРН</u> 1067746465698 <u>ИНН/КПП:</u> 7724573665/770701001</p> <p><u>Почтовый адрес:</u> 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Смольякова, д. 19, литер А, офис 410</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович;</p> <p><u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. <u>Выдан:</u> 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114</p> <p><u>Адрес регистрации:</u> 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106</p> <p><u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05;</p> <p><u>Электронная почта:</u> ACE@ciep.ru;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: <u>Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»):</u> № 433-084498/17, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018. <u>Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи:</u> 25 декабря 2017 г.</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет (с 2012 г.)</u></p> <p><u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003994-1 от 28.02.2018г.</u></p>
Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u></p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. <u>ИНН:</u> 7702019460</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Страховой полис (Страховое акционерное общество «ВСК»):</u> № 170D0B40R0038, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2019. <u>Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей. Дата выдачи:</u> 26.12.2017 г.</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2</p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2</p>
Сведения о привлеченных специалистах	<p><u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u></p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объектов.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объектах оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
12. Рыночная стоимость для оцениваемых зданий определяется в текущем техническом состоянии.
13. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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 объектов для коммерческого использования было проведено общее обследование объектов – осмотрены объекты в составе земельно-имущественного комплекса, сделаны фотографии в т.ч. и прилегающей территории.

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1

№ n/n	Вид документации/Наименование документа (документы в копиях)
Юридическая документация	
1	Выписки из ЕГРН от 30.01.2018г. в кол-ве 8 ед.
2	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) №ЗЛ-2115/И/12 от 03.02.2012г.
Техническая документация, бухгалтерская и иная документация	
3	Иные сведения в рамках Договора на оценку № Н-1810240/2 от 24.10.2018 года

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

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.

№	Наименование объекта имущества	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер	Субъект права	Выписка ЕГРН	Существующие ограничения (обременения) права
1	Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	335,40	77:05:0008006:1007	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69603435 от 30.01.2018	ипотека в пользу ОАО Банк «Народный кредит»; запрещение сделок с имуществом; запрет на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке.
2	Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	647,7	77:05:0008006:1049	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69610094 от 30.01.2018	
3	Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	119,2	77:05:0008006:1050	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69606206 от 30.01.2018	
4	Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	426,5	77:05:0008006:1051	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69602429 от 30.01.2018	
5	Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	258,1	77:05:0008006:1052	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69604184 от 30.01.2018	
6	Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	37,5	77:05:0008006:1053	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69605469 от 30.01.2018	
7	Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	18,2	77:05:0008006:1054	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69606807 от 30.01.2018	
8	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	7 222,0	77:05:0008006:3	Закрытое Акционерное Общество «БИКС»	99/2018/69601746 от 30.01.2018	

Имущественные права на объект оценки

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие документы на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В рамках настоящего Отчета видом оцениваемого права является право собственности на объекты в составе земельно-имущественного комплекса производственно-складского назначения.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО «БИКС».

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «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».

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В ходе анализа предоставленной документации Оценщик выявил следующие ограничения (обременения) прав:

1. ипотека, обусловленное кредитным соглашением №ЗЛ-2115/И/12 от 03.02.2012г. в пользу ОАО Банк «Народный кредит», однако, для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости как таковых, данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете, рассмотрение вопроса о выдаче, погашении кредита (ипотеки), его сумме, рефинансировании и т.д. находится в компетенции банка-кредитора.
2. запрещение сделок с имуществом; запрет на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, однако, для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости как таковых, данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете: принято Допущение, что в отношении рассматриваемых объектов отсутствуют факторы, ограничивающие их использование по функциональному назначению – производственно-складской земельно-имущественный комплекс, параметры и техническое состояние всех составных частей комплекса не изменяется .

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих документов на оцениваемый объект и устных данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемые объекты в составе земельно-имущественного комплекса зарегистрированы в установленном порядке. Собственниками оцениваемого имущества является одно юридическое лицо – ЗАО «БИКС». В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что ограничения (обременения) в отношении объекта оценки, оказывающие влияние на величину рыночной стоимости, не зарегистрированы.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

В данном случае сведения о балансовой стоимости Заказчиком не представлены.

Данный фактор не оказывает влияние на результат рыночной стоимости.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

6.4.1. Описание конструктивных элементов

В рамках настоящего Отчета к оценке представлены объекты в составе земельно-имущественного комплекса производственно-складского назначения 1970-1980-х г.п. Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов зданий представлены в *табл. 6.4.1.*

Описание объемно-планировочных решений зданий в составе земельно-имущественного комплекса

Таблица 6.4.1.

№	Наименование объекта имущества	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Описание основных конструктивных элементов	КС (по УПСС)
1	Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	1970	335,40	н/д	кирпичный, 1-эт.	1
2	Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	1978	647,7	н/д	прочие материалы (металлический), 1-эт.	5
3	Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	1978	119,2	н/д	прочие материалы (металлический), 1-эт.	5
4	Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	1980	426,5	н/д	прочие материалы (металлический), 1-эт.	5
5	Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	1980	258,1	н/д	прочие материалы (металлический), 1-эт.	5
6	Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	1980	37,5	н/д	прочие материалы (металлический), 1-эт.	5
7	Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	1977	18,2	н/д	кирпичный, 1-эт.	1

Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., в составе земельно-имущественного комплекса производственно-складского назначения располагается по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:05:0008006:3

Таблица 6.4.2.

Адрес расположения объекта	Г. Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.
Кадастровый номер	77:05:0008006:3
Общая площадь, кв. м	7 222,0
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
По документу:	эксплуатации производственно-складских строений
Кадастровая стоимость, руб.	63 426 203,92
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8 782,3
Конфигурация земельного участка, согласно данных Роскадастра, расположение объектов недвижимости на земельном участке https://pkk5.rosreestr.ru	
Ситуационное расположение земельного участка https://pkk5.rosreestr.ru	
Наличие коммуникаций	Разведены по участку: данный факт связан с тем, что объект расположен в черте городской застройки и на нем имеются здания
Рельеф	Относительно ровный, с незначительными перепадами высот
Текущее использование	Соответствует разрешенному

Вывод: Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается Федеральными законами.

Фотографии объектов недвижимости в составе земельно-имущественного комплекса**Фото 1-2. Характер окружающей застройки земельно-имущественного комплекса.****Фото 3-4. Парковка перед комплексом. Идентификация адреса.****Фото 5-6. Въезд на земельный участок общей площадью 7 222 кв.м.****Фото 7-8. Земельный участок общей площадью 7 222 кв.м.**



Фото 9-10. Земельный участок общей площадью 7 222 кв.м.



Фото 11-12. Земельный участок общей площадью 7 222 кв.м.



Фото 13-14. Земельный участок общей площадью 7 222 кв.м.



Фото 15-16. Склад №3 площадью 335,5 кв.м



Фото 17 -18. Склад №3 площадью 335,5 кв.м



Фото 19-20. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м.



Фото 21 – 22. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м.



Фото 23-24. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м.



Фото 25-26. Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м.



Фото 27-28. Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м.

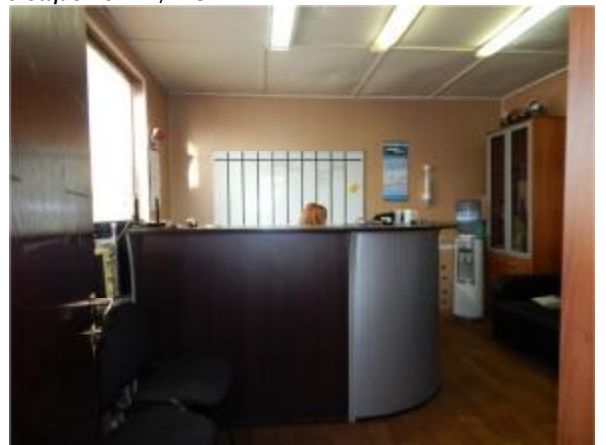


Фото 29-30. Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м.



Фото 29-30. Склад №1 площадью 426,5 кв.м



Фото 31-32. Склад №1 площадью 426,5 кв.м



Фото 33-34. Склад №2 площадью 258,1 кв.м.



Фото 35-36. Склад №2 площадью 258,1 кв.м.

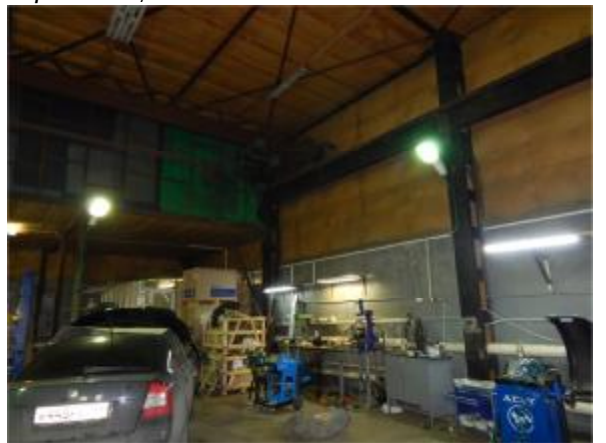


Фото 37-38. Склад №2 площадью 258,1 кв.м.



Фото 39-40. Склад №4 площадью 37,5 кв.м.



Фото 11-12. Здание проходной, площадью 18,2 кв.м.



Фото 13-14. Здание проходной, площадью 18,2 кв.м.

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

Устаревание (*obsolescence*) — утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник — глоссарий терминов МСО 2017). В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1), \text{ где:}$$

AD	-	накопленный износ, %;
D	-	физический износ, %;
FO	-	функциональное устаревание, %;
EO	-	внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объектов оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат.

Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{\text{физ}} = \frac{В_x}{В_{\text{сс}}} \times 100\%, \text{ где}$$

- $В_x$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- $В_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста.

Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{Vэ}{Vсс} \times 100\% = \frac{(Vсс - Vост)}{Vсс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Vост}{Vсс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- Vэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- Vост – остающийся срок экономической жизни;
- Vсс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.

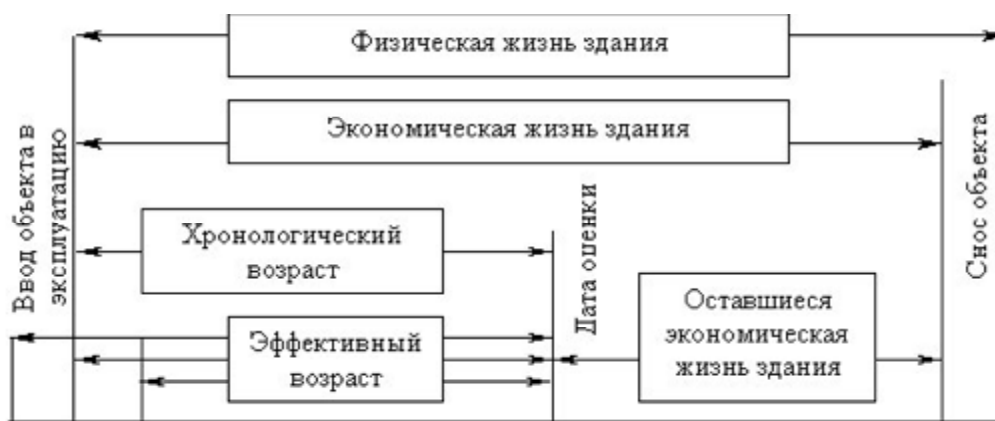


Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.}; \text{ или}$$

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;

- Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
- l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
- n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом. Оцениваемые здания построены в 1970-1980 г.г. соответственно. В некоторых зданиях визуально установлено проведение мероприятий ППР. В настоящем Отчете величина физического износа объектов принималась на основе сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значением, согласно шкалы экспертных оценок, приведенными в таблице 6.4.3.

Таблица 6.4.3.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безопасно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при макроциклическом обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как удовлетворительное.

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;

- функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;

- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании. Объемно-планировочные решения помещений позволяют

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

использовать объекты оценки для размещения офисных (ПСН) площадей, что не противоречит назначению помещений по БТИ. Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание оцениваемых объектов равно нулю.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

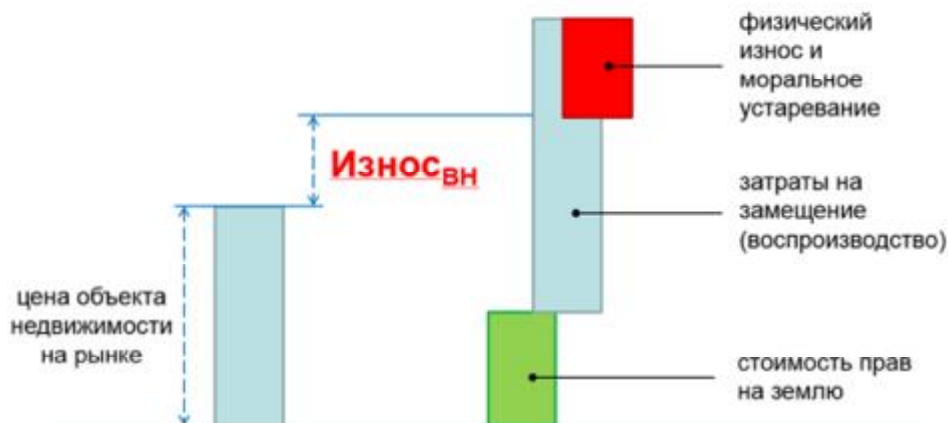


Рисунок 6.3. Определение внешнего (экономического) устаревания
https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания.

Метод, основанный на анализе операционной загрузки

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Таким образом, можно сделать вывод, что: снижение инвестиционной привлекательности (через сокращение будущих доходов, увеличение рисков, уменьшение ликвидности) объекта оценки выступает как основной фактор экономического устаревания и отличает данный вид износа от физического и функционального износов, которые обусловлены, главным образом, физическими и техническими характеристиками активов. В соответствии с определением экономического устаревания, характер и силу его проявления обуславливают различные факторы макро- и микросреды, которые воздействуют как на деятельность фирмы - текущего владельца объекта оценки, так и на рынок сопоставимых активов, если он существует.

Определения экономического устаревания

№ п/п	Источник (автор)	Краткое определение экономического устаревания
1	Gylfason T. Gylfi Zoega G. J Golden Rule of Depreciation.	Физический износ - это технологический феномен, в то время как под экономической амортизацией (economic depreciation) следует понимать устаревание (obsolescence).
2	Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. - М.: олимпиздат, 1983. — С. 23.	Автор показал, что интенсивность износа основных средств обусловлена не только воздействием сил природы, но и различных экономических факторов
3	Маршалл А. Принципы экономической науки.	Автор считал, что каждый капиталист должен осознавать необходимость применения машин ввиду того, что при низком объеме производства применение машин может оказаться скорее убыточно, чем прибыльно.
4	Сэй Ж.-Б. Трактат политической экономии или простое изложение того, как производится и потребляются богатства. - М.: Дело, 2000. - С.232	Отмечена необходимость своевременного обновления основных производственных средств в целях успешной реализации конкурентного преимущества перед другими производителями.
6	«Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А.	Экономический износ определен как уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.
7	Тарасевич Е.И.	Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий
8	Валдайцеву С.В.	Экономический износ измеряется обесцениванием аналогичного ему (по своим качественным характеристикам и прочим видам износа) имущества.
9	Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией Федотовой М.А.	Экономическое устаревание оборудования это обесценивание машины в силу того, что внешняя среда, в которой она эксплуатируется, накладывает ограничения на использование полезностного потенциала данной машины

Источник: https://srosovnet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf

Анализ множества разнообразных факторов позволяет выявить отличительные признаки экономического устаревания от других видов износа. Моральное (функциональное) устаревание обусловлено появлением на рынке новых, более прогрессивных видов

имущества, имеющих лучшие потребительские характеристики, либо развитием технологий в сопутствующих областях применения. С одной стороны, объект, характеристики которого отстали от требуемых экономикой и обществом, на дату оценки уже не может возместить вложенные инвестиции с ожидаемой на момент вложения рентабельностью, с другой стороны, аналогичный в реальном выражении объём инвестиций на дату оценки позволил бы инвестору приобрести объект, соответствующий современным требованиям. Следовательно, в рамках стоимостной оценки, моральный износ должен рассматриваться не как инженерная, а как стоимостная категория, выражающая субъективную потерю стоимости в силу объективно наблюдаемого ухудшения функциональных параметров.

Объектом оценки являются производственно-складские здания т.н. «советской» постройки, находящиеся в рабочем состоянии, пригодном к эксплуатации. Такой вид недвижимости востребован и широко используется на рынке Москвы. На основании выше изложенного внешний износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.4.4

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

№	Наименование объекта имущества	Год постройки	И _{физ}	И _{функц}	И _{внеш}	Накопленный износ
1	Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	1970	48,0%	0%	0%	48,0%
2	Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	1978	53,3%	0%	0%	53,3%
3	Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	1978	53,3%	0%	0%	53,3%
4	Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	1980	50,7%	0%	0%	50,7%
5	Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	1980	50,7%	0%	0%	50,7%
6	Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	1980	50,7%	0%	0%	50,7%
7	Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	1977	41,0%	0%	0%	41,0%

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого объекта позволило сделать следующие заключения:

По своим строительно-техническим характеристикам оцениваемое имущество относится к категории строений межотраслевого применения.

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние объектов оценки может быть охарактеризовано как удовлетворительное и полностью пригодное к эксплуатации.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположен в ЮАО г. Москвы, муниципальный район «Чертаново-Южное». Окружающая недвижимость представлена промышленными объектами по границе с жилой застройкой. На расстоянии 1,2 км расположена ст. метро «Аннино» Серпуховско-Тимирязевской линии, в 700 м проходит Варшавское шоссе. Район приближен к МКАД.

Местоположение объектов оценки показано на рис. 6.5.1.- 6.5.2.

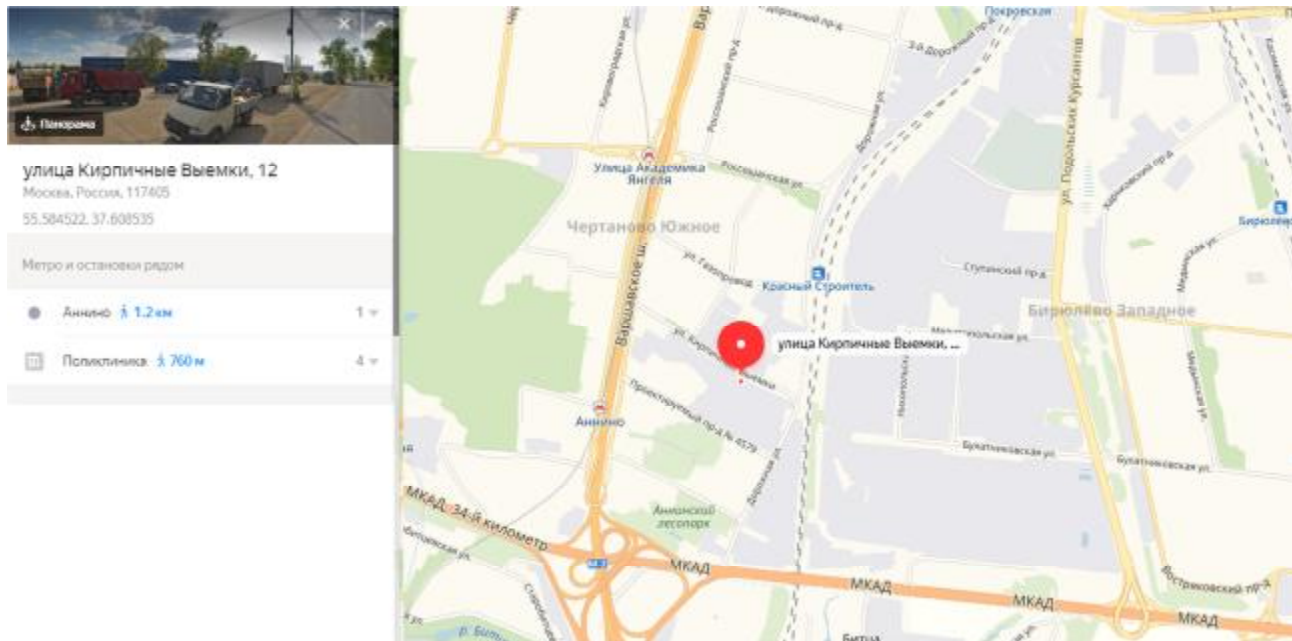


Рис. 6.5.1. – 6.5.2. Расположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы

Южный Административный Округ (ЮАО)

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов: Бирюлево Восточное, Нагатинский Затон, Бирюлево Западное, Нагорный, Братеево, Орехово-Борисово Северное, Даниловский, Орехово-Борисово Южное, Донской, Царицыно, Зябликово, Чертаново Северное, Москворечье-Сабурово, Чертаново Центральное, Нагатино-Садовники, Чертаново Южное; и является крупнейшим по населению округом города — 1 785 343 чел. (2018). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны). И хотя на территории округа находятся крупные жилые массивы, традиционно причисляемые к «спальным», округ является одновременно и промышленным.

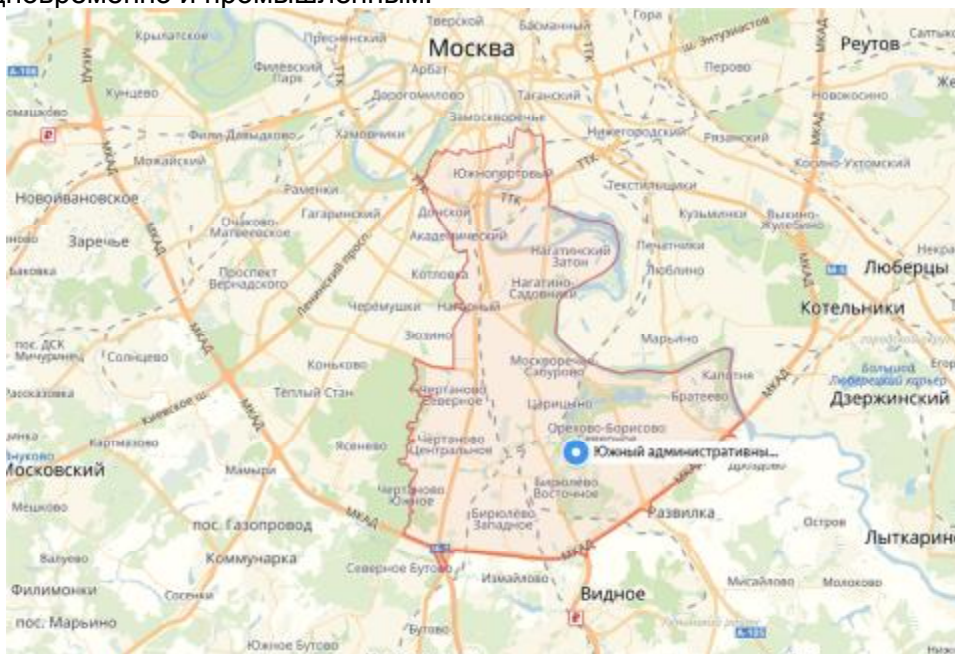


Рис. 6.5.3. Районы ЮАО на карте г. Москвы

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

Численность населения						
2002 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]
1 593 065	↓ 1 572 626	↑ 1 716 808	↑ 1 729 743	↑ 1 739 361	↑ 1 754 613	↑ 1 760 813
2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[4]				
↑ 1 774 351	↑ 1 776 789	↑ 1 785 343				

Научно-промышленный потенциал Сегодня в округе 15 промышленных зон, более 250 крупных предприятий и научно-производственных объединений. Здесь развиты машиностроение, металлургия, производство вычислительной техники, химическая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов, оборудования для медицины, легкой и пищевой промышленности. Всего на территории ЮАО расположено 13 промышленных зон, действует 21 тысяча предприятий всех форм собственности — это 11,8% от имеющихся в городе в целом. Значительная часть предприятий малого бизнеса округа, около 35%, специализируется на торговле и общественном питании, 12—15% работает в области строительства, около 10% — в научно-технической сфере.

Чертаново-Южное – район в Южном административном округе и соответствующий ему муниципальный округ. Основной транспортной магистралью является Варшавское шоссе, выходящее на МКАД и связывающее район Южное Чертаново с районами ЮАО и центральной частью города Москвы. Внутрирайонные транспортные потоки проходят по

улицам Чертановская, Академика Янгеля, Газопровод, Кировоградская, Подольских Курсантов, Дорожная, Россошанская, проездам: 3-й Дорожный, Россошанский, Кировоградский. Станции метро: Аннино, Улица Академика Янгеля, Лесопарковая.

Статус	район / муниципальный округ
Входит в состав	города Москвы
Административный округ	ЮАО
Район	
Название	Чертаново Южное
Дата образования	5 июля 1995 года
Прежний статус	муниципальный округ «Чертаново Южное»
Муниципальный округ	
Название	Чертаново Южное
Дата образования	15 октября 2003 года ^[1]
Характеристика	
Площадь	9,38 ^[2] км² (43-е место)
Население (2018)	7150 087 ^[3] чел. (1,2 %, 18-е место)
Плотность населения (2018)	15 998,81 чел/км² (36-е место)
Площадь жилого фонда (2010)	2192,77 ^[2] тыс. м² (31-е место)
Станции метро	<ul style="list-style-type: none"> ● Улица Академика Янгеля ● Аннино ● Лесопарковая



Рис. 6.5.4. Основные показатели и местоположение района «Чертаново-Южное» ЮАО г. Москвы.

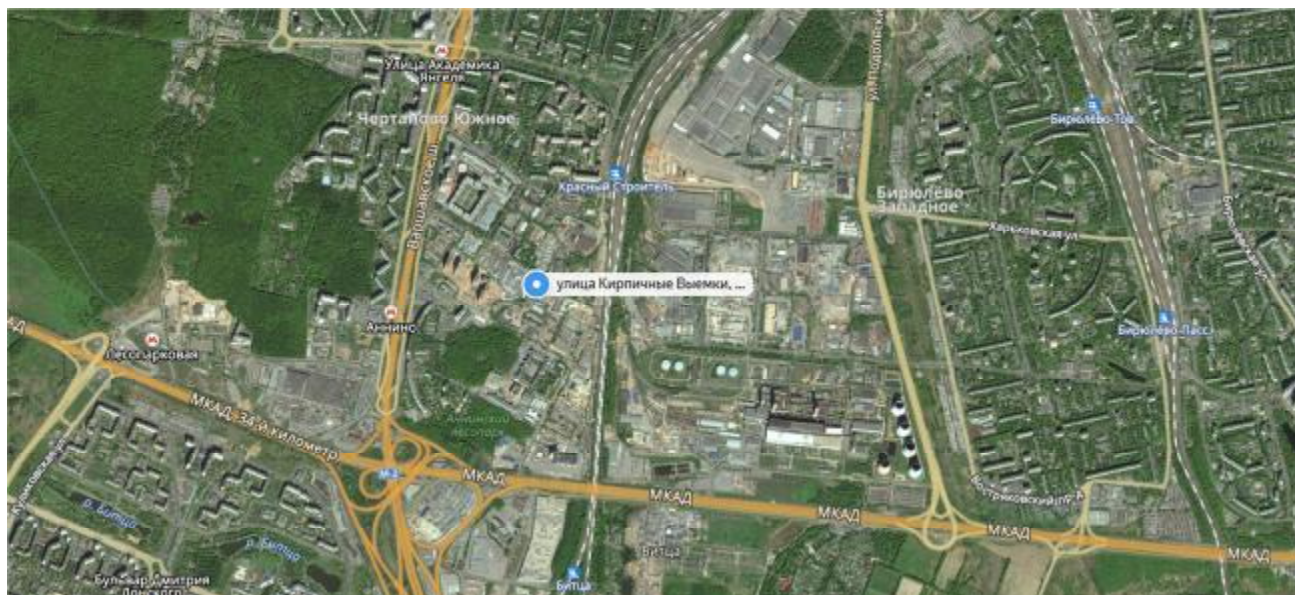
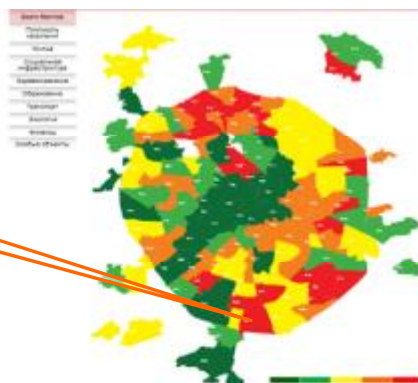


Рис. 6.5.5. Характер окружающей застройки

Вывод: анализ района месторасположения объектов оценки позволяет оценить инвестиционную привлекательность как среднюю, при условии использования по текущему назначению. Общий консолидированный социальный рейтинг района местоположения – низкий.

Местоположение объектов оценки



Источник: <http://slon.ru/moscow/>

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

7.1. Обзор рынка нежилкой недвижимости Москвы

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

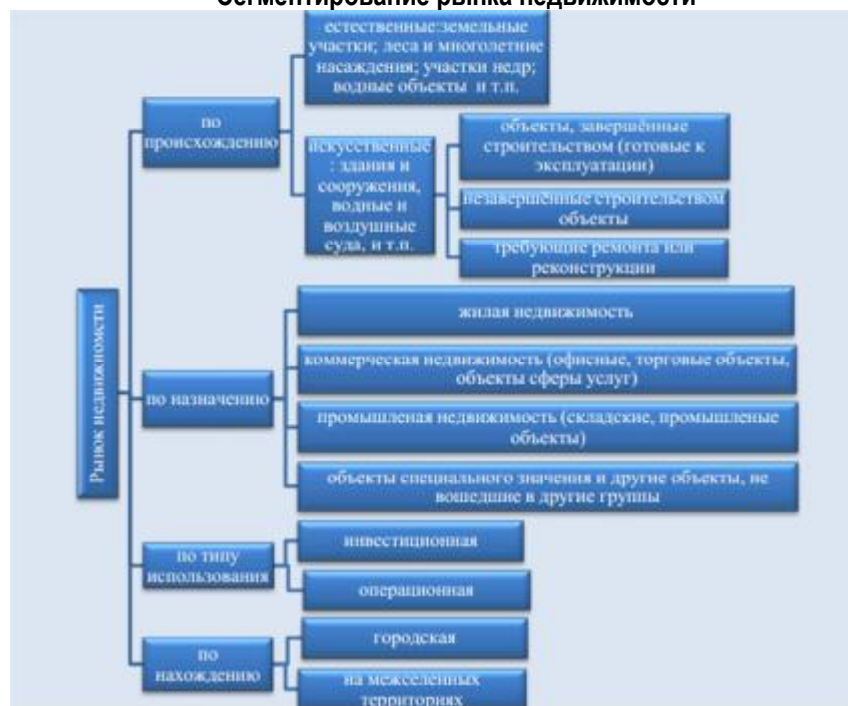
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

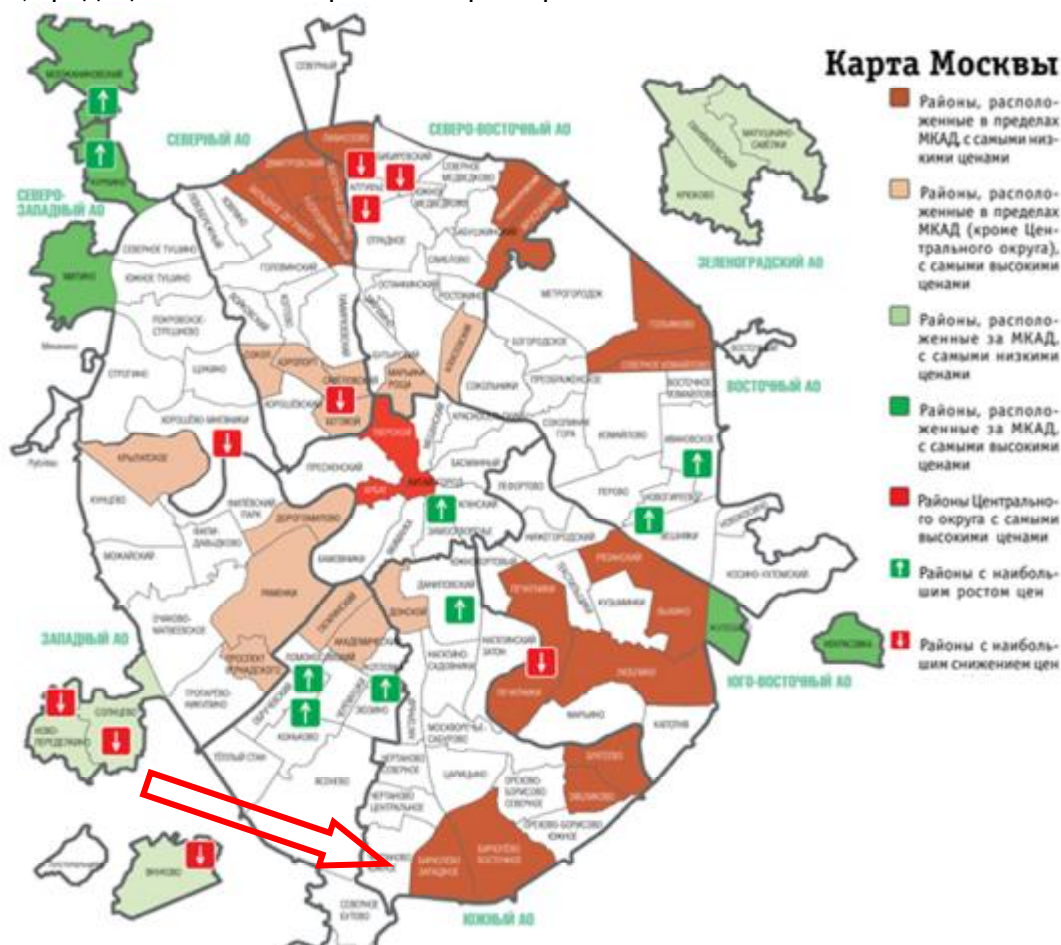
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



Классификация зон престижности

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.



Источник: <http://www.dm-realty.ru/>

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки². Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка;
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом;
- Старый Арбат и близлежащие переулки.

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

² Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. Источник информации: http://www.arendator.ru/bc_class_zp.php

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Зонирование г.Москвы по районам с различной коммерческой привлекательностью изображено на *диаграмме 7.1.* (по материалам www.arendator.ru).



Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

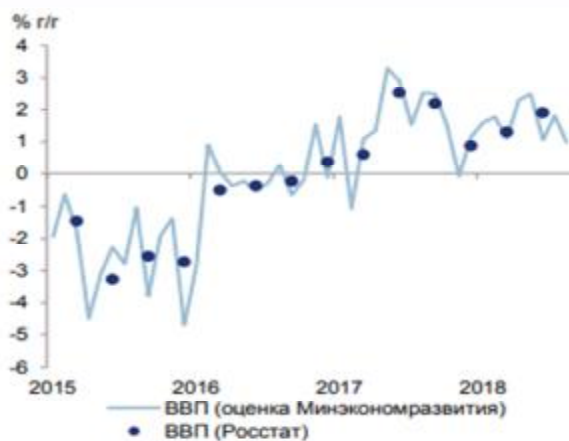
Таким образом, оцениваемые объекты находятся в зоне 4.

7.2. Макроэкономические показатели

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

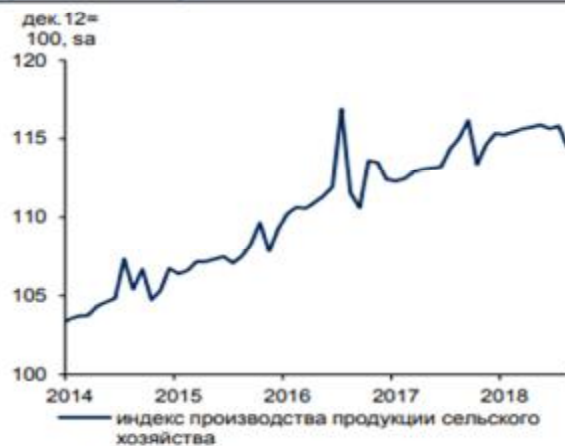
По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г .

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,0	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	5,6	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,7	3,9	3,2	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,5	3,2	2,2	2,8	1,3	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,3	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-5,7	4,0	-0,8	-12,8	9,7	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,6	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	8,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,0	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,6	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,2	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,6	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,9	0,4	0,3	0,3	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,0	3,9	3,1	3,9	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	-0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18).

Рис. 9. Оборот розничной торговли растет умеренными темпами



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе — по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

Рост заработных плат в номинальном выражении в июле ускорился до 10,2 % г/г с 9,7 % г/г в июне, в реальном выражении — до 7,5 % г/г (с 7,2 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста номинальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста заработных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.



Таблица 4. Показатели рынка труда

	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,5	7,6	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,2	0,6	0,4	0,7	-0,1	3,9		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,3	10,2	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,8	1,7	0,7	0,9	0,4	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,1/ 3,2 ⁹	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,8	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,3		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-1,5	2,3	1,8	0,6	0,0	4,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,5	72,6	72,5	72,6	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,6	-7,8	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8	59,7		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

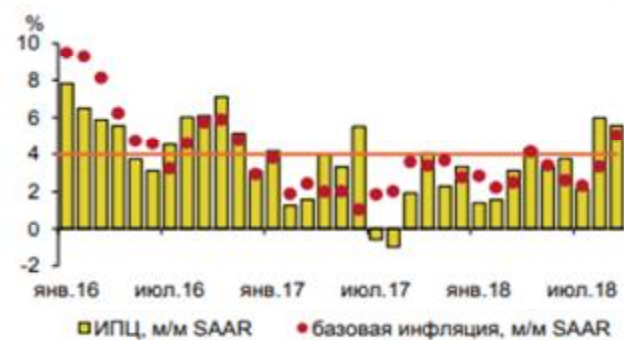
** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2–3,3 % г/г). Монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года. Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг. Темп роста цен на непродовольственные товары без учета подакцизной продукции в сентябре увеличился до 0,39 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. Ускорение инфляции происходило главным образом за счет удорожания потребительской электроники (электротоваров и других бытовых приборов, персональных компьютеров, средств связи), мебели и строительных материалов. В то же время рост цен на другие значимые группы непродовольственных товаров (одежда и обувь, легковые автомобили) в сентябре замедлился. В сфере услуг рост цен в сентябре ускорился до 0,36 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. На фоне произошедшего ослабления рубля продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма (1,93 % м/м SA в сентябре после 0,91 % м/м SA в августе). Также наблюдалось увеличение темпов роста цен на услуги дошкольного воспитания, услуги организаций культуры, медицинские услуги. Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление

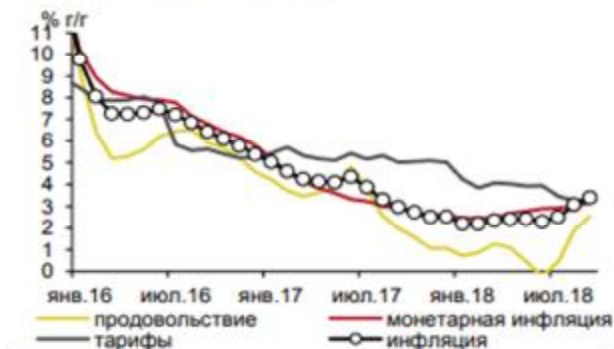
плодовоощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары без учета плодовоощной продукции значительно ускорился (до 0,70 % м/м SA в сентябре с 0,37 % м/м SA месяцем ранее). Вклад в увеличение темпов роста цен в продовольственном сегменте внесла продукция животноводства (мясо- и молочные продукты, яйца). Кроме того, ускорился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, макароны и крупяные изделия, а также сахар на фоне роста мировых цен на отдельные продовольственные товары.

Рис. 25. Монетарная инфляция в сентябре превысила целевой ориентир Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Ускорение годовой инфляции наблюдалось во всех товарных группах, кроме плодовоощной продукции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	сен.18	авг.18	июл.18	июн.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,5	2,3	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,2	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	-0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,9	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,8	3,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,7	3,8	4,1	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	1,3	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,6	2,4	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-	-

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

Инвестиции

Центробанк 14 сентября повысил ключевую ставку на 0,25 п.п., до 7,5%, и одновременно объявил, что не будет закупать валюту для Минфина в рамках бюджетного правила до конца декабря (до этого предполагалось приостановить закупки только до конца сентября). Прогнозы ЦБ об инфляции кардинально изменились: если раньше предполагалось, что к концу 2018 года она составит 3,5–4%, а в 2019 году лишь временно превысит 4%, то теперь к концу 2018 года ЦБ ждет 3,8–4,2%, а по итогам 2019 года — уже 5–5,5%. Впрочем, ЦБ по-прежнему считает, что к таргету в 4% годовая инфляция вернется в первой половине 2020 года.

16 декабря 2014 года

Накануне национальная валюта резко упала до 64,4 руб. за доллар. Правительство связывало ослабление курса с ценами на нефть и санкциями

Как менялась ключевая ставка ЦБ в 2014–2018 годах



Источник: <https://www.rbc.ru/finances/14/09/2018/5b9baee49a7947cf54f0d711>

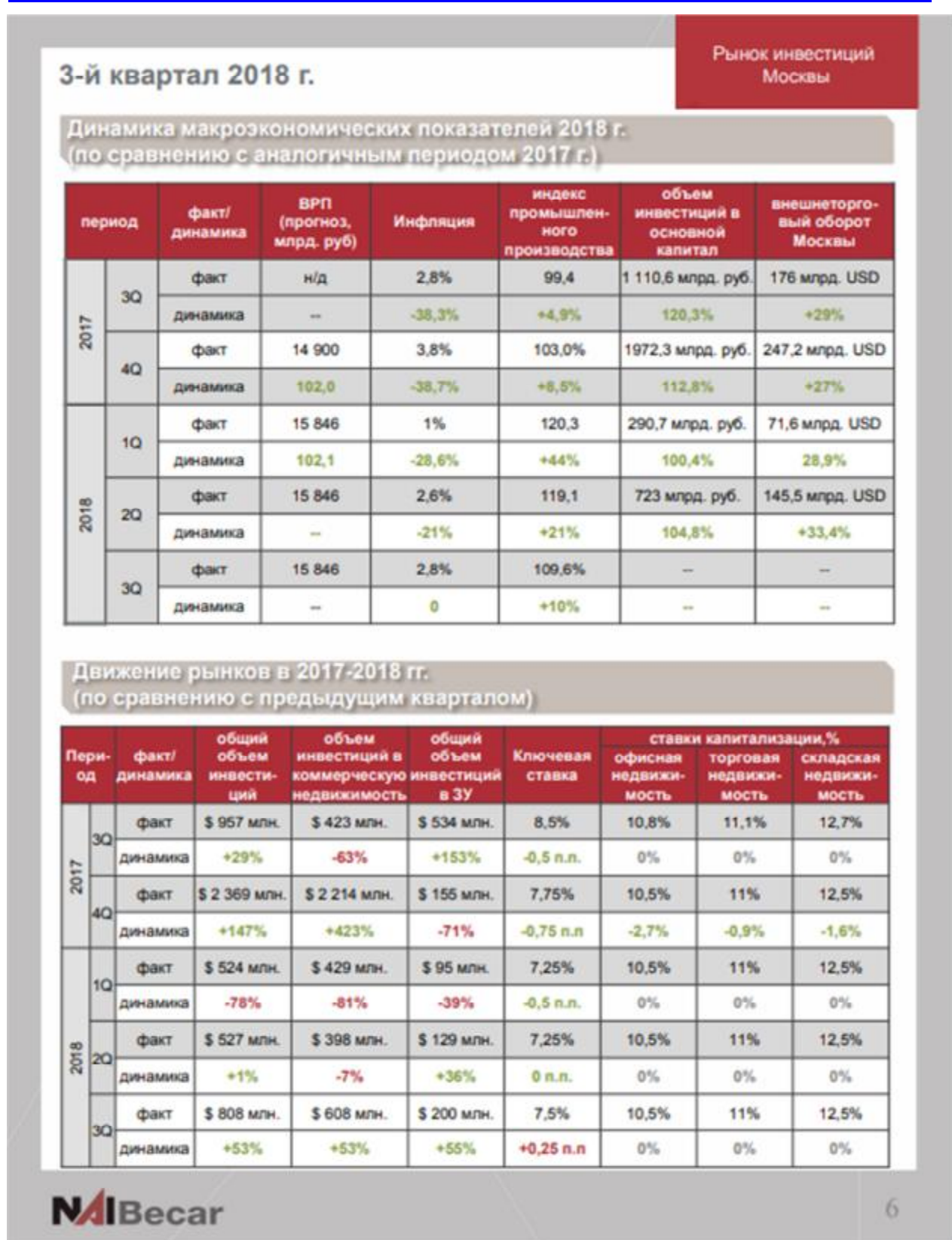
На это решение повлияло несколько важных факторов. Один из самых главных, по мнению сайта sokolovpro, это введение санкций со стороны США, из-за которых национальная валюта сильно ослабла. Так, за полгода доллар вырос с 56 рублей до 69 рублей, а не так давно перешел порог в 70 рублей. В случае, если ЦБ РФ принял решение о сохранении ставки этот процесс бы ускорился. Ослабление рубля привело бы к невыполнению программы по инфляции 4% за 2018 год. На данный момент инфляция за прошедший год составляет 3,1%.

Второй из факторов, это предстоящее повышение НДС до 20%, который несомненно привел к увеличению цен и снижению рубля. Повышение налога на добавочную стоимость принял президент Российской Федерации Владимир Путин летом этого года. Это приведет к существенному пополнению бюджета страны. Хотя многие эксперты предполагали, что ЦБ РФ сохранит ставку на уровне 7.25, этого не произошло. Понижать ставку главный банк России вообще не планировал, так как это плохо сказалось бы на экономике страны, в большой мере на стабильности рубля.

Повышение ключевой ставки ведет к уменьшению денежного оборота в стране. Чем меньше средств находится в обороте, тем крепче национальная валюта, а значит и цены расти не будут. Так же это приведет к увеличению ставки по кредитам, ипотекам, вкладам. Из-за этого и снижается денежный оборот.

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями. Кризис привел к сокращению доходов населения, при этом банковский сектор практически приостановил кредитование. На фоне общего снижения спроса застройщики вынуждены вступать в ожесточенную конкуренцию за клиентов, в том числе за счет снижения стоимости жилья. В дальнейшем цены на недвижимость продолжат незначительно снижаться.

Источник: <https://www.sokolovpro.ru/2018/09/povyshenie-klyuchevoj-stavki-cb-rf-14-sentyabrya-do-7-5.html>



Несмотря на курсовую нестабильность и сложную внешнеполитическую ситуацию отчетного периода, экономика Москвы по итогам 1-3Q 2018 г. демонстрирует положительную динамику: низкий уровень инфляции, рост инвестиций в основной капитал, увеличение внешнеторгового оборота и индекса промышленного производства.

Текущая ситуация на рынке инвестиций Москвы также характеризуется позитивными сигналами:

- Увеличение объема инвестиций в недвижимость в отчетном периоде в 1,5 раза по сравнению с предыдущим кварталом. Однако, ввиду низкой активности инвесторов в 1 полугодии, по итогам 1-3Q 2018 г. общий объем инвестиций остается низким (115 млрд RUB или 1,85 млрд USD) по сравнению с аналогичными периодами.
- Активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики способствовала росту инвестиций в производственно-складскую недвижимость. Так за 1-3Q 2018 г. доля данного сегмента увеличилась с 5% до 34%.
- Рост активности зарубежных инвесторов. Иностранные инвестиции за 1-3Q 2018 г. составили около 18 млн. RUB, что на 40% выше аналогичного показателя 2017 г.
- В 4 квартале ожидается умеренная динамика объема инвестиций на уровне 70-90 млрд RUB и укрепление рубля до 60 руб. за доллар.

3-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.09.2018)		7,5%
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 3Q 2018 г., в том числе:		808,5 млн. USD (53 033 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+53% (+62%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2018 г.		608 млн. USD (39 898 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+53% (+62%) ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2018 г.		200 млн. USD (13 136 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.		+55% (+64%) ↑
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.		0 п.п.

Обзор подготовлен компанией NAI Bekar

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объектов оценки

7.3. Московский рынок нежилой недвижимости в 3 кв. 2018 года

Рынок в целом. Продажа

Объем предложения

В сентябре 2018 г. на продажу предлагалось 1066 объектов общей площадью 1 449 тыс. кв. м и общей стоимостью 220 млрд. руб., что ниже показателя августа на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена за месяц в рублях была на уровне августа и составила 151 756 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре вырос на 2%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена также выросла на 2% и составила 2 242 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 11%, а в долларах – на выросли на 6%.

В целом, сезонного роста цен с началом осени в текущем году не наблюдалось даже на фоне некоторого снижения объема предложения, что свидетельствует о том, что стагнация на рынке недвижимости продолжается.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), торговые помещения (13%) и помещения свободного назначения (9%).



Производственно-складская недвижимость. Продажа Объем предложения. Ценовые показатели

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2018 г. уменьшилось на 20%, а их общая площадь – на 42%. Объем предложения составил 117 объектов общей площадью 317 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений сократилась на 6% и составила 60 999 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано выходом на рынок двух дешевых объектов - на Верхнелихоборскойул. (15 500 кв.м, 32 258 руб./кв.м) и на 1-м Варшавском пр-де (31 041 кв.м, 28 994 руб./кв.м).



Источник <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

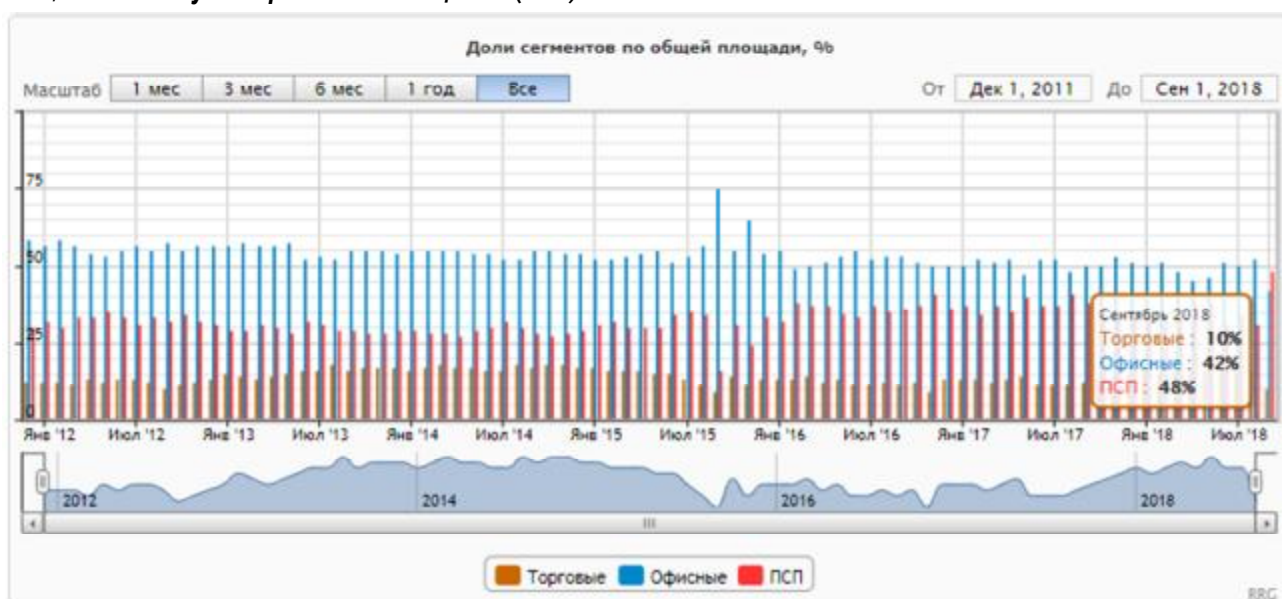
Рынок в целом. Аренда

В сентябре 2018 г. в аренду предлагалось 2 277 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 482 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 10%, а по общей площади - на 43%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 12% и составила 15 880 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 10% и составила 234\$/кв.м/год. За год, с сентября 2017 года рублевые ставки снизились на 12%, а долларовые – выросли на 5%.

Снижение средней ставки в сентябре было связано в основном с существенным ростом доли производственно-складских помещений с более низкими арендными ставками в общем объеме предложения. При этом, роста ставок в сентябре не было ни по одному сегменту. Так как обычно начало осени сопровождается ростом деловой активности и, соответственно, по этому времени можно судить о состоянии рынка, можно заключить, что стадия стагнации на рынке аренды, как и на рынке продажи, в настоящее время не преодолена.

Лидером по объему предложения в сентябре достаточно неожиданно стали производственно-складские помещения (48%), за ними идут офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%, а далее идут торговые помещения (10%).



Производственно-складская недвижимость. Аренда

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2018 г. составил 605 объектов общей площадью 713 тыс. кв.м. По сравнению с августом он вырос на 82% по количеству и на 118% по общей площади, однако по сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения изменился гораздо менее существенно (снизился на 4% по количеству и возрос на 13% по общей площади). Рост площади произошел, в частности, за счет выставления в сентябре таких крупных объектов как на Алтуфьевском ш. (18000 кв.м), на Новохоловской ул. (18000 кв.м), на ул.Красная Сосна (12000 кв.м).

Средняя ставка в сентябре снизилась на 6% и составила 6 278 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, €/кв. м/год
Значение	605	4 364	712,839	1,178	6 278
К августу 2018	▲ +82%	▲ +113%	▲ +118%	▲ +20%	▼ -6%
К сентябрю 2017	▼ -4%	▲ +13%	▲ +13%	▲ +18%	▼ -4%



Источник <http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2018>
Обзор подготовлен специалистами компании RRG

**Складская недвижимость
Москвы**

1-е полугодие 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 1 полугодия 2018 г., GLA	12 701 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	+1,2% ↑	
Объем по классам, GLA	9 906 тыс. кв.м	2 795 тыс. кв.м
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2018 г., GLA	156,6 тыс. кв.м	
Введено по классам в 1 полугодии 2018 г.	126,1 тыс. кв.м	30,5 тыс. кв.м
Динамика ввода по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	-67% ↓	-33% ↓
Доля вакантных площадей на конец 1 полугодия 2018 г.	12,9%	10,3%
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	+0,2 п.п. +1,6% ↑	0 п.п. 0%
Арендные ставки в 1 полугодии 2018 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 657	3 509
Динамика арендных ставок по сравнению со 2 полугодием 2017 г.	-1,3% ↓	-1,9% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 1 полугодия 2018 г.	1 016 кв.м	

Общий объем предложения складской недвижимости по итогам 1 полугодия 2018 года составил 12,7 млн. кв.м, увеличившись на 1,2% относительно 4 квартала 2017 года. За 1 полугодие 2018 года введено 156,6 тыс. кв.м., что почти в 3 раза меньше показателя за 2 полугодие 2017 г. и на 38% ниже объёмов ввода в 1 полугодии 2017 года.

С начала года средние заявленные (без учета торго) арендные ставки в складских комплексах демонстрируют отрицательную динамику в пределах 1-2%. За 1 полугодие 2018 года в классе А ставка понизилась на 1,3%, составив 3 657 руб./кв.м./год. В классе В

снижение средней арендной ставки за полугодие составило 1,9%, в результате чего показатель достиг значения 3 509 руб./кв.м./год.

**Средние арендные ставки на конец 1 пол. 2018г.
(без учета НДС, КУ и ЭР) и динамика ко 2 пол. 2017г.**

класс	руб./кв.м./мес	руб./кв.м./год	Динамика
A	305	3 657	-1,3%
B	292	3 509	-1,9%

По итогам 1 полугодия 2018 года средний уровень вакантности в складах класса А и В составил 12,6%, увеличившись на 0,2 п.п. к уровню 4 квартала 2017 года. Уровень вакантности за анализируемый период увеличился только в классе А, в классе В – сохранился на уровне 4 квартала 2017 г.

На конец 1 полугодия 2018 года уровень вакантных площадей составляет:

♣ 12,9% в классе А (0,2 п.п. к 4Q 2017 г.).

♣ 10,3% в классе В (без изменений к 4Q 2017 г.) В 1 полугодии отмечается рост спроса со стороны арендаторов.

Общий объем заключенных за полугодие сделок по аренде складских помещений составил около 323 тыс. кв.м., что на 37% больше, чем показатель 2 полугодия 2017 года.

На фоне роста общего объема сделок средняя арендуемая площадь в 1 полугодии 2018 года сократилась и составила 13,5 тыс. кв.м. Это на 73% ниже показателя за второе полугодие 2017 года. За 1 полугодие 2018 года складские помещения пользовались наибольшим спросом у ритейлеров, процент сделок по ним составил 53%. На втором месте – производственные компании, сформировавшие пятую часть спроса.



1-е полугодие 2018 г.

Движение рынка в 2016-2018 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	
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	11 979	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+1%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%
	2Q	факт	12 113	103	30,7	13,2	11,4	4 090	3 599
		динамика	+1,1%	+7,6%	+34,8%	-17,5%	-24%	-1%	-6%
	3Q	факт	12 242	108,6	43,1	13,3	11,5	3 627	3 448
		динамика	+1,25%	+5,4%	+40,4%	+0,7%	+0,9%	-11%	-4%
	4Q	факт	12 545	277,5	2,8	12,7	10,3	3 707	3 575
		динамика	+2,3%	+156%	-94%	-4,5%	-10,4%	+2,2%	+3,7%
2018	1H	факт	12 701	126,1	30,5	12,9	10,3	3 657	3 509
		динамика	+1,2%**	-67,3%*	-33,3%*	+1,6%**	0%**	-1,3%**	-1,9%**

* - расчёт показателей динамики нового предложения за 1-го полугодие 2018 производился относительно 2 полугодия 2017 г.

** - расчёт показателей динамики 1-го полугодия 2018 производился относительно конца 2 полугодия 2017 г.

7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

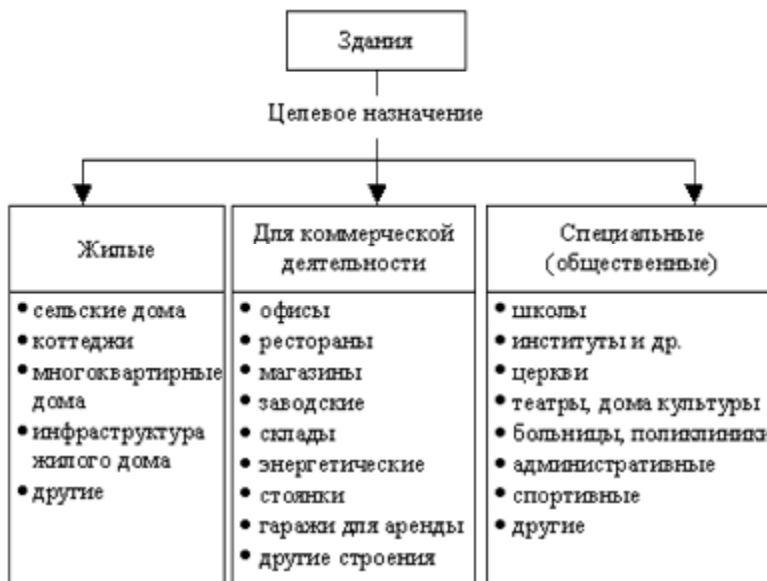
Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.



Источник: http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizsh_up/page0002.asp

Вывод: Объекты оценки как объекты рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – **субрынку производственно-складской недвижимости**.

Классификация складской недвижимости

Единой, всеми признанной классификации складских помещений нет, но наиболее популярной среди специалистов и самой подходящей для нынешней российской действительности можно с уверенностью назвать классификацию, предложенную еще в 2004 году агентством Swiss Realty Group.

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17

Компания выделила семь классов. К первому («А») классу она отнесла современные помещения, построенные с учетом будущей складской деятельности. Их расположение, отделка и оборудование призваны отвечать таким принципам современной складской логистики, как близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товаров, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности.

Основные требования к складским помещениям класса «А»:

- расположение на основных транспортных магистралях; прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам;
- одноэтажное однообъемное здание с высокими потолками, позволяющее установить любое стеллажное (конвейерное) и тому подобное оборудование, в том числе многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы;
- плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники;
- высокая проектная нагрузка на поверхность пола, дающая возможность применять тяжелую погрузочную технику (высотные штабелеры), максимально используя высоту стеллажей;
- редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников;
- одни и более погрузочно-разгрузочные ворота на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки-разгрузки и комплектации заказов, обеспечивающие максимально быструю разгрузку и загрузку грузового транспорта;
- система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность ее установки);
- отопление;
- автономные системы тепло- и водоснабжения;
- погрузочно-разгрузочные ворота, оборудованные гидравлическими аппаратами и док-шеллерами (или позволяющие их устанавливать);
- прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленения), составляющая не менее 40% от площади складского комплекса;
- привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Следующие классы присваиваются складским помещениям с учетом отсутствия определенных параметров, присущих классу «А».

Класс («А-минус») включает в себя полностью реконструированные помещения, построенные 20 - 30 лет назад. По характеристикам они сходны с площадями класса «А». Единственное отличие - это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах.

Складские помещения класса А

- Удобное расположение складских объектов, находящихся в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей, обеспечивающих быструю доставку грузов и удобный подъезд. Расположение от крупного города не далее 20 километров.
- Объекты складского комплекса достаточно современные и возведены из быстровозводимых конструкций. Здания построены не ранее 1990 года.
- Строения складских объектов выполнены в один этаж с использованием инновационных технологий и качественных современных материалов.
- Потолки в складских помещениях располагаются не ниже 10 метров, что дает возможность обустроить стеллажные многоуровневые конструкции.
- Напольная поверхность помещений склада имеет абсолютную ровность, поверхность пола покрыта качественным антипылевым покрытием. Прочность напольной поверхности позволяет выдерживать нагрузки от 3 до 7 тонн на квадратный метр.
- Складские помещения обустроены системами пожарной сигнализации, а также автоматическими системами порошкового или спринклерного пожаротушения.
- Помещения складского комплекса рассчитаны на различные температурные режимы, которые можно регулировать в зависимости от погодных условий и видов товара.
- Въезд в складские помещения оборудован автоматическими воротами, имеющими доклевелеры, способные регулировать высоту открытия в зависимости от высоты грузового автомобиля.
- Воротаные проемы оборудованы тепловыми завесами и докшеллерами, способными захватывать борты еврофура.
- На участке складского комплекса обустроены автономные тепловой узел и подстанция для выработки электроэнергии.
- Помещения оборудованы системами видеонаблюдения с фиксацией снятого видео и охранной сигнализации.
- Все помещения оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции или кондиционирования.
- Объекты складской недвижимости имеют круглосуточную сертифицированную охрану, работающую в пропускном режиме.
- Офисные помещения для оформления документации расположены не далее 80 метров от складских помещений.
- Складские комплексы оборудованы многоканальными телефонными линиями и оптоволоконным соединением с интернетом.
- Инфраструктура вблизи складских помещений позволяет качественно выполнять маневры большегрузным автомобилям и производить парковку в нерабочие часы.




Класс «В-плюс» - это помещения, построенные в 90-х годах, по ряду причин (недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и тому подобное) не соответствующие двум-трем ключевым параметрам, необходимым для площадей класса «А». На рынке их довольно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.

Класс («В»): склады, возведенные в 70-80-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем и так далее.

Складские помещения класса В

- Строение склада капитальное и выполнено из качественных материалов, срок строительства до 1990 года.
- Высота потолочной поверхности варьируется от 6 до 8 м.
- Напольная поверхность выполнена из бетона или асфальта и не имеет финишного покрытия.
- Системы обогрева позволяют в зимний период добиться температуры в помещениях от 10 до 18 градусов тепла.
- Помещения оборудованы системами пожарной сигнализации, а также гидрантными системами пожаротушения.
- Для разгрузки и погрузки автомобильного транспорта обустроены пандусы, высота которых составляет 1,2 метра.
- Офисные помещения расположены в пределах 100 метров от складских объектов.
- В помещениях оборудованы городские телефонные системы коммуникации.
- Охрана складских объектов выполняется круглосуточно по периметру складского центра.



К классу «С» относятся бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).

Класс («С-минус») - это старые (30 - 60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.

Складские помещения класса С

- Капитальный объект недвижимости, бывший ранее утепленным ангаром или промышленным помещением.
- Высота потолочной поверхности варьируется от 4 до 6 м (изредка до 15).
- В зимний период температура в помещениях склада достигает от 5 до 8 градусов тепла.
- Напольная поверхность помещений склада выполнена из бетона без финишного покрытия, бетонной тротуарной плитки или асфальта.
- Складские ворота расположены на нулевой отметке напольной поверхности.



По материалам сайта <http://newsklad.ru/articles/>

Вывод: Рассматриваемые объекты недвижимости в соответствии с предложенной классификацией по своим параметрам относятся к классу «В-» - «С». Данный факт учтен Оценщиком в расчетах.

7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объект

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по складским объектам класса «В-» и «С», аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 20 000 руб./кв.м. до 30 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, корректировку на местоположение, площадь объекта, конструктивные особенности, наличие офисно-бытовых помещений, оснащение инженерными коммуникациями и иные основные ценообразующие параметры. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости. Аналоги, наиболее соответствующие по техническим параметрам оцениваемым площадям, будут использованы в дальнейших расчетах.

Склад [С], от 330 до 420 м²
 Механик 840 р/м Парков. ул. 2-я Энергетическая 3х38 парков.
 Андреева 3 мин. пешком Архестрская 17 мин. пешком
 Шоссе Энергетиков 20 мин. пешком

от 9 428 572
 до 12 000 000 R

28 372 м²
 Склады на промышленных зонах
 НДС

ОТКРЫТО
 CAPITAL METERS Коммерческий отдел
 Запрос на недвижимость
 7223. Уфа/Россия
 +7 967 010-43-38
 Предоставляем услуги по оценке недвижимости
 100%. И работаем со всеми банками

Наша цель - продать

От Топов - Владислав - И
 Продажа коммерческой недвижимости от 127 822
 руб. + НДС (площадь от 60 кв. м) - Уфа/Россия
 Механик
 Номер: 127 822 руб.

Деловой центр 1422
 Бизнес-центр/офисы Продажа от 200+
 кв. м. Уфа/Россия (площадь от 200+
 кв. м.) - Уфа/Россия
 Номер: 1495 164 руб.

Площадь от 330 до 420 м² Этаж 1 из 1 Помещение Свободно

Отдельно стоящее складское помещение - железный склад. Площадь 420 кв. м. Застывшая территория. 10 минут шагом от метро Бакинаторг. Механик. 25.0 кв. м. Все инженерные пути заделаны. Бюджетно. Климат по 11. черепично-дерево. Есть теплый склад площадью 500 кв. м. по цене 22 кв. м. руб.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы в платформу объявлений.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169369281/>

Производство, 2 060,3 м²
 Массив СВАО ул. Ленинская Колонийная ул. ЗСКД, Нижегородская обл.
 Атласово 23 км. от центра

Цена: 43 000 000 Р

Площадь: 2 060,3 м² | Этаж: 1 из 1 | Высотность: 6 м | Помещение: Свободно

Продажа производственно - складского комплекса в составе имущества административного - складского здания, площадь 1 850,2 кв.м административное - складское здание, площадь 159,1 кв.м. Стены, технические устройства здания: водопровод, канализация, отопление, электричество от ТЭЦ, электричество 350 кВт.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений.

[Позвоните сейчас](#)

Имя: Юля Александровна
 Частный номер
 Опыт работы с 2005 года
 1 год, 2 месяца на CIAN.RU
 Нет отзывов
 14 объявлений
 +7 977 808-07-13
 +7 977 343-08-98

Помогите сделать это объявление эффективным!
 Дайте 2 отзыва и добавьте отзыв

Помощь в продаже
 Продажа объектов недвижимости и складов от 500 до 70 000 руб./кв.м. Массовый и индивидуальный подход.
 Тел: +7 928 124-16-65

ДНТ Финанс - Бизнес - Центр
 Продажа объектов недвижимости от 100 000 руб. до 10 000 000 руб. Помощь в оформлении ипотеки.
 Тел: +7 928 124-16-65

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192246804/>

Производство, 6 000 м²
 Массив САО ул. Восточная Двухжуковская ул. 352, Дзержинск, Нижегородская обл.
 Селенгорово 23 км. от центра

Цена: 130 000 000 Р

Площадь: 6 000 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Продажа производственно-складской комплекс. Дзержинское шоссе 352А, земельный участок 12 соток в деловой зоне. Общая площадь производственных, административных и складских зданий 6000 кв.м. Максимальная разрешенная мощность 1500 кВт, 60 парковочных мест.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений.

[Позвоните сейчас](#)

Имя: Дина Владимировна
 Частный номер
 132 объявления
 +7 495 786-75-65

Помогите сделать это объявление эффективным!
 Дайте 2 отзыва и добавьте отзыв

Наша компания
 878887 уникальные цены
 Продажа объектов недвижимости и складов от 500 до 70 000 руб./кв.м. Массовый и индивидуальный подход.
 Тел: +7 928 124-16-65

Агент по продаже ул. 30-11-2016. Продажа объектов недвижимости.
 www.foxrealty.com

Массовый бизнес-центр - Fox
 Масс
 Продажа объектов недвижимости от 100 000 руб. до 10 000 000 руб. Помощь в оформлении ипотеки.
 Тел: +7 928 124-16-65

Бизнес-центр LOFFEC
 Продажа объектов недвижимости от 100 000 руб. до 10 000 000 руб. Помощь в оформлении ипотеки.
 Тел: +7 928 124-16-65

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194551134/>

Склад (В), 418 м²
 в офисном здании на ул. 2-я Звенигородская, 5
 Москва БАО р-н Перово ул. 2-я Звенигородская 5 1 этаж
 Аэсиаторная 30 мин. поездом Рязань 13 мин. на транспорте
 Шоссе Звенигород 19 мин. на транспорте

12 000 000 Р +
 28 228 кв. м²

Алексей Недвигности
 Агентство недвижимости
 ИИИ объявление

+7 495 369-67-52
 Пожалуйста, свяжитесь с риэлтором по объявлению
 (2000), и оставьте свой номер телефона

Площадь: 418 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолка: 3,2 м | Планировка: Свободно

Для 219437 Предложение от Собственников! Предлагаем уникальное производственно-офисное помещение площадью 418 кв.м. Современный этаж. Большая высота потолков, идеал-балка, пол покрыт дефлектом, высота 6 м, электричество, огромная охраняемая территория.

В цену включены коммунальные расходы. В цену не включены затраты на электричество, эксплуатационный расход.

Адрес: Москва, ул. 2-я Звенигородская, 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196530322/>

Здание, 670 м²
 Москва ЮВАО р-н Рефтинский, Вавилова ул., 5 1 этаж
 Аэсиаторная 25 мин. поездом

20 000 000 Р +
 29 651 кв. м²

Единственный Государственный Центр Недвижимости
 Промышлен

+7 499 408-10-09
 +7 925 061-42-38
 Пожалуйста, свяжитесь с риэлтором по объявлению
 (2000), и оставьте свой номер телефона

Площадь: 670 м² | Этажность: 5 этажей

Предлагается помещение 670 кв. м. С арендаторами. Хороший арендный поток (260 000 руб./мес), быстрая окупаемость.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194036987/>

Склад, 2 154,1 м²
 Метро СВАО ул. Липовая Алтуфьевский в. 796 кв.м
 Алтуфьево 1 км от транспорта

54 900 000 Р +

+7 926 630-97-04
+7 495 765-40-29

Площадь: **2 154,1 м²** | Этаж: **2 из 2** | Выс. потолка: **8 м** | Помещение: **Свободно**

Предлагается складское помещение в 5 минутах от станции метро Алтуфьево, на Алтуфьевском шоссе. Общая площадь 2154,1 кв. м. Двухэтажное здание. На первом этаже склад, с арен. базами. 3-5 помы и высотой потолков от 8 до 11 метров. На втором этаже расположены офисные помещения. Центральные коммуникации. Электрическая мощность 150 кВт с возможностью увеличения. Предпроектный земельный участок в аренде на 49 лет с 2001 года.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193779750/>

Производство (С), 2 424 м²
 Метро САО ул. Володарской Давыдовское в. 89 кв.м
 Окружное 7 км от метро | Липовый 13 км от метро
 Володарское 21 км от метро

55 000 000 Р +

+7 901 519-97-30

Площадь: **2 424 м²** | Этаж: **1 из 2** | Выс. потолка: **5,06 м** | Помещение: **Свободно**

Продажа капитально производственно-складского здания с офисными помещениями на территории производственного комплекса (промышленная зона) на 1 этаже основной цех - 500 кв.м, высота потолков - 3,07 м. В здании ворота, грузовой лифт. На 2 этаже складские помещения, высота потолков - 5,06 м. Вспомогательные помещения: кабинеты, комнаты для персонала, подсобки, с/у, душевые, 4 наружные точки. Битумная - 259 кв.м, высота потолка - 2,60 м. Коммуникации: электричество, отопление, вода, канализация. Оборудована парковка (возможна организация ее расширения и строительство собственного выезда со стороны МКАД "Окружная" 2 м/л, проезд через ИТТ, заасфальтованные дороги). Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Возможен торг. На работном с арендатором.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/171034176/>

Здание, 42 752 м²
 Москва Кладно р-н Восточные Фин Развители ул, 17 14 этаж
 Штатное: 3 этаж на транспорте

900 000 000 Р
 22 000 \$ за м²

42 752 м² 5 этажей

Номер этажа на нашем сайте: 17723. Продаётся комплекс отдельно-стоящих зданий производственно-складского назначения общей площадью 42 752 кв.м. Правом дополнительной аренды земельного участка общей площадью 42 016 кв.м. Правом долгосрочной аренды земельного участка, общей площадью 2 048 кв.м. Все цифры и документы предоставляются по запросу.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194810979/>

Склад, 5 720 м²
 Москва Бldг Зленградский ул, 8C2 14 этаж
 Штатное Зленградское 7 этаж парковка

119 000 000 Р
 20 800 \$ за м²

5 720 м² 1 на 1
 Выс. потолка: 3 м
 Планировка: Свободно

На продажу предлагается офисно-складской комплекс в юго-восточном округе Москвы. Расстояние до центра Москвы увеличивается не более 7 минут. Общая площадь объекта 5720 кв.м. из них в том числе офисная 1330 кв.м, производственно-складская - 3 420 кв.м. Из них металлостальная часть составляет 2 132 кв.м. Металлическая стена - кирпич, обшивается собственными панелями, подвал и цоколь с ул. Электродная. Внутреннее дизайнерское оформление 630-80 кв.м. Оборудование и инвентарь - при заказе подгоняется к требованиям Московского. Год постройки здания 1977.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/180897313/>

7.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Спрос и предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов:

- 1. Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами - ограничения в сроках, между продавцами и покупателями особые отношения и т.п.
- 2. Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине стоимости.

3. **Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.
4. **Состав цены предложения.** Условия включения НДС в цену предложения.
5. **Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцами и покупателями. Для определения оптимального диапазона скидки на уторгование были приведены результаты аналитических исследований как в целом по РФ, так и по Московскому региону. Данные представлены ниже.

*Сегмент выборки: универсальные производственно-складские объекты.
В целом по РФ*

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5% 17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3% 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0% 17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9% 22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4% 16,2%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4% 14,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2% 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9% 15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8% 20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3% 14,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

В т.ч. Московский регион

**Значения скидок на торг и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 167

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	0.11	0.08 0.14
2	Москва	0.12	0.09 0.15

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 168

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.10	0.07	0.13
2	Москва	0.11	0.08	0.14

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 167-168)



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Москва	4-6 (5)	7-10 (8.5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

Источник информации: СРД №23, М., НПЦПО, 2018, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Сегмент выборки: земельные участки под размещение производственно-складских объектов.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2018 года

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,93	0,88

Источник <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-goda>

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- транспортная доступность;
- близость к основным транспортным магистралям;
- характер окружающей застройки.

7. Площадь

На рынке продажи нежилых зданий и помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади

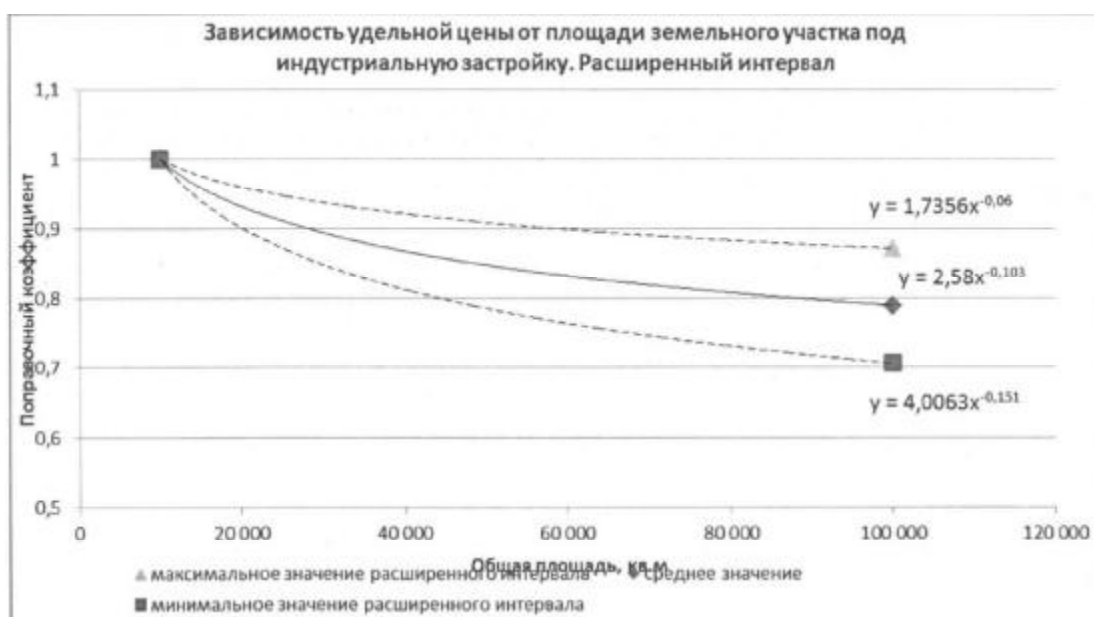
Матрицы коэффициентов

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Матрицы коэффициентов

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А



Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» 2017г. под ред. Лейфер Л. А.

- 8. Техническое состояние здания.** Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии оцениваемого здания и подобранных аналогов.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.24	1.75
	удовл.	0.81	1	1.43
	неудовл.	0.57	0.70	1

Таблица 124

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1.22	1.69
	удовл.	0.82	1	1.39
	неудовл.	0.59	0.72	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А

9. **Наличие основных инженерных коммуникаций.** Данная корректировка учитывает различие в обеспеченности системами жизнеобеспечения.

5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0.74	0.73	0.76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0.74	0.73	0.75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А

10. **Этаж расположения.** Данная корректировка учитывает различие по этажности зданий (доли площадей в наземном/подземном уровне).

Матрицы коэффициентов

Таблица 97

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0.90	0.76	0.89
	цоколь	1.11	1	0.84	0.99
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.18
	2 этаж и выше	1.12	1.01	0.85	1

Таблица 98

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0.90	0.76	0.88
	цоколь	1.11	1	0.84	0.98
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.16
	2 этаж и выше	1.14	1.02	0.86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А

11. **Корректировка на функциональное назначение** Установлено, что коэффициент различия в стоимости и арендной ставки административно-офисной части и производственно-складской части комплекса составляет 1,51.

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0.66	0.81
	АО часть	1.51	1	1.22
	бытовая часть	1.23	0.82	1

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0.66	0.81
	АО часть	1.51	1	1.22
	бытовая часть	1.24	0.82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л. А. (табл. 154-155)

12. Соответствие объекта принципу НЭИ. Совпадение НЭИ объекта оценки и аналогов.

Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.

Ставки капитализации (сводные данные различных аналитических источников)

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Динамика ставок капитализации



Источник информации: <https://naibecar.com/upload/iblock/606/606325f98f0cf07096935ca83f89c6f0.pdf>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf>

Границы расширенного интервала значений окупаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	9,0% – 15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	9,4% – 15,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	8,9% – 15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	8,3% – 14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	9,0% – 15,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

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.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

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

Источник: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008); <http://www.top-ocenka.com/ocenka-metodicheskie-rekomendacii-ocenka-imuwestvennyh-aktivov-dlja-celej-zaloga.html>

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемым.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	6	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	10	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	10	6
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке) объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	22	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	11	7

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Рисунок 7.51



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2018 года

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	4	7	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	16	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	14	8
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	19	12

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1449-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2018-goda>

Площадь (суммарная) объектов оценки – свыше 1,0 тыс. кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 1 года. Сделки на подобные объекты осуществляются с привлечением заемных средств. Оформление сделки может затянуться на

несколько месяцев, в случае согласований условий сделки и получения решения по получению заемных средств. Следовательно, данный объект имеет показатель низкой ликвидности.

Более точный прогноз затруднен в связи с кризисными тенденциями на рынке.

Выводы

- *Несмотря на некоторое снижение инвестиционной активности во II квартале 2018 г., во II полугодии, по прогнозам аналитиков компании Knight Frank ожидается закрытие ряда крупных инвестиционных сделок в различных сегментах рынка и, как следствие, преодоление порога в \$5 млрд по итогам года при условии отсутствия шоков, а также сохранения благоприятной макроэкономической конъюнктуры. В дальнейшем в течение года ожидается закрытие ряда сделок с участием иностранных инвесторов, в том числе тех, которые ранее не были представлены на российском рынке недвижимости. Таким образом, прогнозируется увеличение доли иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок до уровня 20–30%.*
- *С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).*
- *Во второй половине 2018 года российский складской рынок ожидает ряд крупных сделок, отмечают эксперты ГК A Plus Development. Положительный прогноз обусловлен стабильным ростом спроса на масштабные проекты со стороны крупных федеральных сетей и представителей интернет-торговли*
- *Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. Несмотря на очевидное снижение спроса, значительного снижения цен на недвижимость не ожидается. Застройщики будут выжидать более благоприятных времен, при условии достаточного запаса финансовой прочности. При этом в некоторых регионах цены даже вырастут.*
- *На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по складским объектам класса «В-» и «С», аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 20 000 руб./кв.м. до 30 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, корректировку на местоположение, площадь объекта, конструктивные особенности, наличие офисно-бытовых помещений, оснащение инженерными коммуникациями. Кроме того, в общую стоимость входит также стоимость земельного участка, выделенного для эксплуатации недвижимости. Стоимость земельного участка под промышленную застройку в рассматриваемом районе составляет 400,0 – 800,0 тыс./руб./сотка.*

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- Ø <http://www.colliers.ru>
- Ø <http://www.rway-online.ru>
- Ø [GVA Sawyer;](#)
- Ø [KnightFrank;](#)
- Ø <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>
- Ø <http://naibecar.com/research/>
- Ø <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g>
- Ø Группа компаний КОНТИ
- Ø Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

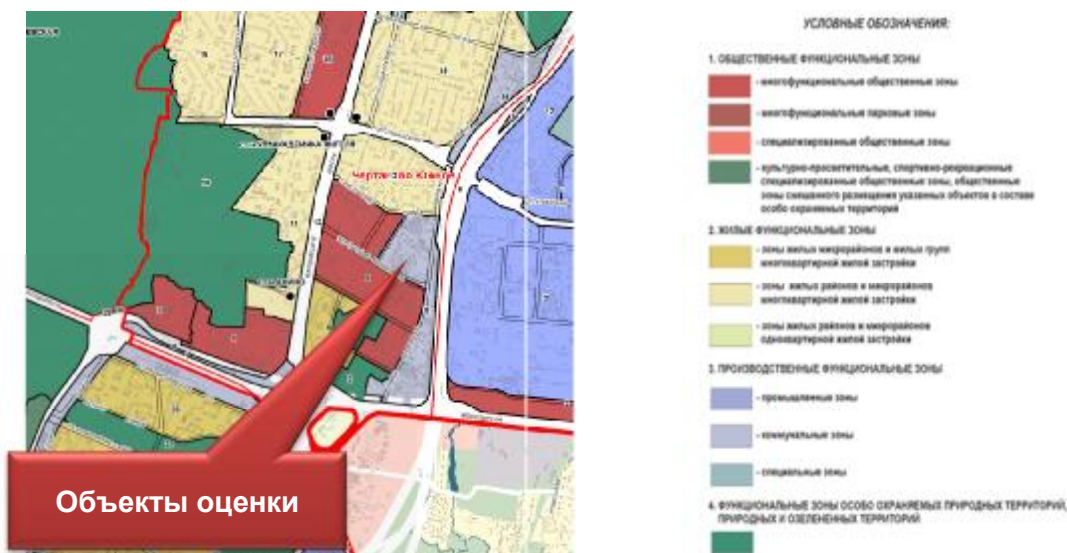
Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов аренды. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объектов оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий Объекты могут рассматриваться как производственно-складские здания и земельный участок, выделенный для его эксплуатации. Поскольку все объекты представлены к оценке в составе единого имущественного комплекса, земельный участок будет рассматриваться как застроенный.

Допустимость с точки зрения законодательства

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположены объекты оценки, относится к промышленно-коммунальной зоне, по границе с зоной жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки и со специализированными общественными и многофункциональными зонами. Фрагмент Генерального плана г. Москва с указанием месторасположения объектов оценки представлен ниже.



Фрагмент Генерального плана г. Москвы (район расположения объекта оценки) http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Целевое назначение объектов – производственно-складские здания. В настоящее время объекты оценки функционирует по текущему назначению.

Физическая возможность

Как следует из технических характеристик оцениваемых объектов, их инженерного обеспечения, наилучшим с точки зрения физической возможности является производственно-складское использование.

Экономическая целесообразность

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Техническое состояние нежилых объектов позволяет нормально эксплуатировать их еще в течение порядка не менее 50 лет при условии соблюдения мероприятий по ППР, капитальному и текущему ремонту, что значительно превышает период долгосрочного планирования (20-25 лет).

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, производственно-складское использование объектов оценки.

Вывод:

наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемой недвижимости, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему назначению – в качестве объектов в составе земельно-имущественного комплекса производственно-складского назначения.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - 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 замещения воспроизводства 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.

На представленные к оценке здания отсутствует техническая документация, позволяющая в полной мере идентифицировать технические характеристики и конструктивные особенности, необходимые для корректного применения затратного подхода. В связи с вышеуказанным, Оценщик принял решение о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке недвижимости в рамках настоящего Отчета.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли и используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка.

Применение затратного подхода в комбинированных методах определения стоимости земли (метод выделения) в составе единого объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.

Таким образом, методы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка, т.е. с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка рыночными методами. К тому же, затратный подход не отражает действительной стоимости земельных участков. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта оценки - земельного участка.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) - 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.

Поскольку объекты недвижимости являются достаточно типичными для своего сегмента складского рынка, а сам рынок продаж подобных объектов в Московском регионе весьма развит, наиболее приемлемым подходом для реализации целей настоящего Отчета является сравнительный подход на базе экстракции рынка, т.е. метода сравнительного анализа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для всех объектов недвижимости.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - 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.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемый объект может приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения 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 рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - 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 рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

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

Метод рыночных сравнений 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 рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

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

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;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Производственно-складские и прочие нежилые здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

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 проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади объектов в составе земельно-имущественного комплекса: зданий и земельного участка.

8.4.1.2. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете, даже если они приобретены в сочетании друг с другом. Срок службы зданий ограничен, и поэтому они являются амортизируемыми активами. Срок службы земельных участков не ограничен, следовательно, они являются не амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания. (МСФО 16, п.58)

Оценка рыночной стоимости земельных участков обычно проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данной работы Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка, общей площадью 7 222,0 кв.м, как условно незастроенного, при помощи метода сравнения продаж.

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 объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Оцениваемый земельный участок(и) находится в собственности. В российском законодательстве набор вещных прав на улучшения – право собственности, оперативное управление и пр. – отличается от набора прав на земельные участки (право собственности, право постоянного бессрочного пользования, аренда и пр.). В итоге в одних случаях оценивается право собственности на объект недвижимости, в других – наблюдается разделение прав на улучшения и земельный участок.

Регулирование оборота зданий и сооружений, расположенных на участках, находящихся в собственности не у собственника улучшений, определяется ст. 209, 271, 552 ГК РФ и ст. 22, 35, 36 ЗК РФ. При переходе права собственности на здание/сооружение (в данном случае при условии продажи оцениваемых объектов, расположенных на земельном участке, на свободном рынке) к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части участка, занятой зданием и необходимой для его эксплуатации, на тех же условиях, что и прежний собственник. Следовательно, оценка таких прав как право постоянного (бессрочного) пользования либо долгосрочной аренды вполне обоснована.

В конечном счете, *оценке подлежит не указанное право*, а во-первых – факт сохранения и обеспечения этого права для покупателя, во-вторых – преимущества, которые земельный участок обеспечивает владельцу своим месторасположением, и, наконец, земельная рента, которую получает собственник здания, за вычетом земельного налога (в случае возникновения арендных отношений - арендной платы). Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, наряду с правом собственности согласно ГК РФ (ст.128) относится к вещным правам, гарантированным Конституцией РФ.

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Аналоги, отвечающие вышеперечисленным критериям, представлены в *таблице 8.4.1.1.*

Описание объектов-аналогов для земельного участка

№ Аналога	1	2	3
Цена предложения, руб.	70 000 000	120 000 000	23 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	7 000,0	16 000,0	2 800,0
Цена за единицу, руб.	10 000	7 500	8 214
Дата предложения	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.
Краткая характеристика объекта аналога	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 1-й Курьяновский проезд Марьино · 20 мин. на транспорте	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й км Варшавское шоссе, 0 км от МКАД Новокаширское шоссе, 4 км от МКАД	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 4 Нагатинская · 14 мин. пешком
Местоположение, характер окружающей застройки			
Вид права	собственность	собственность	Долгосрочная аренда
Разрешенное использование	Объекты специального назначения	Складские объекты, автотехцентр, прочие нежилые объекты	Производственно-складские объекты
Рельеф	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный
Подъездные пути	Подъездные пути автотранспорт	Подъездные пути автотранспорт	Подъездные пути автотранспорт
Коммуникации	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Источник Информации, контакты	https://www.cian.ru/sale/suburban/196422315/ +7 926 638-23-31 Андрей Андреев Город Столиц	https://www.cian.ru/sale/suburban/189963586/ +7 926 906-97-66 АН РЕСПЕКТ	https://www.cian.ru/sale/commercial/196518104/ Константин Львович +7 495 120-38-01
Общий вид участка			

Допущения: Выбираются аналоги под нежилую застройку объектами производственно-складского (специального и иного) назначения без проведения дальнейшего анализа доходности от использования объектов строительства и наличия ограничений по природоохранным требованиям.

Цена Аналогов, находящихся в долгосрочной аренде, цена/стоимость за объект конечная и содержит НДС для права аренды ЗУ и не может превышать стоимости права собственности на ЗУ (по НК НДС не облагается).

Обоснование выбора объектов аналогов: объекты аналоги полностью соответствуют вышеперечисленным критериям отбора.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в табл. 8.4.1.2.

Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 7 222,0 кв.м

Таблица 8.4.1.2

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	Руб.		70 000 000	120 000 000	23 000 000
Общая площадь	кв.м	7 222,00	7 000,0	16 000,0	2 800,0
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м	?	10 000	7 500	8 214
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Объекты оцениваются как не имеющие обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 000	7 500	8 214
1.2. Качество прав на ЗУ		Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка, %			0%	0%	19%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 000	7 500	9 775
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 000	7 500	9 775
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 000	7 500	9 775

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		24 октября 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 000	7 500	9 775
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание возможно	уторговывание возможно	уторговывание возможно
Корректировка, %			-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 850	6 638	8 651
5. Местоположение					
5.1. Местоположение, адрес		Москва, ЮАО, р-н Чертаново-Южное, Кирпичные Выемки ул. Аннино 10 мин. тр.	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 1-й Курьяновский проезд Марьино - 20 мин. тр.	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й км Варшавское ш., 0 км от МКАД	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 4 Нагатинская 14 м. пеш
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Престижность района		Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район между ТТК и МКАД, жилая и промышленная застройка	По оси МКАД, жилая и промышленная застройка	Район между ТТК и МКАД, жилая и промышленная застройка
Корректировка, %			-15%	-15%	-15%
5.3. Характеристика подъездных путей		ХПП, хороший выезд на основные магистрали	ХПП, хороший выезд на основные магистрали	ХПП, хороший выезд на основные магистрали	ХПП, хороший выезд на основные магистрали
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь ЗУ	кв.м	7 222,00	7 000,00	16 000,00	2 800,00
Корректировка, %			-1%	8%	-10%
6.2. Топография/наличие улучшений		Ровное место, удобное для строительства/ оценивается как условно незастроенный	Ровное место, удобное для строительства/ ветхие строения под снос	Ровное место, удобное для строительства/ ветхие строения под снос	Ровное место, удобное для строительства/ ветхие строения под снос
Корректировка, %			-6%	-6%	-6%
6.3. Категория/Разрешенное использование		Земли населенных пунктов/производственно-складская застройка	Земли населенных пунктов/ объекты специального назначения	Земли промышленности/ складские объекты, автотехцентр, пр. нежилые объекты	Земли промышленности /производственно-складская застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Дополнительные характеристики					
7.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации: все по границе участка	Инженерные коммуникации: все по границе участка	Инженерные коммуникации: все по границе участка	Инженерные коммуникации: все по границе участка
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-22	-13	-31
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 903	5 775	5 969
Общая валовая коррекция, %			22	29	31
Коэффициенты весомости			0,3659	0,3232	0,3109
Коэффициент вариации		9,7%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		6 248		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, НДС не предусмотрен	руб.		45 123 056		

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

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

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

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

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Обоснование проведенных корректировок:

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;

V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;

V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов аналогов – актуальна на октябрь 2018 года, дата проведения оценки – октябрь 2018 года – величина корректировки равна 0%.

КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В рамках данного Отчета поправка на состав имущественных прав для земельных участков определялась Оценщиком на основании данных информационного «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Данные представлены ниже.

Размер корректировки на объем имущественных прав на земельный участок

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (табл. 43)

Оцениваемый земельный участок, как и земельный участок объектов-аналогов №1 - №2 находятся в праве собственности, корректировка по данному параметру не требуется. Для Аналога №3 (долгосрочная аренда) величина повышающей корректировки составит (+19%).

РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ ПРОДАЖИ

Ситуация на земельном рынке такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов. Обзор аналитических данных понижающей корректировки на торг для земельных участков под нежилую застройку, представлен в разделе 7. «Анализ рынка».

Исходя из представленных данных, а также согласно данным, полученным в ходе переговоров с продавцами выставленных на продажу объектов, для Аналогов №1 - №3 принята средняя понижающая корректировка в размере по (-11,5%) каждому.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Рыночная стоимость земельных участков, по которым сформировался интенсивный рынок, формирует стоимость земли. Одним из факторов, влияющих на стоимость продажи земельных участков, является месторасположение в более выгодных условиях, т. е. к какому району области относится Объект. В данном случае, местоположение объектов оценки и объектов-аналогов №1-№3 имеют различие по параметру: оцениваемый участок расположен на территории промышленно-коммунальной зоны, район приближен к МКАД, в то время как:

1. Аналоги №1 и №3 расположены за пределами ТТК, в окружении жилой и промышленно-коммунальной застройки
2. Аналог №2 расположен по оси МКАД, в окружении торгово-сервисной и промышленно-коммунальной застройки

Зависимость стоимости земельных участков под производственно-складскую застройку от района местоположения в городе представлена в таблицах далее:

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

индустриальная застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

Следует иметь в виду, что корректировки на параметр «местоположение» имеют многофакторную (\pm) зависимость. Кроме районов города, на стоимость влияет: расположение вблизи крупных автодорог; тип автодороги, наличие свободного подъезда к участкам и т.п.

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

Таблица 80

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог			
		вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль территориальных автодорог	вдоль федеральных автодорог
объект оценки	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1	0,84	0,83	0,78
	вдоль основных городских автодорог	1,18	1	0,98	0,92
	вдоль территориальных автодорог	1,21	1,01	1	0,94
	вдоль федеральных автодорог	1,28	1,07	1,05	1

Таблица 84.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

Таким образом, проанализировав все повышающие и понижающие факторы местоположения рассматриваемых объектов, Оценщик вводит экспертную понижающую корректировку по (-15%) для всех Аналогов.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на величину площади участка определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов – методом парных продаж объектов различной площади, сходных по другим параметрам. Известно, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, 2017 г. Том 3 «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-3 по данным *Справочника Оценщика Недвижимости* приведены в таблицах ниже.

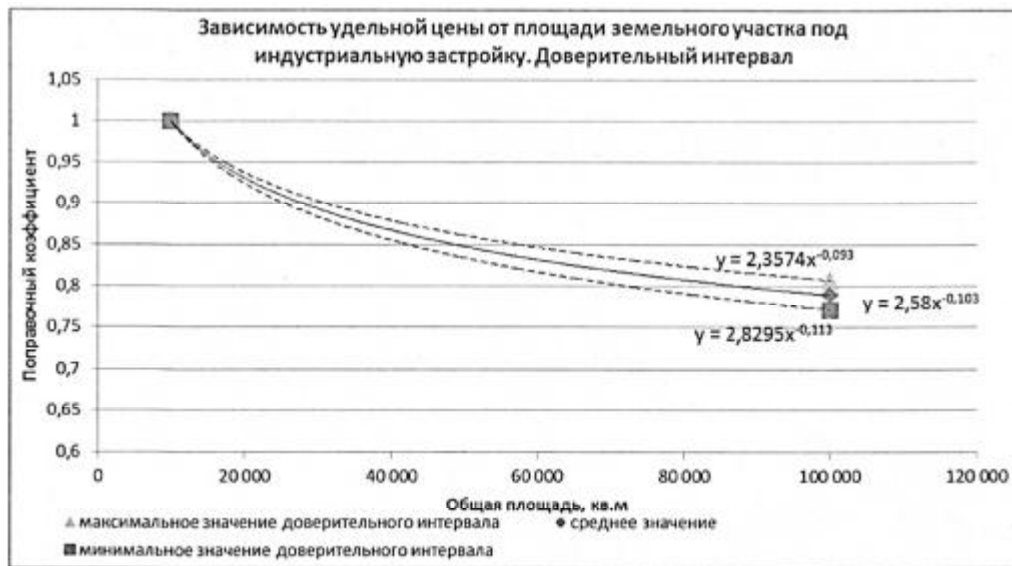


Рис. 71

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А (рис. 71)

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу: $y=2,58x^{-0,103}$. Расчет представлен ниже.

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь ЗУ, кв.м	7 222,00	7 000,00	16 000,00	2 800,00
Коэффициент для расчета корректировки	1,03	1,04	0,95	1,14
Корректировка	-	-1%	8%	-10%

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки для объектов-аналогов №1-№3 составили: (-1%), (8%) и (-10%) соответственно.

ТОПОГРАФИЯ

Все участки представляют собой потенциальные строительные площадки с ровным рельефом, с незначительным перепадом высот, без корректировок.

КАТЕГОРИЯ/РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Рассматриваемые объекты принадлежат: к землям поселений (оцениваемый участок, аналог №1) и к землям промышленности (аналоги №2 и №3). Все земли предназначены под нежилую застройку объектами производственно-складского, специального или свободного назначения. Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том III. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А

Так как для размещения производственно-складской застройки (оцениваемый участок) законодательно возможно рассматривать как земли поселений, так и земли промышленности, корректировка не требуется.

НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (данные различных аналитических источников):



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2018 г

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-10-2018-goda>

Обеспеченность инженерными коммуникациями для всех рассматриваемых участков, расположенных в инфраструктурно развитых зонах города, рассматривается как сопоставимая. Корректировка на различие в параметре не требуется.

НАЛИЧИЕ УЛУЧШЕНИЙ

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно незастроенный, в то время как объекты-аналоги №1 - №3, имеют разнофункциональные ветхие строения, требующие дополнительных затрат на снос, демонтаж и утилизацию отходов. Корректировка составит по (-6%) каждому.



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2018 г

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	1,02	0,94

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1620-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Прочие корректировки не вводились, т.к. по остальным параметрам все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 кв.м. оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

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

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

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на 24 октября 2018 года с учетом округления, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость*, руб.
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадь 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	45 123 056

* В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

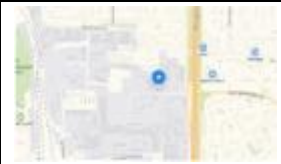
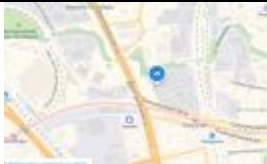




8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов производственно-складского назначения, аналогичных объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в октябре 2018 года (либо актуальных на дату оценки). В качестве аналогов выступали объекты производственно-складской недвижимости, расположенные в сопоставимых по престижности, удаленных от делового центра районах Москвы, приближенных к МКАД.

Описание объектов-аналогов для оцениваемых нежилых зданий представлено в *таблице 8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости* представлен в *таблице 8.4.1.4.*

Табл. 8.4.1.3

Описание объектов-аналогов для объектов недвижимости общей площадью 1 842,6 кв.м

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб. с НДС	54 900 000	55 000 000	43 000 000
Площадь, кв.м	2 154,1	2 424,0	2 060,3
Цена 1 кв.м, руб. с НДС	25 486	22 690	20 871
Дата предложения	Актуально на октябрь 2018 г.	Актуально на октябрь 2018 г.	Актуально на октябрь 2018 г.
Местоположение	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Алтуфьевское ш., 79А Алтуфьево 1 мин. на транспорте	Москва, СВАО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 58 Окружная 5 мин. пешком Лихоборы 15 мин. пешком	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3ЖС1 Алтуфьево 15 мин. пешком Бибирево 22 мин. пешком
Характер окружающей застройки			
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Краткая характеристика объекта аналога	Предлагается складское помещение. Общая площадь 2154,1 кв. м. Двухэтажное здание. На первом этаже склад с кран-балками 1-3 тонны и высотой потолков от 8 до 11 метров. На втором этаже расположены офисные помещения. Центральные коммуникации. Электрическая мощность 150 кВт с возможностью увеличения. Предусмотрена парковка. Земельный участок в аренде на 49 лет с 2001 года.	Продажа производственно-складского здания на территории производственного комплекса. На 1 этаже основной цех - 500 кв.м., высота потолков - 5,07 м, большие ворота, грузовой лифт. На 2 этаже складские помещения, высота потолков - 3,60 м. Вспомогательные помещения: кабинеты, подсобки, с/у, душевые, 4 мокрые точки. Есть подвал - 219 кв.м., высота потолков - 3,60 м. Электричество, отопление, вода, вентиляция. Огороженная территория проезд через КПП, заасфальтированные дороги. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду.	Продажа производственно - имущественного комплекса В составе имущества: административно - складское здание, площадь 1 653,2 кв.м административно - складское здание, площадь 248 кв.м, административно - складское здание, площадь 159,1 кв.м Степень технического обустройства зданий: водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество 200 кВт. Высота потолков 6 м. Состояние: типовой ремонт. Мощность, кВт200. Парковка: на территории. Тип парковки: для грузового транспорта.
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/193779750/ Телус +7 926 630-97-04 +7 495 765-40-29	https://www.cian.ru/sale/commercial/171034176/ ID 140259 +7 901 519-97-30	https://www.cian.ru/sale/commercial/192246804/ Юлия Александрова +7 977 808-07-13 +7 977 343-08-98
Фото			

Расчет рыночной стоимости зданий производственно-складского назначения общей площадью 1 842,6 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения) земельного-имущественного комплекса	руб.	?	54 900 000	55 000 000	43 000 000
Площадь земельного участка в составе комплекса	Кв.м	кв.м	1 616	1 818	1 545
Стоимость земельного участка в составе комплекса	руб.		-10 096 768	-11 358 864	-9 653 160
Скорректированная цена предложения	руб.		44 803 232	43 641 136	33 346 840
Общая площадь зданий	Кв.м	1 842,60	2 154,1	2 424,0	2 060,3
Цена за единицу площади объекта (улучшения)	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Объекты оцениваются как не имеющие обременений, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов	Обременения не зарегистрированы, в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		24 октября 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		20 799	18 004	16 185
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		18 303	15 844	14 243
5. Местоположение.					
5.1. Адрес объекта		Москва, ЮАО, р-н Чертаново-Южное, Кирпичные Выемки ул. Аннино 10 мин. тр.	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Алтуфьевское ш., 79А Алтуфьево 1 мин. на транспорте	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 58 Окружная 5 мин. пешком Лихоборы 15 мин. пешком	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., ЗЖС1 Алтуфьево 15 мин. пешком Бибирево 22 мин. пешком
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Престижность района, окружающая застройка		Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность объекта		Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.	Хорошая транспортная доступность. Круглогодичный подъезд. Выезд на крупные магистрали.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.1. Техническое состояние зданий		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Тип объекта		Производственно-складской объект класса С, доля административно-бытовых помещений не более 10-15%	Производственно-складской объект класса С, доля административно-бытовых помещений не более 10-15%	Производственно-складской объект класса С, доля административно-бытовых помещений не более 10-15%	Производственно-складской объект класса С, доля административно-бытовых помещений не более 10-15%
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Общая площадь объекта	кв.м	1 842,60	2 154,10	2 424,00	2 060,30
Корректировка, %			1%	3%	1%
6.4. Класс отделки помещений		По нормативам производственно-складских помещений	По нормативам производственно-складских помещений	По нормативам производственно-складских помещений	По нормативам производственно-складских помещений
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и доп. характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными услугами и инженерными сетями		Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры	Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Наличие парковки / ж/д ветки		На охраняемой территории комплекса /нет	На охраняемой территории комплекса /нет	На охраняемой территории комплекса /нет	На охраняемой территории комплекса /нет
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			1%	3%	1%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 486	16 319	14 385
Общая валовая коррекция, %			1%	3%	1%
Коэффициенты весомости			0,4000	0,2000	0,4000
Коэффициент вариации		12,51%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		16 412,20		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, с учетом НДС (18%)	руб.		30 241 120		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.		25 628 068		

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

Корректировки вносятся по методологии, подробно описанной в разделе 8.4.1.2, при расчете рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Далее приводится обоснование корректировок, не применяемых ранее.

Обоснование вносимых корректировок

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объектов оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв.м. улучшений (в данном случае 7-ми зданий), без учета стоимости прав на земельный участок, в рамках сравнительного подхода. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта, руб.	54 900 000	55 000 000	43 000 000
Площадь земельного участка в составе объекта, кв.м	1 616	1 818	1 545
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб. ³	6 248	6 248	6 248
Корректировка на размер земельного участка, %	0%	0%	0%
Стоимость прав на земельный участок, руб.	-10 096 768	-11 358 864	-9 653 160
Цена улучшений, без учета стоимости земельного участка, руб.	44 803 232	43 641 136	33 346 840
Общая площадь улучшений в составе объекта, кв.м	2 154,1	2 424,0	2 060,3
Цена 1 кв.м. улучшений, руб.	20 799	18 004	16 185

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на площадь земельного участка

Каждый из представленных объектов недвижимости располагает земельным участком, необходимым для его эксплуатации: земельный участок представлен площадью застройки с тех.зоной и благоустройством (инфраструктурой: парковки, замощение, озеленение, пешеходные зоны, проезды); т.е. у всех сравниваемых объектов отсутствует избыточный земельный актив, позволяющий возвести дополнительные крупные постройки. Введение корректировки нецелесообразно.

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{zy} = - S \times C_{com} ,$$

где K_{zy} - величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;
 S - размер земельного участка в составе объекта-аналога, ед. площади;
 $C_{кв.м}$ - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки, ден.ед./ед. площади

В качестве примера рассчитана корректировка для аналога №1:

$$K_{zy} = -1616 * 6 248 = - 10 096 768 \text{ руб.}$$

Затем общая стоимость предложения корректируется на полученную величину, для выделения стоимости, приходящейся на улучшения:

$$54 900 000 - 10 096 768 = 44 803 232 \text{ руб.}$$

КАЧЕСТВО ПРАВ

Наличие обременений

Действующие Договоры аренды на оцениваемые здания Заказчиком не представлены. У некоторых объектов-аналогов возможно имеются арендаторы. Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости как такового данное обстоятельство не будет учитываться в настоящем Отчете: что контрактная ставка арендной платы соответствует рыночным условиям, корректировка равна 0%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом

³ Расчет произведен в таблице 8.4.1.2 настоящего Отчета

оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на октябрь 2018 года, дата проведения оценки – 24 октября 2018 года. Поскольку Аналоги выставляются на продажу в тот же период экспозиции, введения поправки 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 ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для производственно-складских объектов, аналогичных рассматриваемым (раздел 7. «Анализ рынка»).

В данном случае для аналогов №1 - №3, величина поправки была принята равной усредненному значению по -12% каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение Объекта и Аналогов в целом оценивается как сопоставимое: производственно-складские площадки в индустриально развитых, приближенных к МКАД районах г Москвы. Введение корректировки нецелесообразно.

Типичное использование окружающей недвижимости

Состояние окружающей застройки влияет на стоимость объекта, так вследствие снижения качества окружения объекта снижается и рыночная стоимость. В данном случае у всех аналогов преобладает преимущественно производственно-складская застройка по границе с жилым массивом. Корректировка равна 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

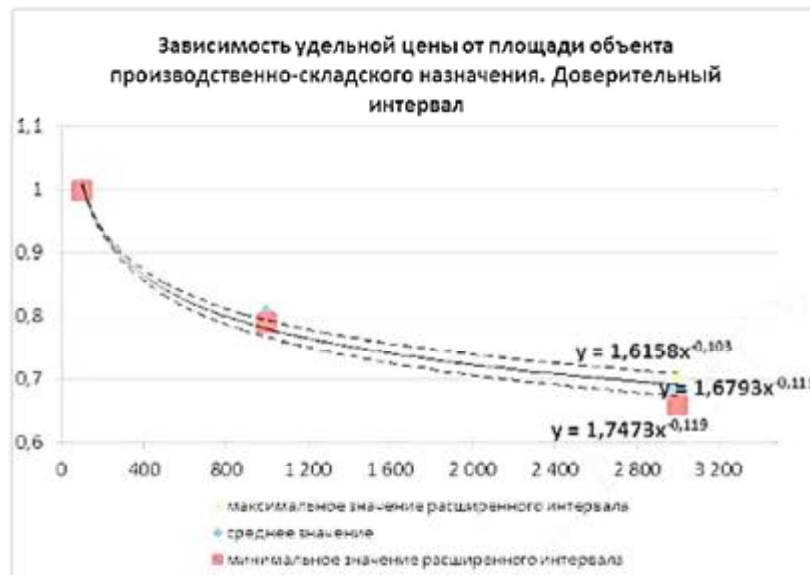
Площадь объекта

Объекты нежилой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка.

На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов производственно-складской недвижимости от общей площади объекта недвижимости: $1,6793 \cdot x^{(-0,111)}$ – см. таблицу далее.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь суммарная, кв.м	1 842,6	2 154,1	2 424,0	2 060,3
коэффициент пересчета	0,73	0,72	0,71	0,72
корректировка, %	-	1%	3%	1%



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

Техническое состояние зданий

Оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии, как и все объекты-аналоги, состояние рабочее. Корректировка на различие в параметре.

Структура площадей

В данном случае оцениваемые здания представляют собой производственно-складские постройки с размещением административно-бытовых площадей в размере не более 10-15%. Все Аналоги имеют сопоставимый состав площадей, с минимальной административно-бытовой составляющей, введение корректировки на разницу в параметре не требуется.

Качество отделки

Объект оценки и все объекты-аналоги располагают простой отделкой по нормативам производственно-складских помещений, класс «В-» - «С». Корректировки не требуются.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – нежилых зданий в составе производственно-складских комплексов. В данном случае корректировка не требуется.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках требуемых стандартов жизнеобеспечения производственно-складских зданий.

Наличие парковки Объект оценки имеет парковку на прилегающей территории, все объекты-аналоги также располагают выделенной парковкой, корректировка 0%. Все объекты не располагают ж/д веткой на территории, корректировка не требуется

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера

весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Так как в предыдущем расчете определена общая стоимость оцениваемых улучшений, стоимость между объектами оценки распределяется в соответствии с площадью каждого здания.

8.4.1.4. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости представленных к оценке объектов недвижимости, по состоянию на 24 октября 2018 года, на основе сравнительного подхода, представлен в таблице:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.*	5 504 651,88	4 664 959,22
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.*	10 630 181,94	9 008 628,76
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.*	1 956 334,24	1 657 910,37
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.*	6 999 803,30	5 932 036,69
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.*	4 235 988,82	3 589 821,03
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.*	615 457,50	521 574,15
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.*	298 702,04	253 137,32
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.**	45 123 056,00	45 123 056,00
Итого земельно-имущественный комплекс, округленно	75 364 176,00	70 751 124,00

* Стоимость зданий указана без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки.

** В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

8.4.2. Определение рыночной стоимости объектов на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<i>Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:</i>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<i>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</i>
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: дополнительные услуги арендаторам, возможность для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К **условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К **условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка и т.п.);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Структура и значения операционных расходов	
Операционные расходы	Структура затрат, %
Расходы по уборке	12%
Ремонт и обслуживание	17%
Расходы на охрану	11%
Административные расходы	7%
Вознаграждение УК	10%
Налоги	24%
Страхование	2%
Коммунальные расходы	17%
Итого	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

Расходы на замещение (*RR*) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- элементы конструкций (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем *полезной* (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* (S_r), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* (S_o).

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

Определение ставок арендной платы

На дату оценки действующие договоры аренды Заказчиком не предоставлены. Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде зданий и помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр.


Отбор объектов-аналогов производился на основании следующих критериев:

- Функциональное назначение здания/помещений
- Класс здания; техническое состояние, оснащение инженерными коммуникациями
- Год постройки здания и т.п.

Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Отбор объектов-аналогов и *Корректировки к ним* производился исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости зданий в составе Объекта оценки методами сравнительного подхода, на базе проведенного анализа рынка и информации ведущих агентств недвижимости.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.4.2.1*

Описание объектов-аналогов для объектов недвижимости общей площадью 1 842,6 кв.м

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	6 290	5 400	5 500
Площадь, кв.м	1 450,0	1 000,0	1 000,0
Дата предложения	Актуально на октябрь 2018 г.	Актуально на октябрь 2018 г.	Актуально на октябрь 2018 г.
Местоположение	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 31С15 Шоссе Энтузиастов Авиамоторная 13 мин. на транспорте Перово 17 мин. на транспорте	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 11С2 Волгоградский проспект 10 мин. на транспорте	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 26С1 Кузьминки 22 мин. пешком Рязанский проспект 24 мин. пешком
Характер окружающей застройки			
Включение в ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Тип помещений	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»
Наличие отопления	да	да	да
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/195858849/ Яловский-Корнилов Group-Reality +7 926 276-84-06	https://www.cian.ru/rent/commercial/196529483/ Алекс-Недвижимость +7 495 369-67-52	https://www.cian.ru/rent/commercial/191404256/ АН ПРОФИС +7 495 185-67-70
Фото			

Расчёт величины годовой ставки арендной платы для объектов недвижимости, представлен в таблице 8.4.2.2.

Расчет величины арендной ставки для зданий в составе земельно-имущественного комплекса

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв. м/год		6 290	5 400	5 500
Общая суммарная площадь	кв. м	1 842,60	1 450,0	1 000,0	1 000,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./кв. м/год		6 290	5 400	5 500
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка,	руб./кв. м/год		6 290	5 400	5 500
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка,			6 290	5 400	5 500
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку		С учетом НДС, эксплуатационно-коммунальные расходы компенсируются по отдельным договорам			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка,			6 290	5 400	5 500
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка,			6 290	5 400	5 500
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена,			6 290	5 400	5 500
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		24 октября 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.	Актуально на октябрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена,			6 290	5 400	5 500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена на условия сделки	Руб./кв. м/год		5 787	4 968	5 060
5. Местоположение,					
5.1. Адрес объекта		Москва, ЮАО, р-н Чертаново-Южное, Кирпичные Выемки ул. Аннино 10 мин. тр.	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 31С15 Шоссе Энтузиастов Авиамоторная 13 мин. на транспорте	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 11С2 Волгоградский проспект 10 мин.тр.	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 26С1 Кузьминки 22 мин. пешком Рязанский проспект 24 мин. пешком
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Престижность района, окружающая застройка		Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона	Район приближен к МКАД, промышленная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность		Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения	кв. м	1 842,60	1 450,0	1 000,0	1 000,0
Корректировка, %		Возможно поблочно	0%	0%	0%
6.2. Тип объекта		Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»	Производственно-складские межотраслевого применения класс «В-» - «С»
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными услугами и			Центральные инженерные коммуникации, наличие вспомогательной локальной инфраструктуры		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год		5 787	4 968	5 060
Общая валовая коррекция, %			0	0	0
Коэффициенты весомости			0,3333	0,3334	0,3333
Коэффициент вариации		6,95%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%)	руб./кв. м/год		5 272		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв. м/год		4 468		

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом. Далее приведено обоснование корректировок на параметры, которые не применялись в предыдущих расчетах.

Ограничение срока и условий продления договора аренды

Предполагается, что все помещения будут сдаваться в аренду сроком не менее 1 года, предпочтение – на заключение договоров долгосрочной аренды. Минимальный срок аренды помещений объектов-аналогов – не менее 1 года, корректировка не требуется.

Качество прав пользования и владения объектом аренды.

Поскольку предполагается, что срок аренды помещений составляет не менее 1 года, согласно действующему законодательству, будет производиться государственная регистрация договоров аренды. Все объекты-аналоги также сдаются в соответствии с действующим законодательством, корректировка не требуется.

Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку

Арендная ставка объектов-аналогов №1-№3 включает НДС; эксплуатационно-коммунальные расходы компенсируются отдельно, корректировка не требуется.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Величина корректировки 0%.

Корректировка на площадь объектов аренды

Помещения сдаются в аренду разноплощадными блоками. Величина корректировки 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Доля (общая) операционных расходов в составе арендной ставки принята на основании нижепредставленной информации.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	9,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	8,5%	18,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7%	18,3%

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

Все предложения аналогов не включают в состав арендной ставки эксплуатационные и коммунальные расходы (оплачиваются отдельно). Далее, при расчете чистого операционного дохода, необходимо исключить операционные расходы в той части, которая не возмещается арендаторами: это, как правило, налоги, страхование, прочие административные расходы. Определим их величину: $11+7+24+2=44\%$ от общей величины операционных расходов.

Структура и значения операционных расходов	
Операционные расходы	Структура затрат, %
Расходы по уборке	12%
Ремонт и обслуживание	17%
Расходы на охрану	11%
Административные расходы	7%
Вознаграждение УК	10%
Налоги	24%
Страхование	2%
Коммунальные расходы	17%
Итого	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

Таким образом, оставшаяся часть операционных расходов (налоги, страхование и т.п.) в размере: $0,13 \cdot 0,44 = 5,72\%$ будут исключены в расчете чистого операционного дохода.

Действительный (эффективный) валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L), прочих доходов по формуле (MI):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. *Потери при сборе арендной платы* рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

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.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;
 D_n - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);
 T_c - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;
 N_a - число арендных периодов в году.

Коэффициент недозагрузки принят равным 4%, из расчета отношения 0,5 месяца на смену арендатора к сумме периодов типичного краткосрочного пролонгируемого договора и периода смены арендаторов: $0,5/(11+0,5)=4\%$. Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%. Делается допущение, что возможные арендаторы-должники будут погашать свои долги в течение одного платежного срока.

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

Реконструированный отчет по определению чистого операционного дохода от объекта недвижимости представлен в табл. 8.4.2.3.

Таблица 8.4.2.3

Реконструированный отчет о доходах для имущественного комплекса

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь зданий суммарная	кв.м	1 842,60
Годовая арендная ставка (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	4 468
Потенциальный валовой доход	Руб./год	8 232 737
Коэффициент недоиспользования	%	4%
Коэффициент потери от недоиспользования	%	329 309
Действительный валовой доход	Руб./год	7 903 428
Операционные расходы	Руб./год	470 913
Чистый операционный доход	Руб./год	7 432 515

8.4.2.3. Определение общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

где Ro - общий коэффициент капитализации;
 Yon - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
 Yof - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7 «Анализ рынка»)

В данном отчете принятое значение коэффициента капитализации составляет 12,5%.

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R}$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.2.4:

Таблица 8.4.2.4

Расчет рыночной стоимости улучшений общей площадью 1 842,6 кв.м

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	7 432 515
Коэффициент капитализации	%	12,50%
Рыночная стоимость комплекса на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	59 460 120
Рыночная стоимость комплекса на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	70 162 942
Рыночная стоимость земельного участка в составе комплекса	руб.	45 123 056
Рыночная стоимость улучшений на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)		25 039 886

Так как в предыдущем расчете определена общая стоимость оцениваемых улучшений, стоимость между объектами оценки распределяется в соответствии с площадью каждого здания.

Расчет рыночной стоимости представленных к оценке объектов недвижимости, по состоянию на 24 октября 2018 года, на основе доходного подхода, представлен в таблице:

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.*	4 557 894,82	4 664 959,22
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.*	8 801 873,81	7 459 215,09
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.*	1 619 860,06	1 372 762,76
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.*	5 795 891,90	4 911 772,80
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.*	3 507 431,88	2 972 399,90
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.*	509 603,63	431 867,48
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.*	247 327,63	209 599,69
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.**	45 123 056,00	45 123 056,00
Итого земельно-имущественный комплекс, округленно	70 162 940,00	67 145 633,00

* Стоимость зданий указана без учета стоимости земельного участка в рамках площади застройки.

** В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. МЕТОДОЛОГИЯ СОГЛАСОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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 не применялся.

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

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

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.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами: сравнительным и доходным.



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.
4. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
5. промежуточный уровень - критерии согласования;
6. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы.

Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_j с фактором C_i по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_i/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C ₁	C ₂	...	C _n	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₁	1	W ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _n	$K_1 = ((1^1 \cdot W_1/W_2)^{1/n} \cdot \dots \cdot W_1/W_n)^{1/n}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
C _n	W _n /W ₁	W _n /W ₂	...	1	$K_n = ((W_n/W_1)^1 \cdot W_n/W_2)^{1/n}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	1	1	1/9	0,5774	0,1083
Б	1	1	3	1	1,3161	0,2468
В	1	1/3	1	1/9	0,4387	0,0823
Г	9	1	9	1	3,0000	0,5626
Сумма					5,3321	1,00
L _{max} =4.17					ИС= 0,06	ОС =6,67%

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе $L_{max} \cdot N$, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$OC = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$OC = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	2	1,4142	0,6667
С	1/2	1	0,7071	0,3333
Сумма			2,1213	1,0000

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	2	1,0000	0,5000
С	1/2	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,1213	1,0000

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	2	1,0000	0,5000
С	1/2	1	1,0000	0,5000
Сумма			2,1213	1,0000

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1/4	0,5000	0,2000
С	4	1	2,0000	0,8000
Сумма			2,5000	1,0000

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,1083	0,2468	0,0823	0,5626	подхода
Д	0,6667	0,6667	0,6667	0,2000	0,4
С	0,3333	0,3333	0,3333	0,8000	0,6
	Сумма				1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d) \text{ где}$$

CC - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

DC - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_s, k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение с учетом НДС (18%), руб.					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	5 504 652	0,6	4 557 895	0,4
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	10 630 182	0,6	8 801 874	0,4
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	1 956 334	0,6	1 619 860	0,4
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	6 999 803	0,6	5 795 892	0,4
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	4 235 989	0,6	3 507 432	0,4
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	615 458	0,6	509 604	0,4
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	298 702	0,6	247 328	0,4
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	Не применялся. Обоснованный отказ.	-	45 123 056	1,0	Не применялся. Обоснованный отказ.	-

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Здание склада 3, площадью 335,4 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1007, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 5.	5 125 949,00	4 344 025,00
Здание столярного цеха, площадью 674,7 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1049, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12.	9 898 859,00	8 388 864,00
Здание бытовки, площадью 119,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1050, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 2.	1 821 744,00	1 543 851,00
Здание склада 1, площадью 426,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1051, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 3.	6 518 239,00	5 523 931,00
Здание склада 2, площадью 258,1 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1052, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 4.	3 944 566,00	3 342 853,00
Здание склада 4, площадью 37,5 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1053, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 6.	573 116,00	485 692,00
Здание проходной, площадью 18,2 кв.м., кадастровый номер 77:05:0008006:1054, расположенное по адресу: г Москва, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, д 12, стр. 7.	278 152,00	235 722,00
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, кадастровый номер 77:05:0008006:3, площадью 7222,0 кв.м., расположенный по адресу: г Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 12.	45 123 056,00	45 123 056,00
Итого земельно-имущественный комплекс	73 283 681,00	68 987 994,00

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик
член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484
от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой
организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.
Плешкин А.М.

14 ноября 2018 года

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 29.06.2015 г. №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoy-stoimosti_statya.pdf;
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Операционные расходы – все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srgoao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

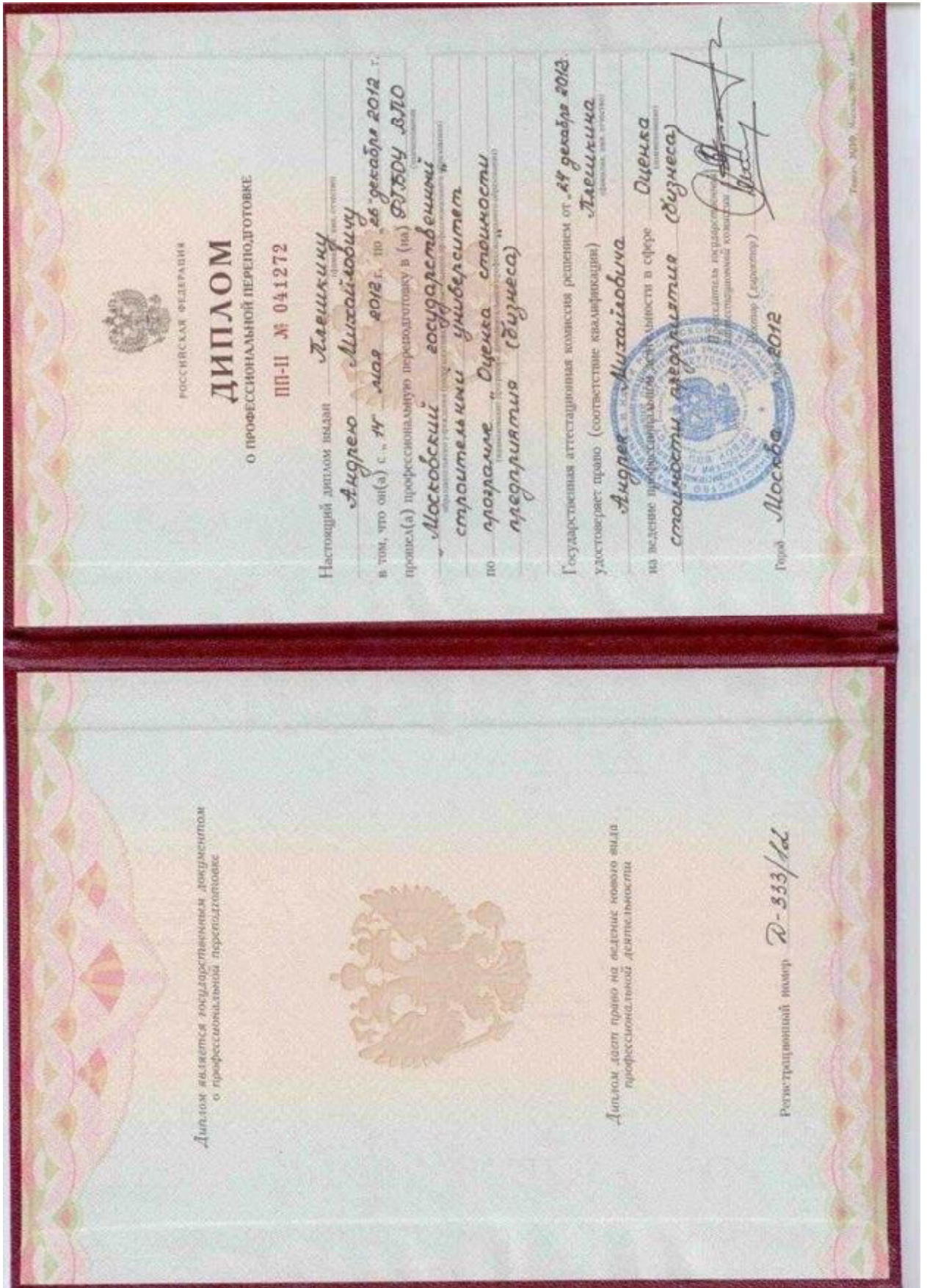
Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО





К. И. Овчинников



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17**

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  (Начальник Отдела страхования франшизы и профессиональных рисков Арбитражной С.Ю., действующий на основании Лицензии № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П.


Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Аналоги продажи недвижимости

https://www.cian.ru/sale/commercial/193779750/

Склад, 2 154,1 м²


Москва, СВАО, р-н Ливаново, Алтуфьевское ш. 79А [На карте](#)
 М Алтуфьево - 1 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Ипотека от 574 081 ₽/мес
Платежи по графику
[Оставить заявку](#)

54 900 000 ₽ [↑](#) [↓](#)
 25 487 ₽ за м²

PRO
Телус
 Агентство недвижимости
 60 объявлений
+7 926 630-97-04
+7 495 765-40-29
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и [оставьте отзыв](#) после звонка
[Написать сообщение](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 154,1 м ²	2 из 2	8 м	Свободно

Предлагается складское помещение в 5 минутах от станции метро Алтуфьево, на Алтуфьевском шоссе. Общая площадь 2154,1 кв. м. Двухэтажное здание. На первом этаже склад с кран-балками 1-3 тонны и высотой потолков от 8 до 11 метров. На втором этаже расположены офисные помещения. Центральные коммуникации. Электрическая мощность 150 кВт с возможностью увеличения. Предусмотрена парковка. Земельный участок в аренде на 49 лет с 2001 года.

https://www.cian.ru/sale/commercial/193779750/

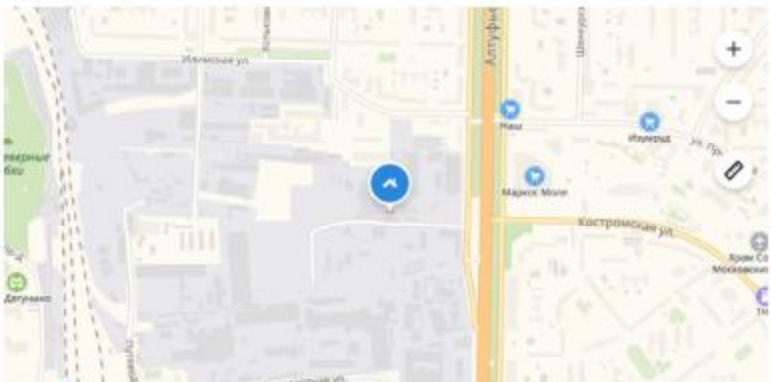
Цена	54 900 000 ₽
Ставка	25 487 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 8 374 576 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Высота потолков 8 м

Москва, СВАО, р-н Ливаново, Алтуфьевское ш. 79А
 М Алтуфьево 1 мин. на транспорте

[На карте](#) [Панорама](#) [Поклонимся рядом](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/193779750/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192246804/>

Производство, 2 060,3 м²

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., ЗЖС1 [На карте](#)

М Алтуфьево · 15 мин. пешком М Бибирево · 22 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Ипотека от
от 449 644 ₽/мес

Оставить заявку

43 000 000 ₽ [↑](#) [↓](#)

20 871 ₽ за м²

PRO

Юлия Александрова

Частный маклер

Опыт работы с 2015 года

1 год 2 месяца на ЦИАН

Нет отзывов

14 объявлений

+7 977 808-07-13

+7 977 343-08-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Площадь: **2 060,3 м²** Этаж: **1 из 1** Выс. потолков: **6 м** Помещение: **Свободно**

Продажа производственно - имущественного комплекса в составе имущества:
административно - складное здание, площадь 1 653,2 кв.м
административно - складное здание, площадь 248 кв.м,
административно - складное здание, площадь 159,1 кв.м Степень технического обустройства зданий:
водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество 200 кВт.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192246804/>

Высота потолков: **6 м**
Состояние: **Типовой ремонт**
Мощность, кВт: **200**

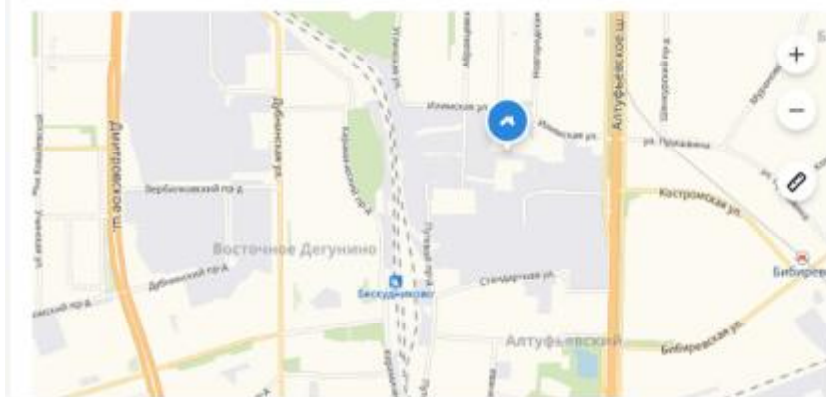
Парковка: **На территории**
Тип парковки: **Для грузового транспорта**

Инфраструктура

Офисные помещения: **н/а** Гостиница: **н/а**

Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., ЗЖС1
М Алтуфьево 15 мин. пешком М Бибирево 22 мин. пешком

[На карте](#) [Панорама](#) [Пожалуйста рядом](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/192246804/>

43 000 000 ₽ [↑](#) [↓](#)

20 871 ₽ за м²

PRO

Юлия Александрова

Частный маклер

Опыт работы с 2015 года

1 год 2 месяца на ЦИАН

Нет отзывов

14 объявлений

+7 977 808-07-13

+7 977 343-08-98


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196529483/>

Производство, 1 000 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохохловская ул., 11С2 [На карте](#)
 ▲ Волгоградский проспект - 10 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📍](#) [🔍](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь: **1 000 м²** Этаж: **2 из 2** Помещение: **Свободно**

Лот 228434 Предложение от Собственника! Сдается в долгосрочную аренду 1000 кв.м производственно-складское здание. Натанка=4,8м, шаг колонн 6 на 6 м, грузовой лифт 6т, 100 кВА, все коммуникации (свой газовая котельная, вода, канализация приточно-вытяжная вентиляция. Зона разгрузки (Н ворот=4,5м). Своя территория для стоянки и разгрузки фур. Все в исправном состоянии, удобный подъезд.

450 000 Р/мес. [▼](#)
 5 400 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН; без комиссии

PRO
 Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 983 объявления
+7 495 369-67-52
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196529483/>


Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	!	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	!	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Планировка: Открытая
 Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохохловская ул., 11С2
 ▲ Волгоградский проспект 10 мин. на транспорте

На карте [Панорама](#) [Похоме рядом](#)




<https://www.cian.ru/rent/commercial/196529483/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191404256/>

Производство (D), 1 000 м²

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 26С1 На карте
 Кузьминки - 22 мин. пешком Рязанский проспект - 24 мин. пешком

В избранное



8 фото

Площадь: **1 000 м²** Этаж: **1 из 1** Выс. потолков: **8 м** Помещение: **Свободно**

Производственно-складской комплекс площадью более 250000 м2.
 Производственные, складские, офисные площади в аренду.

В аренду предлагается производственный цех общей площадью 1000 кв. м.
 С возможностью отопления.
 Охраняемая территория ЮКБК 2.
 Высота потолков 8 м.
 Въездные ворота.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191404256/>

Комиссионные платежи: Комиссия от клиента:

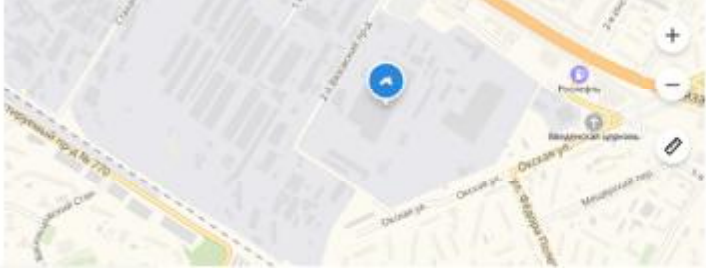
Предоплата: 1 месяц

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	8 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Бетон
Парковка	На территории

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 26С1
 Кузьминки 22 мин. пешком Рязанский проспект 24 мин. пешком

На карте Панорама Показание 3d



<https://www.cian.ru/rent/commercial/191404256/>

458 334 Р/мес.

5 500 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ПРОФИС
 Агентство недвижимости
 333 объявления

+7 495 185-67-70
 Пожалуйста, обратите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Аналоги продажи земельных участков


<https://www.cian.ru/sale/suburban/196422315/>

Участок, 70 сот.
 Москва ЮВАО, р-н Печатники, 1-й Курьяновский проезд. На карте
 Марьино - 20 мин. на транспорте

Новый сервис "СРБАН"
Онлайн ипотека
 Узнай решение за 10 минут

70 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
+7 926 638-23-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки
 Написать сообщение

PRO
Андрей Андреев
 Город Столиц



1 фото

Площадь: **70 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

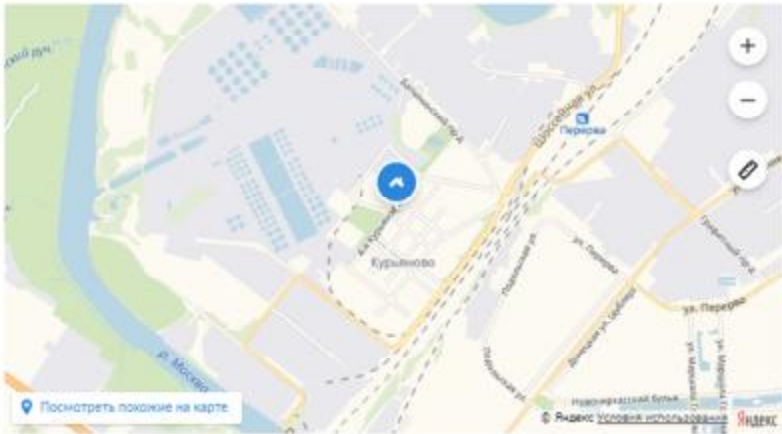
г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 70 соток.
 Категория земли: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл-во 40кВт., вода и канализация по границе.
 Удобная транспортная доступность. Собственность.

70 сот. Земля промышленного назначения

г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 70 соток.
 Категория земли: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл-во 40кВт., вода и канализация по границе.
 Удобная транспортная доступность. Собственность.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

На карте Панорама Поколение рядом



Посмотреть поколение на карте

<https://www.cian.ru/sale/suburban/196422315/>

<https://www.cian.ru/sale/suburban/189963586/>

Участок, 160 сот.

Москва ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й км [На карте](#)

▣ Варшавское шоссе, 0 км от МКАД ▣ Новокаширское шоссе, 4 км от МКАД

❤ В избранное [←](#) [↻](#) [⬇](#) [⬆](#) [⚙](#) [🚩 Показывать](#)



Ипотека
от 561 698 ₽/мес
Предельный доход
[Оставить заявку](#)

120 000 000 ₽ 750 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 906-97-66

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

✔ FRO

Респект
Агентство недвижимости
480 объявлений



7 фото



Площадь: **160 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

ЗЕМЛЯ 1,6 ГА ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ 32КМ МКАД, ВНЕШНЯЯ СТОРОНА (пересечение Варшавского шоссе и МКАД). Рядом большой ТРЦ "Луайка" (25 000 кв км), фермерский рынок, автосалон, планируется строительство автовокзала.

К продаже предлагаются два смежных земельных участка общей площадью 15 837 кв м (уч. площадью 5 837 кв м и уч. площадью 10 000 кв м) в СОБСТВЕННОСТИ. Категория земель: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешённое использование: для размещения технического центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей; Коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение (по границе участков проходит газовая магистраль), электроснабжение, линии телефонной связи. На участках отсутствуют здания и сооружения. Подойдёт под строительство складов, автосалонов, бизнес центра и прочее. Возможна продажа от 20 соток.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/189963586/>

К продаже предлагаются два смежных земельных участка общей площадью 15 837 кв м (уч. площадью 5 837 кв м и уч. площадью 10 000 кв м) в СОБСТВЕННОСТИ. Категория земель: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешённое использование: для размещения технического центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей; Коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение (по границе участков проходит газовая магистраль), электроснабжение, линии телефонной связи. На участках отсутствуют здания и сооружения. Подойдёт под строительство складов, автосалонов, бизнес центра и прочее. Возможна продажа от 20 соток.

120 000 000 ₽ 750 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 906-97-66

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

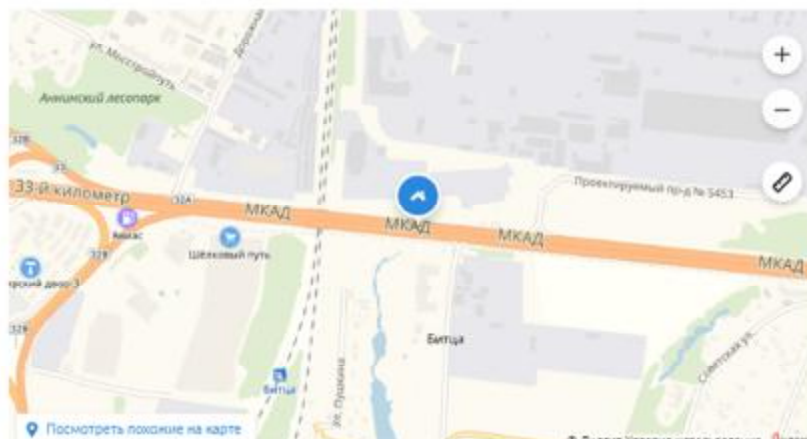
[Написать сообщение](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

📍 На карте [3D Планорама](#) [Похожие рядом](#)



<https://www.cian.ru/sale/suburban/189963586/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196518104/>

Коммерческая земля, 28 сот.


Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 4 [На карте](#)
 М Нагатинская · 14 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
 Ипотека от
 от 240 528 ₽/мес
 Оставить заявку

23 002 000 ₽
 821 500 ₽ за м²

PRO
Константин Львович
+7 495 120-38-01



Площадь: **28 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Лот: 378513. БЕЗ КОМИССИИ! Продается земельный участок 28 соток. Ровной прямоугольной формы. Первая линия Нагатинская набережная. Продается по Переуступки прав Аренды от города. Договор на 49 лет, до 2046 г. Назначение: земли населенных пунктов, размещение механических мастерских. Возможно использовать под строительство автосервиса, склада. Возможно изменить назначение под Ваши нужды. При быстром выходе на сделку, возможен торг.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196518104/>


Условия сделки

Цена	23 002 000 ₽
Ставка	8 215 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 4
 М Нагатинская 14 мин. пешком

На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



23 002 000 ₽
 821 500 ₽ за м²

PRO
Константин Львович
+7 495 120-38-01

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196518104/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

Здание склада 3

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3810104		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертаново Южное, ул Кирпичные Выезды, д 12, строен 5		
Площадь, м²:	335.4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	11318599.58		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0008006:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0008006:1216		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном	данные отсутствуют		

земельном участке	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальное незавидительствованное». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дасаева Юлия Рашитовна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
30.01.2018 № 99/2018/09603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "БИКС", ИНН: 7729322680
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/30-646/2003-711 от 21.07.2003
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

3.1.1.	вид:	Ипотека, Часть здания по адресу: МОСКВА, ул. КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМКИ, д.12, стр.5 Площадь: 270, 9 кв.м. Реестровый номер объекта: 19020: 1) этаж 1, помещение 4 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 60, 4 кв.м(обременяется 60, 4 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 3 - комната 1; назначение: СКЛАД, площадь 40, 4 кв.м(обременяется 40, 4 кв.м.)
	дата государственной регистрации:	23.07.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/30-639/2003-149(3118)
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "НЕФТЯНОЙ" (ООО), ИНН: 7722024356
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости) б/н от 19.06.2003. Кредитный договор № 168а/03 от 19.06.2003. ; Обращение Залогодержателя КБ "Нефтяной" (ООО) исх. № 07-1/2493 от 16.06.2005 г. и заявление Залогодателя ЗАО "Бикс" от 22.08.2005 г., подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченных Договором ипотеки (залога недвижимости) от 19.06.2003 г., зарегистрированным под № 77-01/30-639/2003-149(3118).
	вид:	Ипотека, 1) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.7, усл.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.6, усл.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г.МОСКВА, КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМКИ УЛ. влад.12, кад.№ 77:05:0008006:3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.4, усл.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м 5) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.3, усл.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.2, усл.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м 7) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, усл.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.5, усл.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
	дата государственной регистрации:	06.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства -22.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7750005436
основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 №КЛ-Ю-2115/12; Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 №ЗЛ-2115/И/12, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Кирпичные Выезды, д.12, стр.5, кад.№ 77:05:0008006:1007, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 335, 4 кв. м, инв.№ 3536/17, лит. 17	
	дата государственной регистрации:	18.07.2017	
	номер государственной регистрации:	77:05:0008006:1007-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка №3439767903 из постановления №336182995/7741 (ИП № 150356/17/77041-ИП от 13.01.2017, возбужденный на основании ИЛ: 8641 от 12.01.2017, выданный орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 26.06.2017 №3439767903, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО; Судебный пристав-исполнитель Кучма Надежда Николаевна	
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Кирпичные Выезды, д.12, стр.5.	

		кад.№ 77:05:0008006:1007, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный, общая площадь 335, 4 кв. м, инв.№ 3536/17, лит. 17
	дата государственной регистрации:	08.08.2017
	номер государственной регистрации:	77:05:0008006:1007-77/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3443517428 из постановления №339788780/7741 (ИП № 217864/17/77041-ИП от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО СПИ: Шелудяко Светлана Олеговна
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> ; <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> ; <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости			
Система координат: СК кадастрового округа			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м	Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения
			Глубина, высота, м

	X	Y		координат характерных точек контура, м	H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-9248.22	6902.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-9240.71	6932.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-9251.54	6935.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-9259.04	6904.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-9248.22	6902.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> ; <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
30.01.2018 № 99/2018/69603435			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1007	
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства			

Система координат: СК кадастрового округа Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 7

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела 7		Всего листов раздела 7: ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
30.01.2018 № 99/2018/09603435						
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1007		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0008006:1226	Этаж № 1	3810104/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	335,4
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание столярного цеха

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1		Всего листов раздела 1: ___	
Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___	
30.01.2018 № 99/2018/09610094			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1049	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3900720		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертаново Южное, ул Кирпичные Вылежки, д 12		
Площадь, м ² :	674,7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1978		
Год завершения строительства:	1978		
Кадастровая стоимость, руб.:	23328751,06		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Идентификаторы				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Рядом	Всего листов рядом	Всего рядом	Всего листов выписки
	<u>1</u>	<u>1</u>		
30.01.2018 № 99/2018/06/10094				
Кадастровый номер:			77:05:0008006:1049	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0008006:3			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0008006:3107, 77:05:0008006:3108, 77:05:0008006:3109			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Кадастровый номер земельного участка, если выдана в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости, расположенных на одном	данные отсутствуют			

земельном участке	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «жилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдова Юлия Рашитовна
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Идентификаторы				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Рядом	Всего листов рядом	Всего рядом	Всего листов выписки
	<u>2</u>	<u>2</u>		
30.01.2018 № 99/2018/06/10094				
Кадастровый номер:			77:05:0008006:1049	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "БИСС", ИНН: 7729322680	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/30-646/2003-707 от 21.07.2003	
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			

3.1.1	вид	Ипотека, Часть здания по адресу: МОСКВА, ул. КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМОК, д.12, стр.1 Площадь: 707, 8 кв.м. Регистрационный номер объекта: 19014
	дата государственной регистрации:	23.07.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/00-639/2003-143(3109)
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "НЕФТЯНОБ" (ООО), ИНН: 7722024356
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (заклад недвижимости) № от 19.06.2003. Кредитный договор № 168A/03 от 19.06.2003.; Обращение Залогодержателя КБ "Нефтяной" (ООО) вкл. №07-1/2493 от 16.06.2005 г. и заявление Залогодателя ЗАО "Бина" от 22.08.2005 г., подтверждающие исполнение обязательств, обеспеченных Договором ипотеки (заклада недвижимости) от 19.06.2003 г., зарегистрированным под № 77-01/00-639/2003-143(3109)
3.1.2	вид	Ипотека, 1) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.7, уса.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.6, уса.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г.МОСКВА, КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМОК УЛ. вкл.12, вкл.№ 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.4, уса.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.3, уса.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.2, уса.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, уса.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, стр.5, уса.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
	дата государственной регистрации:	06.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательств - 22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение	Открытое акционерное общество Бина "Населный кредит", ИНН: 7750005436
	основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 МСЛ-НО-2115/12, Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 МСЛ-2115/012, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Запись			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов
			Всего листов выписки
Экстастровый номер:		77:05-0008006-1049	
30.01.2018 № 99/2018/096/10094			
3.1.3	вид	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации и отчуждению недвижимого имущества: г.Москва, ул.Кирпичные Выемки, д.12, вкл.№ 77.05.0008006.1049, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этagesный, общая площадь 674, 7 кв. м, инв.№ 3536, лит. 11	
	дата государственной регистрации:	08.08.2017	
	номер государственной регистрации:	77.05-0008006-1049-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		Выписка №3443517428 из постановления №339788780/7741 (СП № 217864/17/77041-ИП от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО СГБ. Шелудяко Светлана Олеговна	
5.	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного		

участия правообладателя или его законного представителя		
9. Приобретения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов
		30.01.2018 № 99/2018/09610094	Всего листов выписки
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1049	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки		
		30.01.2018 № 99/2018/09610094				
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1049				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-0180.2	6931.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-0163.26	6939.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-0170.55	6954.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-0174.37	6952.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-0190.32	6986.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-0196.22	6983.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-0193.5	6977.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-0198.18	6975.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-0182.25	6941.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-0184.79	6940.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

1	0180.2	0931.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов	Всего листов выписки
		30.01.2018 № 99/2018/096/10094		
Кадастровый номер:			77:05-0008006:1049	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых перекрывается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	

1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7	Всего разделов	Всего листов выписки		
		30.01.2018 № 99/2018/096/10094				
Кадастровый номер:			77:05-0008006:1049			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:05-0008006-3107	Этаж № 1	3900720/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	438.7
2	77:05-0008006-3108	Этаж № 1	3900720/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.1
3	77:05-0008006-3109	Этаж № 1	3900720/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	204.9
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание бытовки

ФГИС ЕГРН
федеральный орган регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов
		30.01.2018 № 99/2018/09606206	
Кадастровый номер:		77:05:008006:1050	
Номер кадастрового квартала:	77:05:008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3900721		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертыново Южное, ул Карачные Высоты, д 12, строен 2		
Площадь, м²:	119.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1978		
Год завершения строительства:	1978		
Кадастровая стоимость, руб.:	2620490.42		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		инициалы, фамилия	
М.П.			

Лист 1

ФГИС ЕГРН
федеральный орган регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов
		30.01.2018 № 99/2018/09606206	
Кадастровый номер:		77:05:008006:1050	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:008006:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:008006:3110, 77:05:008006:3111		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если находится в составе единого недвижимого комплекса объектов недвижимости расположенных на одном	данные отсутствуют		

земельном участке	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения о наименовании, высоте этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные и действительные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», высотой этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки	Дашкина Юлия Радиковна
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Выписка			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___
		Всего листов выписки: ___	
		30.01.2018 № 99/2018/05606206	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1050	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "БНСС", ИФН: 7729322680
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/00-646/2003-713 от 21.07.2003
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

3.1.1	вид:	Ипотека, Часть здания по адресу: МОСКВА, ул. КАРГИЧНЫЕ ВЫЕЗДЫ, д.12, стр.2 Площады: 108, 8 кв.м. Регистрационный номер объекта: 19016
	дата государственной регистрации:	23.07.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/00-639/2003-147(3117)
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "НЕФТЯНОЙ" (ООО), ИНН: 7722024356
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) № от 19.06.2003. Кредитный договор № 1684/03 от 19.06.2003 ; Обращение Залогодержателя КБ "Нефтяной" (ООО) вкл. № 07-1/2493 от 16.06.2005 г. и заявление Залогодателя ЗАО "Банк" от 22.08.2005 г., подтверждающие исполнение обязательств, обеспеченных Договором ипотеки (залога недвижимости) от 19.06.2003 г., зарегистрированным под № 77-01/00-639/2003-147(3117).
3.1.2	вид:	Ипотека, 1) г.Москва, ул. Каргичные Выезды, д.12, стр.7, усл.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, стр.6, усл.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г.МОСКВА, КАРГИЧНЫЕ ВЫЕЗДЫ УЛ. влад.12, кад.№ 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, стр.4, усл.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, стр.3, усл.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, стр.2, усл.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, усл.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г.Москва, ул.Каргичные Выезды, д.12, стр.5, усл.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
	дата государственной регистрации:	06.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021.2012-586
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства -22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7730005436

объекта недвижимости		Договор кредитной линии от 03.02.2012 №СЛ-КО-2115/12; Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 №ДЛ-2115/012, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586	
основание государственной регистрации			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Владелец			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов
	2	2	
30.01.2018 №		99/2018/096/0206	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1050	
вид		Запрещение сделки с имуществом, Запретить совершать сделки по регистрации в отношении недвижимого имущества: г. Москва, ул. Карповые Выселки, д.12, стр.2, кад.№ 77:05:0008006:1050, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этаж, кадастровый номер: 77:05:0008006:1050-77:01/5/2017-1	
дата государственной регистрации:		08.08.2017	
номер государственной регистрации:		77:05:0008006:1050-77:01/5/2017-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Выписка №3443517428 из постановления №339788780/7741 (ИП № 217864/17/77041-ИП от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО СТБЕ: Шелудяко Светлана Олеговна	
5.	Закладные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного		

участия правообладателя или его законного представителя:			
Приобретения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Владелец			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов
	5	5	
30.01.2018 №		99/2018/096/0206	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1050	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:			
Условные обозначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок							
вид объекта недвижимости							
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1		Всего разделов		Всего листов выписки	
30.01.2018 № 99/2018/00606206							
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1050			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: СК кадастрового округа							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	-0195.43	7003.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2	-0201.91	6999.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
3	-0210.3	7016.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
4	-0203.85	7020.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
1	-0195.43	7003.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок							
вид объекта недвижимости							
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1		Всего разделов		Всего листов выписки	
30.01.2018 № 99/2018/00606206							
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1050			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат: СК кадастрового округа							
Зона №							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
1							
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7		Всего разделов		Всего листов выписки
30.01.2018 № 99/2018/00606206						
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1050		
№ п/п	Кадастровый номер помещений, машино-мест	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещений	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0008006:3110	Этаж № 1	3900721/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27.5
2	77:05:0008006:3111	Этаж № 1	3900721/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	91.7
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Здание склада 1

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Реквизит <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
		30.01.2018 № 99/2018/096/02429	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:008006:1051	
Номер кадастрового квартала:	77:05:008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3900722		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертаново Южное, ул Карачные Выезды, д 12, строил 3		
Площадь, м²:	426.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1980		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	14880252.33		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Реквизит <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
		30.01.2018 № 99/2018/096/02429	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:008006:1051	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:008006:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:008006:3112		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующихся объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если владение в составе единого недвижимого комплекса объектом недвижимости осуществляется на одном	данные отсутствуют		

земельном участке		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неакселеративные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки	Джоска Юлия Рашитовна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лица		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
		30.01.2018 № 99/2018/096/2429	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1051	
1.	Приниматель (приниматели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "БНКС", ИНН: 7729322680
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01.06-039/2004-70 от 05.02.2004
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотечка, 1) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 7, усл. № 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 6, усл. № 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г. МОСКВА, КИРПИЧНЫЙ ВНЕМОСН УЛ. кв.д. 12, кв.д. № 77:05:0008006:3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 4, усл. № 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 3, усл. № 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 2, усл. № 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, усл. № 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г. Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 5, усл. № 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	06.03.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательств - 22.12.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7750005436	
основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 №СЛ-Ю-2115/12, Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 №ЗЛ-2115/12, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586		
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать сделки по регистрации и отчуждению недвижимого имущества: с Москва, ул. Каргачные Вышки, д. 12, стр. 3, кв.д. № 77:05:0008006:1051, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этаж, общая площадь 426, 5 кв. м, инв. № 3536/11, лит. 11	
	дата государственной регистрации:	08.08.2017	
	номер государственной регистрации:	77:05:0008006:1051-77:015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	основание государственной регистрации:	Выписка №3443517428 из постановления №3397887807741 (ИП № 217864/17/77041-ИП от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛЛ. ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО СПб. Шпаудыо Светлана Олеговна	
5	Завлечены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
подпись наименования должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рядок 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Листы			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего рядков
5	5	5	5
30.01.2018 № 99/2018/09602429		77:05-0008006:1051	
Кадастровый номер:		77:05-0008006:1051	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
подпись наименования должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рядок 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Листы			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего рядков
5.1	5.1	5.1	5.1
30.01.2018 № 99/2018/09602429		77:05-0008006:1051	
Кадастровый номер:		77:05-0008006:1051	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-9239.4	6936.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-9232.61	6970.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-9243.47	6972.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

4	0244.75	0973.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	0251.72	0938.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	0239.4	0936.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № _____ Раздела 5.1				Всего листов раздела 5.1		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____	
30.01.2018 № 99/2018/09602429									
Кадастровый номер				77:05:0008006:1051					

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с которыми контактирует
	X	Y		Н1	Н2	

			координат характерных точек контура, м			пересекается контур данного объекта недвижимости
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Лист № _____ Раздела 7							Всего листов раздела 7		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____	
30.01.2018 № 99/2018/09602429												
Кадастровый номер							77:05:0008006:1051					
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²						
1	77:05:0008006:3112	Этаж № 1	1900722/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	426.5						
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН							
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия							

М.П.

Здание склада 2

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			Лист 1
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/056/04184			
Кадастровый номер:		77:05:008006:1052	
Номер кадастрового квартала:	77:05:008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Регистраторский государственный учетный номер:	Условный номер: 3900723		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертаново Южное, ул Карачевые Вышки, д 12, строки 4		
Площадь, м²:	258.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1980		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	9117490.9		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			Лист 1
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Реквизит № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/056/04184			
Кадастровый номер:		77:05:008006:1052	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:008006:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:008006:3114, 77:05:008006:3113		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если находится в составе единого недвижимого комплекса объектов недвижимости расположенных на одном	данные отсутствуют		

земельном участке	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные кадастровые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Джонян Юлия Радиковна
Государственный регистратор	ФГБУС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Удостоверение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов ____	Всего листов выписки ____
30.01.2018 № 99/2018/09604184			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1052	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "ЕИСС", ИНН: 7729122680
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01.06-039/2004-08 от 05.02.2004
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

3.1.1	вид:	Ипотечка, 1) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.7, усл.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.6, усл.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г. МОСКВА, КИРГИЧЕВЫЕ ВЫШКИ УЛ. этаж 12, кад № 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.4, усл.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.3, усл.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.2, усл.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, усл.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.5, усл.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	06.03.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства -22.12.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7750005436	
	основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 №КС-80-2115/12, Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 №ДЗ-2115/1/12, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586	
	3.1.2	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г. Москва, ул. Карачинные Вышки, д.12, стр.4, кад № 77.05.0008006.1052, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этаж, общая площадь 258, 1 кв. м, инв.№ 3536/1, лн. 11
		дата государственной регистрации:	08.08.2017
		номер государственной регистрации:	77.05.0008006.1052-77/015/2017-1
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			

	основание государственной регистрации:	Выписка №3443517428 из постановления №33978878/7741 (СП № 217864/17/77041-ИП) от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ. ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы от 30.06.2017, выдавший орган: ОСП по Новомосковскому АО СПб; Шедуров Светлана Олеговна	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приморочтения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	контакты, фамилия

М.П.

Рядом 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описании местоположения объекта недвижимости

Цели				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Рядом 5	Всего листов рядом 5	Всего рядов:	Всего листов выписки
30.01.2018 № 99/2018/096/04184				
Кадастровый номер:			77:05:0009006:1052	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
Масштаб 1:				
Условные обозначения				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	контакты, фамилия	

М.П.

Рядом 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описании местоположения объекта недвижимости

Цели				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Рядом 5.1	Всего листов рядом 5.1	Всего рядов:	Всего листов выписки
30.01.2018 № 99/2018/096/04184				
Кадастровый номер:			77:05:0009006:1052	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-9224.07	6920.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-9222.79	6938.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-9233.64	6939.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

4	0234.92	0921.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	0224.07	0920.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Рядка 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Листы			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Рядка	Всего листов ряда	Всего рядов
№ 5.1	5.1	5.1	5.1
30.01.2018 № 99/2018/09604184			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1052	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя координатическая погрешность определения координат характеристик	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта
	X	Y		Н1	Н2	

			точка контура, м			недвижимости
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Рядка 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Листы						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Рядка	Всего листов ряда	Всего рядов	Всего листов выписки		
№ 7	7	7	7	7		
30.01.2018 № 99/2018/09604184						
Кадастровый номер:			77:05:0008006:1052			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0008006:3114	Атриум № 1	3900723/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	60.6
2	77:05:0008006:3113	Этаж № 1	3900723/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	197.5
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Здание склада 3

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Листов 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/096/05469			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1053	
Номер кадастрового квартала:	77.05.0008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3900725		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертаново Южное, ул Карачинные Выселки, д 12, строка 6		
Площадь, м ² :	37,5		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1980		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	1385786 25		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Листов 1

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Листов 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/096/05469			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1053	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.05.0008006 3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0008006:3115		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости, выполняемых на одном:	данные отсутствуют		

земельном участке	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неактуальными». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием нежилого здания, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Давидов Юлия Радиковна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 99/2018/06/05469			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1053	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытое акционерное общество "БИСС", ИНН: 7729322680	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-01/06-039/2004-67 от 05.02.2004	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

3.1.1.	вид	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.б, вид № 77.05.0008006:1053, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажной, общая площадь 37, 5 кв. м, инв.№ 3536/11, лив. 11
	дата государственной регистрации:	08.08.2017
	номер государственной регистрации:	77.05.0008006.1053-77/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3443517428 от постановления №339788780/7741 (ИП № 217864/17/77041-ИП от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 01758104) от 19.04.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО СГН: Шелудяко Светлана Олеговна
3.1.2.	вид	Ипотека, 1) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.7, усл.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.б, усл.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г.МОСКВА, КАРГАЧЕВЫЕ ВЫЕМКИ УЛ. вид № 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.4, усл.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.3, усл.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.2, усл.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, усл.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г.Москва, ул.Каргачевые Выемки, д.12, стр.5, усл.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
	дата государственной регистрации:	06.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства - 22.12.2015

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Банка "Народный кредит", ИНН: 7750005436
основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 №СЛ-КО-2115/12; Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 03.02.2012 №ЗЛ-2115/012, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
		30.01.2018 № 99/2018/09665469	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1053	
3.1.3.	ИНС:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Карачинские Выпасы, д.12, стр.б, кв.№ 77-05-0008006:1053, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПРОМЫШЛЕННОЕ, 1 - этажный, общая площадь: 37, 5 кв. м, инв.№ 3536/1, лит. 11	
	дата государственной регистрации:	18.07.2017	
	номер государственной регистрации:	77-05-0008006-1053-77/015/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка №3439767903 из постановления №336182995/7741 (ВП № 150356/17/77041-ВП от 13.01.2017, возбужденный на основании ИЛ: 8641 от 12.01.2017, выданный орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 26.06.2017 №0439767903, выданный орган: ОСП по Новомосковскому АО, Судебный пристав-исполнитель Кучма Надежда Николаевна	
5.	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о залогах и в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правотранзиты и сведения о наличии поступлений, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
		30.01.2018 № 99/2018/09665469	
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1053	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ках)			
Масштаб 1: _____ Условные обозначения _____			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
30.01.2018 № 99/2018/0605469						
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1053		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-9227.89	8915.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-9228.8	8908.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-9224.02	8908.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-9223.11	8914.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-9227.89	8915.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
30.01.2018 № 99/2018/0605469						
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1053		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
30.01.2018 № 99/2018/0605469						
Кадастровый номер:				77:05:0008006:1053		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0008006:3115	Этаж № 1	3900725/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.5
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Здание проходной

ФГИС ЕГРН Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Лист 1			
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
30.01.2018 № 99/2018/096/068/07			
Кадастровый номер:		77:05:008006:1054	
Номер кадастрового квартала:	77:05:008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3900726		
Адрес:	117405 Москва, р-н Чертыново Южное, ул Карачные Высоты, д 12, строен 7		
Площадь, м²:	18,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1977		
Год завершения строительства:	1977		
Кадастровая стоимость, руб.:	400108,44		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		инициалы, фамилия	
МП			

ФГИС ЕГРН Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Лист 1			
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
30.01.2018 № 99/2018/096/068/07			
Кадастровый номер:		77:05:008006:1054	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:008006:3		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:008006:3116		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в состав единого недвижимого комплекса объектом недвижимости расположенным на нем:	данные отсутствуют		

земельном участке		
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом листе:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неакселераторные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием нежилое здание, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Джонс Юлия Рашитовна	
Государственный регистратор	ФГБУС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Листы 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
30.01.2018 № 99/2018/09606807			
Кадастровый номер:		77:05:0008006:1054	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Закрытое акционерное общество "ВЭОС", ИНН 7729322680
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Собственность, № 77-01/30-646/2003-709 от 21.07.2003
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

3.1.1	вид:	Ипотека, ЧАСТЬ ЗДАНИЯ по адресу: МОСКВА, ул. ЮРГИЧНЫЕ ВЯЗЬМКИ, д.12, стр.7 Площадь: 16, 3 кв.м. Реестровый номер объекта: 25661
	дата государственной регистрации:	23.07.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/30-639/2003-153(3119)
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "НЕФТЯНОЙ" (ООО), ИНН: 772024356
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залог недвижимости) б/н от 19.06.2003. Кредитный договор № 168/03 от 19.06.2003. ; Обращение Залогодателя ООО КБ "Нефтяной" иск № 07-1/2493 от 16.06.2005 и заявление Залогодателя ЗАО "ВЭОС" от 01.08.2005, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченных Договором ипотеки (залог недвижимости) от 19.06.2003, зарегистрированным под № 77-01/30-639/2003-153(3119).
3.1.2	вид:	1) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.7, усл.№ 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.6, усл.№ 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г. МОСКВА, ЮРГИЧНЫЕ ВЯЗЬМКИ УЛ. влад.12, вид.№ 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.4, усл.№ 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.3, усл.№ 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.2, усл.№ 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, усл.№ 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г. Москва, ул. Карачные Вязьмы, д.12, стр.5, усл.№ 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
	дата государственной регистрации:	06.03.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства -22.12.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7750005436

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.01.2018 № 99/2018/096/06807			
Кадастровый номер:		77:05:0009006:1054	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1: _____ Условные обозначения _____			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Задание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____			
30.01.2018 № 99/2018/096/06807						
Кадастровый номер:			77:05:0009006:1054			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, вылет, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	-9234.76	6908.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-9241.56	6906.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-9242.51	6909.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-9235.71	6911.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-9234.76	6908.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов	Всего листов выписки	
	5.1	5.1				
30.01.2018 № 99/2018/09606807						
Кадастровый номер:				77:05-0008006:1054		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости с
	X	Y		H1	H2	
			определения координат характерных точек контура, м			контуре которых пересекается контур данного объекта недвижимости
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел	Всего листов раздела		Всего разделов	Всего листов выписки	
	7	7				
30.01.2018 № 99/2018/09606807						
Кадастровый номер:				77:05-0008006:1054		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0008006:3116	Этаж № 1	1900726/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	18,2
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Земельный участок

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
			Лист 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 30.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>Идентификация объекта недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<u>30.01.2018 № 99/2018/09601746</u>			
Кадастровый номер:		77:05:008006:03	
Номер кадастрового квартала:	77:05:008006		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Курьяновские Вышки, д/з 12		
Площадь:	7222 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	63426203.92		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:008006:1051, 77:05:008006:1050, 77:05:008006:1054, 77:05:008006:1049, 77:05:008006:1007, 77:05:008006:1052, 77:05:008006:1053		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав			
			Лист 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
<small>Идентификация объекта недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<u>30.01.2018 № 99/2018/09601746</u>			
Кадастровый номер:		77:05:008006:03	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	эксплуатация производственно-складских строений		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимостной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых уголдий, заповедника, заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о реализации проекта государственного	данные отсутствуют		

земельного надела:	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рядок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
30.01.2018 № 99/2018/09601746	1		
Кадастровый номер:		77:05:0080006-3	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление и соответствие с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимости в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Юлия Рязановна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рядок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
30.01.2018 № 99/2018/09601746	2		
Кадастровый номер:		77:05:0080006-3	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Закрытое акционерное общество "БЮСС", ИНН: 7729322680	

2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-77-14/001/2010-496 от 27.02.2010
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1	№№:	Ипотечка, 1) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 7, усл. № 25661, нежилое здание, общая площадь 18, 2 кв. м. 2) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 6, усл. № 25660, нежилое здание, общая площадь 37, 5 кв. м. 3) г. МОСКВА, КИРПИЧНЫЕ ВЫСЕЛКИ УЛ. влад. 12, влд. № 77.05.0008006.3, Земельный участок, общая площадь 7222 кв. м. 4) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 4, усл. № 19018, нежилое здание, общая площадь 258, 1 кв. м. 5) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 3, усл. № 19017, нежилое здание, общая площадь 426, 5 кв. м. 6) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 2, усл. № 19016, нежилое здание, общая площадь 119, 2 кв. м. 7) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, усл. № 19014, нежилое здание, общая площадь 674, 7 кв. м. 8) г. Москва, ул. Кирпичные Выселки, д. 12, стр. 5, усл. № 19020, нежилое здание, общая площадь 335, 4 кв. м.
		дата государственной регистрации:	06.03.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-18/021/2012-586
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения обязательства -22.12.2015
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит", ИНН: 7750005436
		основание государственной регистрации:	Договор кредитной линии от 03.02.2012 №СЛ-40-2115/12, Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.02.2012 №ДЗ-2115/12, дата регистрации 06.03.2012, №77-77-18/021/2012-586
	3.1.2	№№:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г. МОСКВА, КИРПИЧНЫЕ ВЫСЕЛКИ УЛ. влад. 12, влд. № 77.05.0008006.3, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, общая площадь 7222 кв. м
		дата государственной регистрации:	08.08.2017
		номер государственной регистрации:	77.05.0008006.3-77.015/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение		
	объект недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Выписка №3443517428 из постановления №339788780/7741 (СП № 217864/17/77041-4П) от 02.06.2017, возбужденный на основании ИЛ. ФС 017581041 от 19.04.2017, выданный орган Арбитражный суд города Москвы) от 30.06.2017, выданный орган: ОСП по Новооскольскому АО СТВ: Шелудяко Светлана Олеговна
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
Земельный участок			
(наименование участка)			
Лист №	Рядовая 2	Всего листов рядовой 2	Всего рядов
30.01.2018	№ 99/2018/09601746		
Кадастровый номер:		77:05:0008006:3	
3.1.3	№№:	Прочие ограничения (обременения). Установить запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке (л. 2), за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка	
		дата государственной регистрации:	09.09.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-14/011/2011-042
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Бессрочно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	город Москва
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.12.2009 №1447-05 ДЗР
4	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано		

5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приоритетность и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов
30.01.2018 № 99/2018/49601746			
Кадастровый номер:		77:05-008006-3	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:	данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов
30.01.2018 № 99/2018/49601746			
Кадастровый номер:		77:05-008006-3	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записанное на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	-9156.53	6927.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-9206.45	7029.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-9209.85	7034.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-9211.81	7032.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-9231.94	6998.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-9241.74	6973.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

7	-9250.1	6938.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-9251.32	6935.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-9256.87	6909.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-9257.88	6904.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-9245.69	6902	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-9193.91	6913.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

пользователя, никому не прописаны, не подарены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не имеют каких-либо обременений, за исключением обременений, указанных в п.1.2.5, п.1.2.6 и п.1.2.8. настоящего Договора.

1.4. В соответствии со ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае, если на земельном участке, определенном в п.1.2.8 настоящего Договора, являющегося Предметом ипотеки по настоящему Договору, Залогодателем будут получены в установленном порядке заявки и сооружения, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Стороны также согласовали, что право залога распространяется на все, что будет получено в результате или в процессе эксплуатации Предмета ипотеки, а именно если будет произведена перепланировка объекта недвижимости, или если Предмет ипотеки будет изменен в результате капремонта либо иных действий и/или событий, а том числе если в результате таких изменений произойдет изменение площади и/или параметров, либо если Предмет ипотеки будет зарегистрирован за новым владельцем (условными номером, либо если произойдет разделение, слияние или выделение Предмета ипотеки, а равно иное его преобразование, то право залога распространяется на измененный (иные зарегистрированные) Предмет ипотеки.

1.5. Общая и средняя стоимость Предмета ипотеки, в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 2351-10/11 от «07» декабря 2011г., составивший ООО «Агентство «Бизнес-Альянс» составляет 98 370 000-00 (Девяносто восемь миллионов триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек (без НДС), а именно:

- 16 009 000-00 руб. (Шестнадцать миллионов девять тысяч) рублей 00 копеек – стоимость Строительного цеха;

- 10 122 000-00руб. (Десять миллионов сто двадцать две тысячи) рублей 00 копеек – стоимость Складов;

- 6 124 000-00 руб. (Шесть миллионов сто двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек – стоимость Склада 2;

- 7 961 000-00 руб. (Семь миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек – стоимость Склада 3;

- 2 827 000-00 руб. (Два миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек – стоимость Бытовки;

- 892 000-00 руб. (Восемьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек – стоимость Склада 4;

- 435 000-00 руб. (Четыреста тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек – стоимость Проходной;

- 54 000 000-00 руб. (Пятьдесят четыре миллиона) рублей 00 копеек – стоимость Земельного участка.

Стороны оценивают Предмет ипотеки в сумме 78 696 000-00 (Семьдесят восемь миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

- 12 807 200-00 руб. (Двадцать миллион восемьсот семь тысяч двести) рублей 00 копеек – стоимость Строительного цеха;

- 8 097 600-00руб. (Восемь миллионов девятьсот семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек – стоимость Склада 1;

- 4 899 200-00 руб. (Четыре миллиона восемьсот девять тысяч двести) рублей 00 копеек – стоимость Склада 2;

- 6 168 800-00 руб. (Шесть миллионов триста шестьдесят одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек – стоимость Склада 3;

- 2 261 600-00 руб. (Два миллиона двести шестьдесят одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек – стоимость Бытовки;

- 713 600-00 руб. (Семьсот тридцать тысяч шестьсот) рублей 00 копеек – стоимость Склада 4;

- 348 000-00 руб. (Триста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек – стоимость Проходной;

- 43 200 000-00 руб. (Сорок три миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек – стоимость Земельного участка.

1.6. Обязательства, обеспечиваемые Предметом ипотеки являются обязательства по Договору кредитной линии № КЛ-Ю-2115/12 от «03» февраля 2012 г., заключенному в г. Москве (далее – Договор кредитной линии) между ОАО Банк «Народный кредит» (далее – Банк) и Закрытым акционерным обществом «Спектр-Столица» (далее – Заошник).

1.6.1. По данному Договору кредитной линии ОАО Банк «Народный кредит» открывает Заошнику не возобновляемую кредитную линию (в дальнейшем именуемую кредит) и устанавливает лимит выдачи в размере: 110 000 000-00 (Сто десять миллионов) рублей 00 копеек. Поташинские задолженности в рамках кредита производятся по следующему графику:

Склад 3 на дату заключения настоящего Договора соответствует техническим характеристикам, определенным в Кадастровом паспорте, выданным ГУП МосгортехИТИ (Южное ТБТН) 18.11.2009, согласно данным которого:

- назначение объекта – нежилое здание;
- площадь объекта – 335,4 (Триста тридцать пять целых четыре десятых) кв.м.;
- инвентарный номер: 3356/11 (03810104).

1.2.6. Заявка склада 4, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кориничие Выезд, д. 12, стр. 6 (кладовый (или условный) номер объекта: 25660), принадлежал Залогодателю на праве собственности на основании Свидетельства Комитета по управлению имуществом Москвы о вхождении в реестр собственности на территории г. Москвы от 14.07.1998 Серия Б № 010606, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2003г. сделана соответствующая запись № 77-01/30-646/2003-711, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77АЖ № 620664, выданным 01 октября 2008 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Склад 4).

Существующие ограничения (обременения) права: Арена на основании Договора аренды складского помещения от 25.05.2000 г., зарегистрированного 04.07.2000 г., сделана соответствующая запись 77-01/00-01/2000-5207.

Склад 4 на дату заключения настоящего Договора соответствует техническим характеристикам, определенным в Кадастровом паспорте, выданным ГУП МосгортехИТИ (Южное ТБТН) 18.11.2009, согласно данным которого:

- назначение объекта – нежилое здание;
- площадь объекта – 37,5 (Тридцать семь целых пять десятых) кв.м.;
- инвентарный номер: 3336/11 (03900725).

1.2.7. Заявка производя, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кориничие Выезд, д. 12, стр. 7 (кладовый (или условный) номер объекта: 25661), принадлежал Залогодателю на праве собственности на основании Свидетельства Комитета по управлению имуществом Москвы о вхождении в реестр собственности на территории г. Москвы от 14.07.1998 Серия Б № 010607, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2003г. сделана соответствующая запись № 77-01/30-646/2003-709, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77АМ № 045552, выданным 24 ноября 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Проходная).

Проходная на дату заключения настоящего Договора соответствует техническим характеристикам, определенным в Кадастровом паспорте, выданным ГУП МосгортехИТИ (Южное ТБТН) 18.11.2009, согласно данным которого:

- назначение объекта – нежилое здание;
- площадь объекта – 18,2 (Восемнадцать целых две десятых) кв.м.;
- инвентарный номер: 3536/11 (03900726).

1.2.8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственно-складских строений, находящихся по адресу: г. Москва, ул. Кориничие Выезд, влад.12; площадь: 7222 (Семь тысяч двести двадцать два) кв.м.; кадастровый (или условный) номер: 77:05:0008006:3 (далее – земельный участок).

Земельный участок принадлежит Закрытому акционерному обществу «БНКС» на праве собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.12.2009 № 361447/05 ДРР, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.02.2010г. сделана соответствующая запись № 77-77-14/001/2010-496, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77АМ № 068975, выданным 27 февраля 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Существующие ограничения (обременения): в пользу города Москва, согласно регистрации № 77-77-14/01/2011-942 от 09 сентября 2011г., на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.12.2009 № 1447-05 ДРР и договора купли-продажи земельного участка от 20.01.2010г. № М-05-С00413, заключенного между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и Закрытым акционерным обществом «БНКС».

1.3. Залогодатель гарантирует, что объекты недвижимого имущества из состава Предмета ипотеки на момент подписания настоящего Договора не находятся в зрелке или банкротном

Проценты за пользование кредитом начисляются ежедневно на фактическую сумму ссудной задолженности, начиная с даты, следующей за днем образования ссудной задолженности, и заканчивая датой ее погашения (включительно).

Проценты за пользование кредитом уплачиваются Заемщиком ежемесячно, но не позднее последнего рабочего дня текущего месяца, начиная с февраля 2012 года. Последняя выплата процентов производится одновременно с окончательным погашением кредита.

Датой оплаты процентов за пользование кредитом считается дата зачисления суммы процентов на счет Банка.

Банк вправе в одностороннем порядке изменить ставку процентов за пользование кредитом в случаях, но не исключительно, изменения ставки рефинансирования Центрального банка РФ, уровня нефтяных, обменной конъюнктуры рынка и т.п., уведомив об этом Заемщика по факсимильной связи, телеграммой или заказным письмом не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дней до даты ее исполнения.

В случае изменения Банком процентной ставки в одностороннем порядке, указанное изменение вступает в силу с даты, указанной в уведомлении Заемщику.

Если Заемщик не будет согласен с вновь установленной Банком ставкой процентов за пользование кредитом, он обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения уведомления возратить кредит и уплатить проценты за пользование им по действующей на момент получения уведомления об изменении ставки процентов за пользование кредитом.

1.6.2. Предмет ипотеки обеспечивает обязательства по Договору кредитной линии на сумму основного долга, сумму начисленных процентов за пользование кредитом (далее – Основное обязательство), а также сумму погашенных процентов, неустойку (штраф, пеня), судебные издержки и иные расходы, связанные с обращением Заемщика и возмещению расходов по реализации заложенного имущества, а также иные требования Заемщика в том объеме и в срок, как они существуют к моменту их фактического удовлетворения.

1.7. Предмет ипотеки остается в распоряжении Заемщика.

1.8. Риск случайной гибели и случайного повреждения имущества несет Заемщик.

Предмет ипотеки страхованию не подлежит.

1.9. В случае перехода права собственности на предмет ипотеки к третьему лицу залог сохраняется в силу.

1.10. В случае частичного исполнения Заемщиком Основного обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Основного обязательства.

1.11. Заемщик несет ответственность по всем условиям Договора кредитной линии и согласен отвечать по исполнению обязательств Заемщика по Договору кредитной линии Предметом ипотеки.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заемодатель обязуется:

2.1.1. Обеспечить надлежащее содержание и сохранность. Предмет ипотеки, принять необходимые меры к защите Предмета ипотеки от посягательства и требований со стороны третьих лиц. Не использовать Предмет ипотеки для и по назначению, но таким образом, что это может привести к ухудшению качества или снижению его стоимости.

2.1.2. В связи с произведенными перепланировками, не согласованными в установленном порядке, уведомив в п.п. 1.2.2 и 1.2.4 настоящего Договора, Заемодатель обязуется произвести указанные соглашения в установленном порядке и представить Заемодателю надлежащим образом оформленные документы, подтверждающие указанные соглашения, подкрепленные перепланировкой в срок до 31 мая 2012 г.

В связи с окончанием срока аренды на основании Договора аренды складских помещений от 25.05.2008г., зарегистрированного 04.07.2008 г., сделка соответствующим образом 77-01/00-01/02000-5207, Заемодатель обязуется произвести снятие существующих ограничений (обременений) права по объекту Предмета залога, указанных в п.1.2.5 и п.1.2.6 настоящего Договора, в установленном порядке и представить Заемодателю Свидетельства о государственной регистрации права без указанных ограничений (обременений) в срок до 31 мая 2012г.

В срок до 15 марта 2012 года Заемодатель обязуется провести государственную регистрацию нового Договора в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и представить Заемодателю все необходимые документы, подтверждающие государственную регистрацию.

2.1.3. Без письменного согласия Заемодателя не расторгаться Предметом ипотеки (продавать, сдавать, скупать иным способом или передавать Предмет ипотеки во владение или пользование третьему лицу).

Период	Сумма (руб.)
не позднее 31 января 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 28 февраля 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 марта 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 апреля 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 мая 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 июня 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 июля 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 29 августа 2014 г.	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 сентября 2014	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 октября 2014	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 28 ноября 2014	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 29 декабря 2014	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 января 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 27 февраля 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 марта 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 апреля 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 29 мая 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 20 июня 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 июля 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 31 августа 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 20 сентября 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 20 октября 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 30 ноября 2015	не менее 4 600 000,00 (Четыре миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек
не позднее 20 декабря 2015	не менее 4 200 000,00 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек

Окончательный срок погашения кредита - «22» декабря 2015 года.

Кредит предоставляется Заемщику на условиях процентности, платности, возвратности и обеспеченности.

Целевое использование кредита: погашение оборотных средств.

Предоставление кредита Банком производится при наличии свободных денежных средств, а также при отсутствии пророчесной задолженности по кредитам и иным платежам по Договору кредитной линии и другим пророчесным обязательствам Заемщика перед Банком, траншами в пределах лимита, указанного в Договоре кредитной линии и в пределах общего срока действия Договора кредитной линии. Предоставление кредита Банком производится на основании заявления, поданного уполномоченными лицами Заемщика и заключенного его печатью, содержащего обязательную ссылку на Договор кредитной линии и определяющий дату выдачи и сумму кредита, срок кредита. Предельный срок предоставления кредита в рамках кредитной линии – не позднее 30 ноября 2015 г.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку 16% (Шестнадцать) процентов годовых.

2.3.3. Требовать от Залогодателя немедленного принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки, в том числе Залогодатель вправе в случае перепланировки или иных изменений Предмета ипотеки, предпринятых Залогодателем без согласия Залогодержателя, предъявлять требования Залогодателю о признании Предмета ипотеки в первоначальное состояние в сроки, указанные в требованиях Залогодержателя.

2.3.4. Требовать от любого лица прекращения пользования на Предмет ипотеки, угрожающего его утратой или повреждением, а Залогодатель обязан оказывать ему в этом всяческое содействие.

2.3.5. В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлечь за собой существенное снижение стоимости Предмета ипотеки или его утрату, осуществить необходимые меры по устранению причин самостоятелно, но за счет Залогодателя, который обязан возместить такие расходы.

2.3.6. Обратиться досрочно взыскание на Предмет ипотеки в установленном порядке в случае нарушения Залогодателем своих обязательств по настоящему договору и Заемщиком по Основному обязательству, а также в случаях, установленных действующим законодательством.

2.3.7. Передать свои права по настоящему договору другому лицу с соблюдением правая по передаче прав кредитора путем уступки прав требования по обеспеченному настоящим договором обязательству.

2.3.8. В случае неисполнения Заемщиком Основного обязательства обратиться взыскание на Предмет ипотеки в установленном законом порядке и погасить долг из средств, полученных от его реализации.

2.3.9. На удовлетворение своих требований из стоимости заложеного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

2.4. Залогодержатель обязан:

2.4.1. Не чинить Залогодателю препятствий в эксплуатации Предмета ипотеки.

2.4.2. Прекратить ипотеку в случае досрочного выполнения Заемщиком Основного обязательства, если такое допускается Договором кредитной линии.

2.4.3. В случае исполнения Заемщиком обеспеченных ипотекой обязательств полностью, выдать Залогодателю письменное подтверждение о прекращении настоящего Договора для погашения регистрационной записи в Едином государственном реестре прав.

2.4.4. В случае неисполнения Заемщиком обеспеченных ипотекой обязательств возратить разницу Залогодателю, в случае если сумма, вырученная от реализации заложеного имущества, превышает размер обеспеченных вышестоящей ипотекой требований.

3. Условия в порядке обращения взыскания на Предмет ипотеки

3.1. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком своих обязательств по Договору кредитной линии.

3.2. Залогодержатель имеет право требовать досрочного исполнения Основного обязательства с указанием разумных сроков для его исполнения, в при неисполнении или/или взыскание на Предмет ипотеки в следующих случаях:

3.2.1. Нарушения Залогодателем обязательства об обеспечении сохранности Предмета ипотеки.

3.2.2. Нарушения Залогодателем обязательства, связанного с использованием Предмета ипотеки, созданного утрату его утраты, повреждение или снижения стоимости.

3.2.3. Нарушения Залогодателем обязательства, связанного с правом контроля Залогодержателем наличия состояния, условий эксплуатации Предмета ипотеки.

3.2.4. Наличие оснований полагать, что Заемщик в дальнейшем не выполнит или не сможет выполнить Основное обязательство.

3.2.5. Ненадлежащего исполнения Заемщиком Основного обязательства.

3.2.6. Выявления признаков несостоятельности Залогодателя либо подачи любым лицом иска о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом).

3.2.7. Пенalties распорядиться Предметом ипотеки или его последующего обращения без письменного согласия Залогодателя.

3.3. Обращение взыскания на Предмет ипотеки и его реализация производится в порядке предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.4. Залогодержатель имеет право удовлетворять свои требования за счет Предмета ипотеки в полном объеме, определенном к моменту фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование кредитом, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оплате и реализации заложеного имущества и судебные издержки.

2.1.4. Не провозглашать перепланировку или капре-либо иные изменения Предмета ипотеки в течение всего времени действия настоящего Договора без письменного согласия Залогодержателя. В случае нарушения указанного обязательства Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя принести Предмет ипотеки в первоначальное состояние в сроки, указанные в требованиях Залогодержателя.

2.1.5. Не обременять Предмет ипотеки последующим залогом, за исключением залогов, представленных в пользу Залогодержателя - ОАО Банк «Народный кредит».

2.1.6. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении утраты или повреждения Предмета ипотеки.

2.1.7. В случае предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложное по настоящему договору имущество, о его злостной (испробован) или об обременении указанного имущества или иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение стоимости этого имущества, Залогодатель обязан уведомить Залогодержателя.

При предъявлении к Залогодателю соответствующего иска Залогодатель обязан пригласить Залогодержателя к участию в деле.

2.1.8. По первому требованию Залогодержателя обеспечивать его представителям беспрепятственный доступ к заложному имуществу и документам для проверки по документам и фактически наличия, размера, состояния и условий содержания Предмета ипотеки. Залогодатель обязуется оказывать Залогодержателю в этом содействие и предоставлять в течение 5 (пяти) дней от даты получения соответствующего запроса всю необходимую информацию.

2.1.9. Восстановить Предмет залога или с согласия Залогодержателя заменить его другим имуществом, равным по стоимости, в течение 3 (трех) рабочих дней, если Предмет залога утрачен или поврежден. В случае если Залогодатель не заменил его другим имуществом на эквивалентную сумму, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства обеспеченного залогом.

2.1.9. Залогодатель обязуется немедленно письменно уведомить Залогодержателя о наступлении следующих событий:

а) возбуждение или возобновление против Залогодателя судебных разбирательства, результатов рассмотрения которых может вызвать ухудшение финансового положения Залогодателя;

б) изменение адреса на имущество Залогодателя;

в) возбуждение в суде дела о несостоятельности (банкротстве) Залогодателя;

г) существенные изменения в органах управления Залогодателя (смена генерального директора, состава Совета директоров, иных органов управления);

д) реорганизация Залогодателя без предварительного письменного уведомления Залогодержателя.

2.1.10. В день подписания настоящего Договора передать Залогодержателю нотариально удостоверенные копии документов, перечисленных в п. 1.2 настоящего Договора.

2.1.11. Удовлетворить требования Залогодержателя за счет Предмета ипотеки без обращения в суд на основании нотариально удостоверенного соглашения Залогодателя с Залогодержателем, заключенного после возникновения оснований, предусмотренных настоящим Договором или/или Договором кредитной линии и/или действующим законодательством для обращения взыскания на заложное имущество.

2.1.12. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки, освободить помещение в течение 30 (Тридцати) дней, считая с даты нотариального удостоверения соглашения об обращении взыскания на Предмет ипотеки или вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложное имущество.

2.2. Залогодатель вправе:

2.2.1. Владеть и пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

2.2.2. Распорядиться Предметом ипотеки исключительно с письменного согласия Залогодержателя и в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.3. Требовать досрочного прекращения действия настоящего договора при досрочном прекращении обязательств по Договору кредитной линии с соблюдением всех условий.

2.2.4. Требовать от Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих исполнение обеспеченного ипотекой обязательства после его окончательного и надлежащего исполнения.

2.3. Залогодержатель вправе:

2.3.1. Проверять и требовать документального подтверждения соблюдения Залогодателем условий настоящего договора.

2.3.2. Проверять документально и фактически наличие, размер, состояние и условия содержания Предмета ипотеки.

3.5. В случае, если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований Залогодателя, определенная в п. 3.4, настоящего Договора, он имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5. Привнесение законности и разрешения споров

5.1. В целях окончательного, не урегулированного настоящим Договором, споры разрешаются действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны договорились рассматривать все возможные претензии, связанные с изменением условий настоящего Договора, либо иным образом вытекающие из него, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента их получения.

5.3. В случае, если по соглашению Сторон спор не был урегулирован, он подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, соглашения Сторон, оформляются в письменной форме в виде соглашения, составленного неотъемлемую часть настоящего договора.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Залогодателем своих обязательств по Договору кредитной линии и/или Залогодателем по настоящему договору.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

- а) по взаимному согласию Сторон с письменным соответствующим согласием в Договор кредитной линии;
- б) в виде предусмотренных действующим законодательством случаев.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме, подписаны обеими сторонами, а также зарегистрированы надлежащим образом.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор содержит весь объем согласованной между сторонами в отношении предмета заложенного договора, описывает и делает действительными все другие обязательства или условия, до заключения настоящего договора.

7.2. Участники договора подтверждают, что они не лишены дееспособности и правоспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими заключать или исполнять настоящий договор, в таком случае отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных условиях и настоящий договор не является для Залогодателя и Залогодателя кабальной сделкой.

7.3. Указом по государственной регистрации настоящего договора стороны оплачивают поровну.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Залогодателя, один для Залогодателя и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

	Залогодатель	Залогодатель
Адрес	119017, г. Москва, ул. Пашкова, д.42, стр.1	Юр.адрес:117605, г. Москва, ул.Минутинской пр.д.27, корп.2 Фак.адрес: 117405, г. Москва, ул.Киргизские вышка, вл.12
Банковские реквизиты	ИНЧ 30101 810 9 0000 0000402 в Отделение №2 Московского ГТУ Банка России, БИК 044585402 ИНН 7750005436	ИНЧ 407028105000000000152 в АКБ «Иришьян» г. Москва БИК 044585320 К/С 301818106000000000120



Должность	Председатель Правления ОАО Банк «Внешэкономбанк»	Генеральный директор ЗАО «БИКС»
Ф.И.О.	В.Ю. Юн	А.И. Колтов
Подпись	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
Оттиск печати		