



ОТЧЕТ № 1888

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости Акционерного общества «Опытный завод №1».

Дата оценки: 12 ноября 2019 г.

Дата составления отчета: 18 декабря 2019 г.

Заказчик: Акционерное общество «Опытный завод №1» (АО «Опытный завод №1»)

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор» (ООО «Бизнес Вектор»)

Москва, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	10
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.	15
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	19
2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	19
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	25
2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	26
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	27
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	27
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	27
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	41
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	43
4.1. ОБЗОР РЫНКА	43
4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	47
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	64
5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	64
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	66
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	93
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	93
8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	95

127247, Россия, г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

18 декабря 2019 г.

АО «Опытный завод №1»
115201, г. Москва,
ул. Котляковская, д.6

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости Акционерного общества «Опытный завод №1».

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с Договором об оценке № 119-2019 от 12 ноября 2019 г (далее «Договор») специалистами ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости Акционерного общества «Опытный завод №1», расположенных по адресу: г. Москва, ул. Котляковская д.6.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 12 ноября 2019 г. (далее – «Дата оценки»).

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"; Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В рамках данной оценки мы применили следующие общепринятые подходы, учитывая характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 12 ноября 2019 года рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, рублей
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11	77:05:0005003:43	169 324 331
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13	77:05:0005003:6140	298 786 203
Нежилое здание, общей площадью 810,3 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;	77:05:0005003:1259	39 364 328
Нежилое здание, общей площадью 8561,6 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6;	77:05:0005003:1251	3 664 715
Нежилое здание, общей площадью 304,1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;	77:05:0005003:1260	14 773 161
Нежилое здание, общей площадью 8383,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;	77:05:0005003:1257	407 269 959
Нежилое здание, общей площадью 4790,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;	77:05:0005003:1256	232 707 647
Нежилое здание, общей площадью 26,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;	77:05:0005003:1261	1 301 942
Нежилое здание, общей площадью 100,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;	77:05:0005003:1255	4 896 858
Нежилое здание, общей площадью 357,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;	77:05:0005003:1258	17 381 904
Нежилое здание, общей площадью 1115,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;	77:05:0005003:1253	54 190 927
Нежилое здание, общей площадью 1696,4 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;	77:05:0005003:1254	82 411 017
Нежилое здание, общей площадью 1129,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;	77:05:0005003:1252	54 856 473
Нежилое здание, общей площадью 132,1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13.	77:05:0005003:1262	6 417 411
ИТОГО		1 387 346 876

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной рыночной информации, полученной нами в процессе работы над Отчетом.

С уважением,
Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<ul style="list-style-type: none">➤ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:43, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11;➤ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:6140, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13;➤ Нежилое здание, общей площадью 810,3 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1259, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;➤ Нежилое здание, общей площадью 8561,6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6;➤ Нежилое здание, общей площадью 304,1 кв.м. кадастровый номер: 77:05:0005003:1260, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;➤ Нежилое здание, общей площадью 8383,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1257, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;➤ Нежилое здание, общей площадью 4790,2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1256, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;➤ Нежилое здание, общей площадью 26,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1261, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;➤ Нежилое здание, общей площадью 100,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1255, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;➤ Нежилое здание, общей площадью 357,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1258, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;➤ Нежилое здание, общей площадью 1115,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1253, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;➤ Нежилое здание, общей площадью 1696,4 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1254, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;➤ Нежилое здание, общей площадью 1129,2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1252, адрес
--	--



	<p>объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;</p> <p>➤ Нежилое здание, общей площадью 132,1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1262, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13</p> <p>Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Технические паспорта на объекты недвижимого имущества;</p> <p>Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.;</p> <p>Договор аренды земельного участка №М-05-048526 от 15.02.2016 г.;</p> <p>Договор аренды земельного участка №М-05-010650 от 26.12.1997 г.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки – собственность (ОКС), аренда (земельные участки).</p> <p>Данные об ограничениях и обременениях на объект оценки – ипотека.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в рамках конкурсного производства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12 ноября 2019 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Нет
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Срок экспозиции объекта оценки ¹	Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст. 110 п. 7.1 ст. 139 п. 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после включения отчета об оценке

¹ Требование ФСО №12, срок экспозиции при вынужденной продаже согласно заданию на оценку

	<p>имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве на основании решения собрания кредиторов, комитета кредиторов, либо решения арбитражного суда. Минимальный срок (Срок представления заявок на участие в торгах) должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (т.е. экспозиции объекта оценки на рынке).</p>
<p>Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов</p>	<p>Нет информации</p>
<p>Допущения, на которых основывается оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность

проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

14. Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений.

15. В соответствии с заданием на оценку результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация,
идентифицирующая
объект оценки

- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:43, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:6140, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13;
- Нежилое здание, общей площадью 810,3 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1259, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;
- Нежилое здание, общей площадью 8561,6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6;
- Нежилое здание, общей площадью 304,1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1260, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;
- Нежилое здание, общей площадью 8383,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1257, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;
- Нежилое здание, общей площадью 4790,2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1256, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;
- Нежилое здание, общей площадью 26,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1261, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;
- Нежилое здание, общей площадью 100,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1255, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;
- Нежилое здание, общей площадью 357,8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1258, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;
- Нежилое здание, общей площадью 1115,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1253, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;
- Нежилое здание, общей площадью 1696,4 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1254, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;
- Нежилое здание, общей площадью 1129,2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1252, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;
- Нежилое здание, общей площадью 132,1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1262, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13

	Детальное описание Объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 119-2019 от 12 ноября 2019 г.	
Номер отчета	1888	
Дата составления отчета	18 декабря 2019 года	
Дата осмотра объекта оценки	12 ноября 2019 года	
Срок проведения оценки	12 ноября 2019 г. – 18 декабря 2019 года	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки имущество используется в качестве производственного комплекса	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	
Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	1 387 346 876
	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	1 387 346 876	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или</p>	

уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».

Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия т.е. с учетом **рыночной стоимости**.

Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной

	<p>стоимости будут идентичны.</p> <p>Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.</p> <p>Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Акционерное общество «Опытный завод №1» (АО «Опытный завод №1»)</p> <p>Юр. адрес: 115201, г. Москва, ул. Котляковская, д.6</p> <p>ИНН7724174580/КПП 772401001</p> <p>ОГРН 1037739526989 дата внесения записи о государственной регистрации 10 февраля 2003 г.</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004032-1 от 28.02.2018г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003276/19, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2020г.</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006 г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего</p>

	исполнительного органа:127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2 Номер контактного телефона: (495)6460448 Адрес электронной почты оценщика: info@ bvector.ru
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-003885/19 лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей сроком по 06.07.2020г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный Отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»;

- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Наименование отдельных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в Задании на оценку с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными Задания на оценку.

Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые здания расположены на земельных участках, которые входят в состав оцениваемого имущества.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования следующими лицами: Заказчиком оценки, собственником объекта оценки, кредитными организациями для предоставления которым подготовлен данный Отчет. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое иное лицо (Третья сторона), кроме Заказчика оценки, собственника объекта оценки, кредитной организации получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей Заказчика;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

Оценщик выполнял оценку прав собственности на оцениваемый объект в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичном 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.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. *Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный (моральный) – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в

неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроеизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – 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.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные представленные Заказчиком:

- ✓ Технические паспорта на объекты недвижимого имущества;
- ✓ Выписка из ЕГРН №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-048526 от 15.02.2016 г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-010650 от 26.12.1997 г.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, оценщиком использовались копии документов представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Акционерное общество «Опытный завод №1»

Юр. адрес: 115201, г. Москва, ул. Котляковская, д.6

ОГРН 1037739526989 дата внесения записи о государственной регистрации 10 февраля 2003 г.

Суждение о физическом состоянии объекта оценки и о его функциональном назначении основывалось на визуальном осмотре, проведенном оценщиком.

Физическое состояние принимается как рабочее, со средними сроками эксплуатации, не требующее ремонта. Исключение составляет здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, общей площадью 8561, 6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251. Данный объект находится в состоянии не пригодном к коммерческой эксплуатации вследствие пожара (см. фототаблицы к отчету).

Функциональное назначение – производственно-складские здания с административными помещениями.

Текущее использование – производственный комплекс.

Балансовая стоимость (на 31.12.2018 г.), руб.- 2 416 560 000,00.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности – ипотека.

Объектом оценки являются: объекты недвижимости (здания и земельные участки), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Котляковская д.6:

- Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357² кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:43, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11;
- Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:6140, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13;
- Нежилое здание, общей площадью 810, 3 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1259, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;
- Нежилое здание, общей площадью 8561, 6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6;
- Нежилое здание, общей площадью 304, 1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1260, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;
- Нежилое здание, общей площадью 8383, 5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1257, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;
- Нежилое здание, общей площадью 4790, 2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1256, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;
- Нежилое здание, общей площадью 26, 8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1261, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;
- Нежилое здание, общей площадью 100, 8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1255, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;
- Нежилое здание, общей площадью 357, 8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1258, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;
- Нежилое здание, общей площадью 1115, 5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1253, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;
- Нежилое здание, общей площадью 1696, 4 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1254, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;
- Нежилое здание, общей площадью 1129, 2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1252, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;
- Нежилое здание, общей площадью 132, 1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1262, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133¹ и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том

² На основании данных сайта <https://rosreestr.ru/>

числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

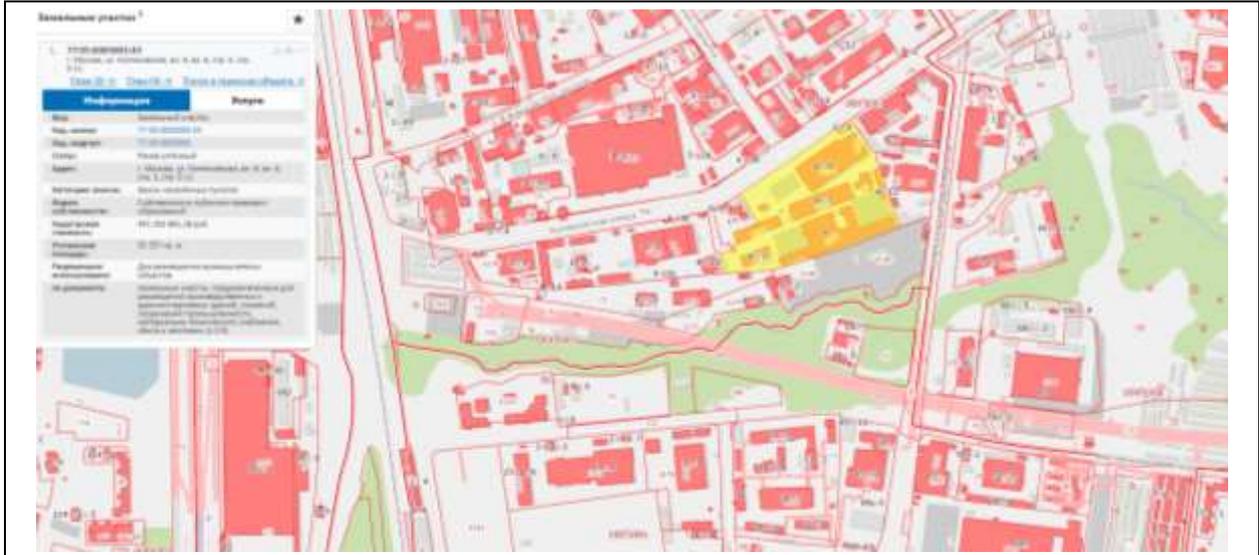
Право собственности на объекты недвижимости (нежилые здания) установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копии Выписки из ЕГРН №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г. и копий договоров аренды земельных участков.

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости.

Таблица 3-1 Информация о земельном участке 77:05:0005003:43

Кадастровый номер:	77:05:0005003:43
Оцениваемые права	Право аренды
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
По документам	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)
Площадь участка, кв. м.:	55 357
Кадастровая стоимость, рублей:	441 252 861,28 ³
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11
Правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №М-05-010650 от 26.12.1997 г.
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Ограничения и обременения	Не зарегистрировано

³ по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) www.rosreestr.ru



Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), данные Заказчика

Таблица 3-2 Информация о земельном участке 77:05:0005003:6140

Кадастровый номер:	77:05:0005003:6140
Оцениваемые права	Право аренды
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов розничной торговли
По документам	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9)
Площадь участка, кв. м.:	25 977
Кадастровая стоимость, рублей:	821 782 395,00
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13
Правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №М-05-048526 от 15.02.2016 г.
Физический износ	Не применимо к земельному участку
Устаревания	Не выявлены
Ограничения и обременения	Не зарегистрировано



Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), данные Заказчика

Таблица 3-3 Описание объекта оценки нежилое здание

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, строен 10
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1259
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	810,3
Площадь застройки, м2	826
Строительный объем, м2	Нет данных
Этажность	2
Подземная этажность	1
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1975
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	26 685 820,58
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-4 Описание объекта оценки нежилое здание

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1251
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	8561,6
Площадь застройки, м2	7971
Этажность	3
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Отсутствует (не исправно). После пожара
Год постройки	1980
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	35 7161 784,34
Ограничения и обременения	Ипотека
Дополнительные данные	Здание находится в непригодном для эксплуатации состоянии. После пожара.

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-5 Описание объекта оценки нежилое здание

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 11
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1260
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	304,1
Площадь застройки, м2	419
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1989
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-

	4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	12 982 834,87
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-6 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 8
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1257
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	8383,5
Площадь застройки, м2	6991
Этажность	4
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1972
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	338 523 634,13
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-7 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 7
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1256
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	4790,2
Площадь застройки, м2	3805
Этажность	4
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, вентиляция, электричество
Год постройки	1989
Материал стен	Крупнопанельные

Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	194 918 986,24
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-8 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 12
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1261
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	26,8
Площадь застройки, м2	31
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1966
Материал стен	Деревянные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	1 313 969,96
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-9 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 6
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1255
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	100,8
Площадь застройки, м2	165
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество

Год постройки	1975
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	4 207 319,42
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-10 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 9
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1258
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	357,8
Площадь застройки, м2	317
Этажность	2
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1974
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	22 505 312,29
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-11 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 3
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1253
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	1115,5
Площадь застройки, м2	1066
Этажность	1

Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1966
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	44 376 341,34
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-12 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 5
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1254
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	1696,4
Площадь застройки, м2	1880
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1967
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	67 259 376,12
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-13 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 2
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1252
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	1129,2

Площадь застройки, м2	1063
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1986
Материал стен	Кирпичные
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	47 813 275,21
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Таблица 3-14 Описание объекта оценки

Адрес	Г. Москва, ул. Котляковская, д 6, стр. 13
Наименование	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:05:0005003:1262
Основные параметры	
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь здания, м2	132,1
Площадь застройки, м2	151
Этажность	1
Подземная этажность	0
Техническое обеспечение объекта оценки	Водопровод, отопление, вентиляция, электричество
Год постройки	1979
Материал стен	Металлические
Физический износ	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости №77-00-4001/5003/2019-3701 от 19.04.2019 г.
Кадастровая стоимость, рублей	13 870 320,34
Ограничения и обременения	Ипотека

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки.

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо, проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

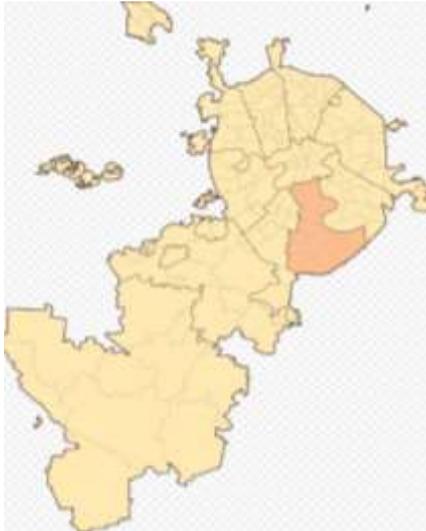
Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.



Объект оценки расположен в Южном административном округе, районе Москворечье-Сабурово.

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 793 456 чел. (2019).

Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны)

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

Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Южный округ занимает площадь 131,177 км² — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов.

По данным Мосгорстата на 1 января 2010 года в округе проживают 1 млн. 573,4 тыс. жителей. При этом крупные районы Орехово-Борисово Южное, Бирюлёво Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», соседствуют с промышленными районами.

Промышленное производство на юге Москвы возникло ещё в начале XVII века, а многие предприятия перешагнули столетний рубеж. В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6116 предприятий потребительского рынка.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

Москворечье-Сабурово — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район был образован 5 июля 1995 года. Происхождение названия района связано с находившимся ранее на месте его восточной части селом Сабурово и западной части посёлком «Москворечье». Включен в состав Москвы в 1960 году.

Граница района Москворечье-Сабурово проходит: по оси полосы отвода Курского направления МЖД, далее по осям: Кантемировской улицы (новой трассы), Пролетарского проспекта, Кантемировской улицы, 1-го Котляковского проезда, оси русла реки Чертановки, осям полос отвода: Павелецкого направления МЖД и подъездной ж. д. ветки, осям: проектируемого проезда N 3689, Каширского шоссе, южным границам территории Музея-заповедника "Коломенское", оси русла реки Москвы, далее по восточным границам владения N 29 по улицы Борисовские Пруды и Борисовского пруда, осям: Борисовского и Нижнего Царицынского прудов, оси русла реки Чертановки до Курского направления МЖД.

На западе граничит с районами Чертаново Северное и Нагорный, на востоке — с районами Марьино и Братеево, на севере — с районами Нагатино-Садовники и Печатники, а также Музеем-заповедником "Коломенское", на юге — с районами Царицыно и Орехово-Борисово Северное.

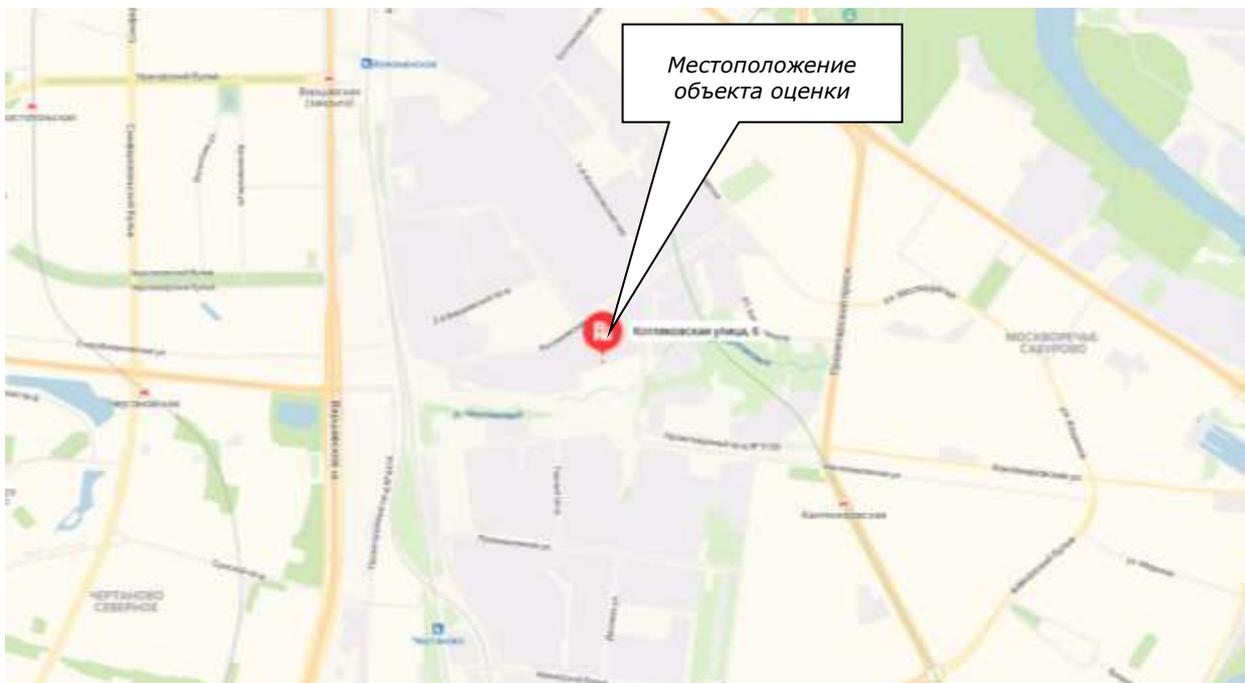
По местоположению на большом расстоянии граничит с водными пространствами: с севера, на расстоянии более двух километров, с Москвой – рекой, с юга половину границы составляют Борисовские и Царицынские пруды.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 930,15 га, из них промышленная зона занимает 543 га. Жилых домов – 145.

По территории района протекает Москва-река, а также река Чертановка.

На территории района находятся: 88 магазинов, 109 объектов мелкорозничной торговли, 54 предприятия общественного питания, 15 предприятий промышленности. С открытием в марте 2014 года около станции метро «Каширская» торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» эти показатели увеличились.

Рис. 1 Местоположение на карте



3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Земельные участки являются застроенными. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Объекты недвижимости (земельные участки) используются для сдачи в аренду (арендодателем выступает Департамент городского имущества города Москвы).

В соответствии с положением п.21 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды.

Земельные участки 77:05:0005003:43 и 77:05:0005003:6140 относятся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования:

77:05:0005003:43 – для размещения промышленных объектов;

77:05:0005003:6140 - для размещения объектов розничной торговли.

Согласно пункту 1.1 договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:6140, участок предоставляется в аренду для целей эксплуатации здания производственного и торгового назначения; земельный участок с кадастровым номером 77:05:0005003:43 предоставляется в аренду под эксплуатацию производственных зданий завода.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельных участков 77:05:0005003:6140, 77:05:0005003:43 соответствует текущему, то есть для эксплуатации здания производственного и торгового назначения и под эксплуатацию производственных зданий завода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение зданий в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение гостиничной недвижимости или высококласных офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственного комплекса.

Таким образом, исходя из вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка 77:05:0005003:43, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. для эксплуатации существующего производственного комплекса без рассмотрения других вариантов использования.

На участке 77:05:0005003:6140 размещены три зарегистрированных в качестве недвижимости объекта промышленного назначения общей площадью застройки 1245 кв. м., что составляет менее 5% от площади участка. Вследствие данных характеристик участка и объектов на нем расположенных, мы исходим из того, что часть земельного участка 77:05:0005003:6140 занятая промышленными объектами может быть использована в целях размещения данных промышленных объектов (по аналогии с участком 77:05:0005003:43).

Оставшаяся часть участка площадью 24732 кв.м., не занятая промышленными зданиями, может быть использована в качестве участка под размещение торговых объектов в соответствии с условиями договора аренды.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

По оценкам РЭШ, наибольшее влияние на экономику России оказали ужесточение санкций США и «майский указ» президента.

2018 год показал, насколько разрушительны могут быть санкционные меры для экономической ситуации в стране.

Они наносят очень большой ущерб как за счет увеличения общего уровня рисков, связанных с инвестициями в российскую экономику, так и за счет негативного эффекта от контрсанкций, которые зачастую бьют по российской экономике в не меньшей степени, чем по предполагаемым мишеням.

«Майский указ» представляет собой план развития российской экономики на новый президентский срок. Экономистов насторожило в нем отсутствие четко сформулированных способов достижения поставленных целей (например, по сокращению уровня бедности, повышению темпов роста экономики до 3%). Этот указ, по мнению специалистов, демонстрирует отсутствие у правительства стратегии развития страны и необходимость ручного управления.

Экономический эффект от пенсионной реформы пока не виден, но она уже заставила многих россиян пересмотреть свои ожидания и финансовое поведение на будущее.

Также среди важных событий года, значитесь снижение ключевой ставки ЦБ в начале года и ослабление зависимости российской экономики и курса рубля от цен на нефть.

Благодаря внедрению «бюджетного правила», в рамках которого все сверхдоходы от продажи нефти уходят в резервы, в этом году удалось избежать негативного воздействия падения нефтяных цен на российскую экономику, отмечают экономисты. Впрочем, и подорожание нефти также почти перестало влиять на макроэкономические показатели и котировки рублевых активов.

В итоге рост цен на нефть до уровней свыше \$80 за баррель не особо повлиял на динамику ВВП, а нынешнее их снижение меняет только объемы валюты, которые Минфин тратит на пополнение международных резервов.

События вокруг Украины и не затихающий шпионский скандал могут обойтись России очень дорого, спровоцировав новую волну санкций. Введение жесткого варианта ограничений, то есть запрета на покупку нерезидентами новых выпусков российского госдолга или блокировка валютных операций с российскими госбанками, способно привести к печальным последствиям для российской экономики.

Дезинтеграционные процессы в мире, усиление протекционизма и разворачивающаяся торговая война США с Китаем и другими странами вызовут в следующем году замедление темпов роста мировой экономики, что не может не сказаться на России, где и так наблюдается стагнация.

Повышение НДС с 18% до 20% в начале 2019 года привела к росту инфляции и замедлению темпов роста экономики. ЦБ оценивал разовый эффект от этой меры на рост потребительских цен в дополнительный 1 процентный пункт. Завершение

налогового маневра, в свою очередь, сделает цены на топливо в России более зависимыми от динамики нефтяных котировок.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемые здания, являются производственно-складским комплексом с административными помещениями.

Принимая во внимание, принадлежность объектов оценки к промышленно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, следует определить как рынок промышленно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

Производственно-складской комплекс с административными помещениями	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, Подъемная 14с5</p> <p>Площадь земельного участка кв.м: 11 780</p> <p>Общая площадь зданий кв.м.: 11 292</p> <p>Удаленность от центра города, км.: 5,6</p> <p>Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды</p> <p>Источник информации: https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900621375</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 340 000 000</p>	
Производственно-складской комплекс с административными помещениями	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, Складочная ул.</p> <p>Площадь земельного участка кв.м: 10000</p> <p>Общая площадь зданий кв.м.: 9900</p> <p>Удаленность от центра города, км.: 6,0</p> <p>Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды</p> <p>Источник информации: https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900520518</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 298 000 000</p>	

Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Генерала Дорохова, 6

Площадь земельного участка кв.м: 30000

Общая площадь зданий кв.м.: 11500

Удаленность от центра города, км.: 12,1

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900131697>

Стоимость RUR (с НДС): 415 242 000



Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 1-й Варшавский проезд, 1А

Площадь земельного участка кв.м: 48017

Общая площадь зданий кв.м.: 28560

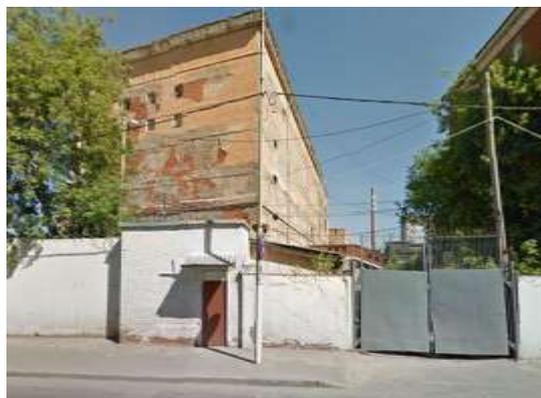
Удаленность от центра города, км.: 11,5

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900238866>

Стоимость RUR (с НДС): 830 000 000



Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Котляковская, 7

Площадь земельного участка кв.м: 45000

Общая площадь зданий кв.м.: 18350

Удаленность от центра города, км.: 12,0

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <http://migdal.estate/6127>

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

Остаповский проезд, 13

Площадь земельного участка кв.м.: 18900

Общая площадь зданий кв.м.: 11000

Удаленность от центра города, км.: 6,9

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации:

<https://www.kutuzov.ru/reality/detail/d3cacfa590cdeec5661b51cad6b0e7de/>

Стоимость RUR (с НДС): 370 000 000



Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

3-й Угрешский проезд, 8АС1

Площадь земельного участка кв.м.: 25000

Общая площадь зданий кв.м.: 7100

Удаленность от центра города, км.: 6,5

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах краткосрочной аренды

Источник информации:

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187028038/>

Стоимость RUR (с НДС): 389 960 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 298 000 000 до 830 000 000 рублей с НДС.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости Москвы происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации. Рынок промышленных помещений Москвы находится на начальной стадии развития. Планы правительства Москвы по выводу производств за пределы МКАД несколько тормозят активизацию этого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Москва играет доминирующую роль делового центра страны, хотя многие девелоперы стремятся развивать бизнес в другие регионы Российской Федерации. Анализ значительного количества проектов строительства складских помещений класса А и А- выявил пять основных наиболее привлекательных направлений в Московской области: Ленинградское шоссе (М10), Каширское шоссе (М4), Варшавское шоссе (М2), Новорижское шоссе (М9) и Новорязанское шоссе (М5).

На протяжении последних 10 лет инвесторы предпочитали вкладывать средства в строительство офисной и жилой недвижимости. Многие аналитики ожидают достижения пиковых показателей активности рынка офисной и жилой недвижимости, поэтому инвесторы в целях диверсификации портфелей рассматривают возможность инвестирования в сектор складской недвижимости.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

Структура рынка складских помещений

Основными игроками на рынке складской недвижимости Класса А и В являются:

1. Профессиональные девелоперы в области складской недвижимости.
2. Промышленные предприятия, сдающие в аренду часть своих площадей.
- 3 Складские помещения, принадлежащие городу.

Классификация складов Класс А

1. Новое здание, построенное с применением новых строительных материалов, включая коммуникации и оборудование, отвечающее всем международным стандартам;

2. Удобный подъезд и близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям.
3. Близость к МКАД (макс. 15 км), размещение вдоль основных трасс или Бетонки (А107 Кольцевая Дорога).
4. Одноэтажное здание.
5. Шаг колонн более 12 м.
6. Выровненный пол с непылящим покрытием.
7. Рабочая высота не менее 10 метров.
8. Наличие для арендаторов склада офисных помещений не менее, чем класса В.
9. Максимальная площадь, занимаемая зданием, не более 50% от общей площади земельного участка.
10. Круглосуточная работа.
11. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения.
12. Функционирующая система спринклерного пожаротушения.
13. Регулируемый режим влажности и температуры.
14. Выделенные телефонные линии.
15. Наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта.
16. Наличие таможенного поста.
17. Договора аренды, прошедшие государственную регистрацию.

Класс А-

Новое складское помещение, отвечающее 12-15 параметрам, обязательным для складского помещения класса А.

Класс В

Обычно реконструированное здание с высотой потолка 5-8 метров, оснащенное всеми необходимыми коммуникациями и оборудованием. Часто многоэтажное здание. На территории складского комплекса имеются также офисные помещения. Складские помещения класса В должны соответствовать 8-11 вышеописанным критериям.

Класс С

Как правило, данная категория складских помещений представлена нереконструированными промышленными помещениями, отапливаемыми или неотапливаемыми ангарами, отвечающими менее 7 из вышеперечисленных критериев.

Структура рынка производственных помещений

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непромышленным использованием промышленных зон. На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний,

которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Как правило аналитические исследования участников рынка коммерческой недвижимости посвящены сегменту А и В, тогда как сегмент С, к которому относится объект оценки не является финансово привлекательным среди крупных инвесторов.

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости города Москвы.

Ниже представлено обобщенное описание рынка производственно-складской и торговой недвижимости Московского региона. При анализе ценовых характеристик представленных в обзоре, следует учитывать, что основной объем информации формировался по классам зданий А и В, т.е. по своим параметрам превосходящих оцениваемые здания.

Общие тенденции⁴

За 9 месяцев 2019 г. было введено в эксплуатацию 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 21% превышает аналогичный показатель по итогам III квартала 2018 г.

Доля вакантных площадей в III квартале составила 2,8 %, или 430 тыс. м²

Объем сделок за I–III квартал 2019 г. составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже показателя аналогичного периода 2018 г.

Предложение

В III квартале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 166,8 тыс. м², а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2019 г. достиг 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, которые сосредоточены в 19 объектах. Общая площадь введенных в эксплуатацию в 2019 г. объектов на 21 % выше аналогичного показателя по итогам 9 месяцев 2018 г. Самым крупным введенным в эксплуатацию объектом в III квартале 2019 г. стал РНКПаркВалищево, Лента (корпус 12) – 70 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе на конец III квартала 2019 г. составляет 15 428 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2019 г. 56%, или 309 тыс. м², качественной складской недвижимости было введено для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке; 31%, или 172,9 тыс. м², – объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда; 13%, или 70 тыс. м², – объекты, реализуемые под заказ

⁴ <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-vedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6757.pdf>

по схеме built-to-suit. До конца 2019 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще около 200 тыс. м² складских площадей, которые строятся под клиентов по схеме built-to-suit, что в целом соответствует показателям 2018 г.

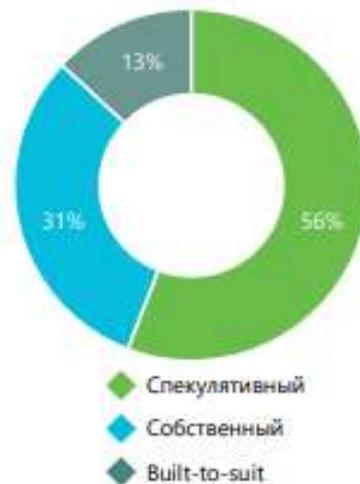
Несмотря на рост в 2019 г. объемов нового строительства, высокий спрос на складскую недвижимость в Московском регионе, выражающийся в рекордных в 2018– 2019 гг. показателях объема сделок за последние 10 лет, доля вакантных площадей продолжает сокращаться. Она снизилась с начала года на 1,4 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 2,8%, что в абсолютном выражении эквивалентно 430 тыс. м². До конца 2019 года доля вакантных площадей продолжит снижаться и, по оценкам компании Knight Frank, составит 2,5%.

Рис.1 Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Рис. 2 Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

Наибольший объем свободных площадей по итогам III квартала 2019 г. зафиксирован на юго-западе Московского региона – около 114 тыс. м², на западе – около 65 тыс. м² и на севере – около 58 тыс. м². На северо-востоке отсутствует предложение свободных качественных складских площадей.

Спрос

По итогам I–III кварталов 2019 г. совокупный объем сделок складской недвижимости составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Непосредственно в III квартале 2019 г. было арендовано и куплено около 288 тыс. м² складских площадей. IV квартал исторически является наиболее активным в части сделок на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и на рынке складской недвижимости, поэтому прогнозируется, что по итогам 2019 г. объем сделок на рынке качественной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,8 млн м².

Наибольший объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. пришелся на сделки по аренде – около 65%, что составило 745 тыс. м². Средний размер сделки по аренде 10,1 тыс. м². Доля сделок по продаже готовых зданий за I–III квартал 2019 г. составила 17%, что в абсолютном выражении эквивалентно 191 тыс. м². Доля сделок по схеме built-to-suit по

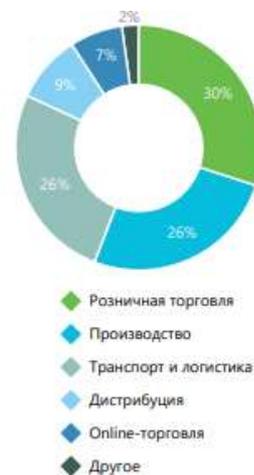
итогам 9 месяцев 2019 г. составила 18% от общего объема, что в абсолютном выражении равно 203 тыс. м².

Самой крупной сделкой формата builtto-suit стала сделка по аренде компанией «ВкусВилл» 108 тыс. м² в складском комплексе «PNK Парк Вешки». В целом наблюдается снижение доли сделок на первичном рынке в сторону вторичного рынка, что связано, в том числе, с сокращением объемов нового строительства: с 2015 года доля сделок на первичном рынке аренды снизилась более чем на 20 п.п. и по итогам III квартала 2019 г. составляет 46%. При этом доля сделок спекулятивной аренды на первичном рынке снизилась на 20 п. п. до 44% от всего объема сделок на первичном рынке. Спрос на первичном рынке смещается в пользу складов, которые строятся под клиента по схеме builtto-suit и в пользу складов на собственных земельных участках, строительство которых ведется по схеме генерального подряда.

Рис.3 Распределение сделок по типу, I–III квартал 2019 г.



Рис. 4 Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I–III квартал 2019 г.



Наиболее востребованными направлениями Московского региона по итогам 9 месяцев 2019 г. стали южное и северное, на которые пришлось почти 55% от всего объема сделок (38% и 16% соответственно). На юго-западном направлении было арендовано/куплено 11% от всего объема сделок.

Прогноз

Исходя из заявленных к вводу проектов, до конца 2019 г. на рынке складской недвижимости в IV квартале 2019 г. должно быть введено около 350 тыс. м², совокупный объем по году составит более 900 тыс. м². Самый крупный заявленный объект – «Северная звезда», площадь которого составляет 140 тыс. м², будет введен для компании Leroy Merlin в «PNK Парк Белый Раст». При этом в 2020 г. ожидается снижение темпов ввода новых складских площадей до 500–600 тыс. м².

К концу 2019 г. доля вакантных площадей продолжит свое снижение и составит 2,5%. В 2020 г. на фоне невысоких объемов нового строительства доля вакантных площадей будет иметь минимальные значения.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м². При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена у розничной торговли.

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

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 4-1

№ п/п	Наименование / Класс	Производственно – складская недвижимость			
		A	B	C	D
	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	B	B	B	B
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-B	-B	-B	-B
	свыше 10 лет	O	O	O	O
	Местоположение				
2.1	Престижность	O	O	O	O
2.2	Исторический центр города	O	O	O	O
2.3	Экологическая безопасность	O	O	O	O
2.4	Экологические риски	O	O	O	O
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	O	O	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	B	B	O	O
2.10	Промышленная зона	B	B	B	B
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	O	O	O	O
3	Обеспеченность инженерными сетями		B	B	B
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда		-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте	-	-B	-B	-B
5	Наличие промстоков	-		-	-
6	Формат	B	B	O	O

7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-В	-В	-В	-В
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	В	В	В	В
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	О	О	О	О
8.2	Вытянутая	О	О	О)
8.3	Неправильная	-В	-В	-В	-В
9	Выход на «красную» линию	О	О	О	О
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (А, В)	О	О	О	О
10.2	Улучшения среднего класса (В, С)	О	О	О	О
10.3	Улучшения пониженного класса (С, Д)	О	О	О	О
11	Архитектурно — планировочное решение	В	О	О	О
12	Износы улучшений	-В	-В	-В	-В
13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А, В)	О	О	В	О
13.2	Отделка среднего класса (В, С)	О	О	О	О
13.3	Отделка пониженного класса (С, Д)	-В	-В	О	О
14	Благоустройство территории	В	О	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-С	-С	-С	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	В	В
18	Функциональные ограничения улучшений		-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
 -/+В - существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

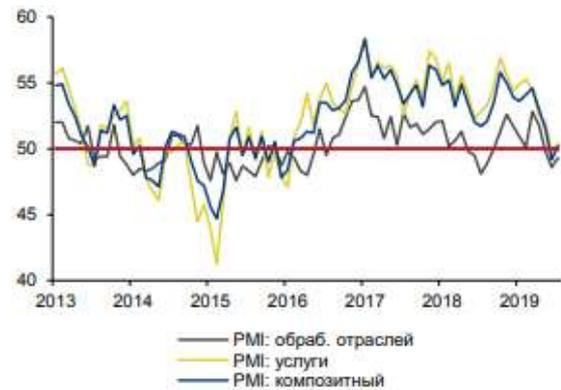
Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад не базовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис.1 Вклады основных видов экономической деятельности в ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

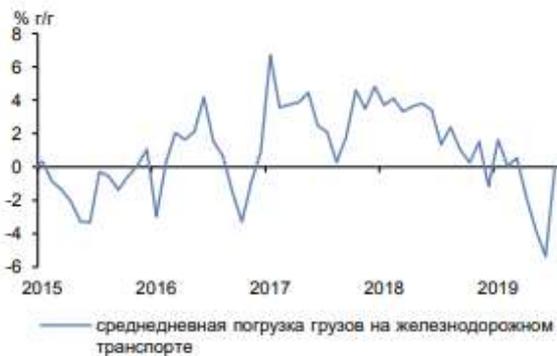
Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Рис.2 График снижения погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3 Снижение темпов роста потребления электроэнергии



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис.4 Рост розничного товарооборота во 2кв19

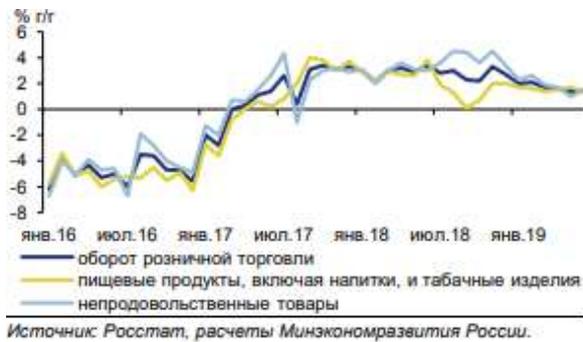


Рис. 5 График снижения продаж новых легковых автомобилей

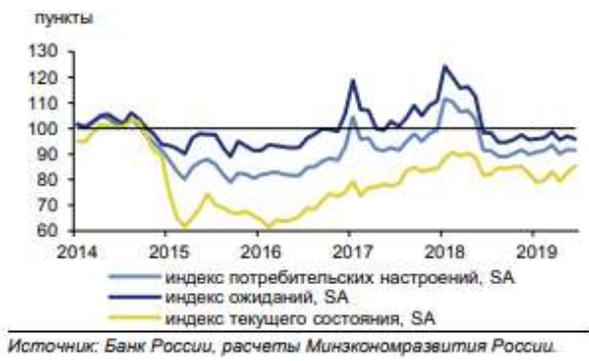


Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис.6 График роста пассажирских авиаперевозок во 2кв19



Рис. 7 Индекс потребительских настроений



Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле – июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае).

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

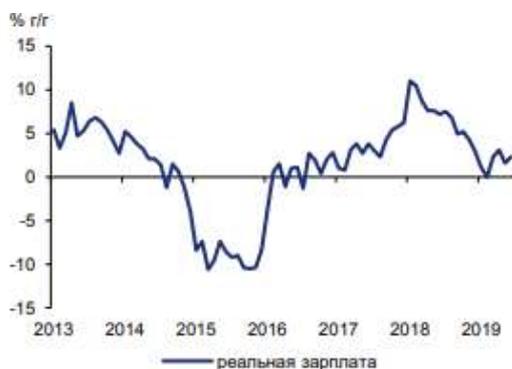
Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

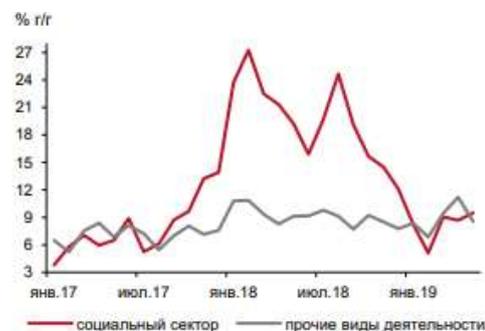
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Рис.8 График роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 9 Динамика заработных плат в социальном и частном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел.

SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

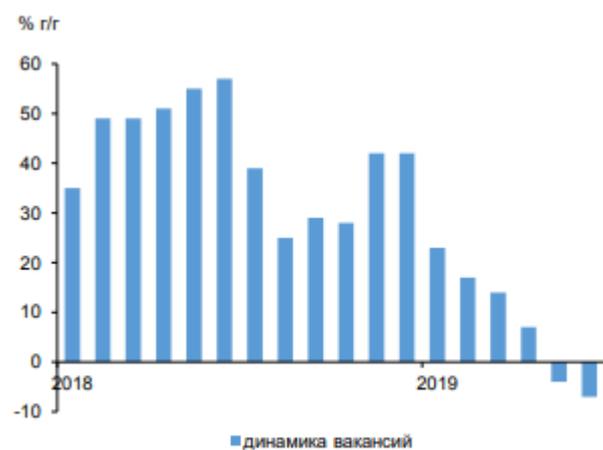
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Рис.10 График сохранения уровня безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 11 График сокращения числа вакансий по данным портала HeadHunter



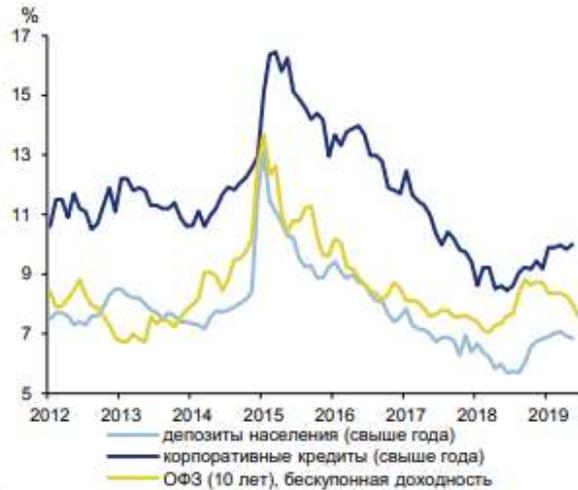
Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле-мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

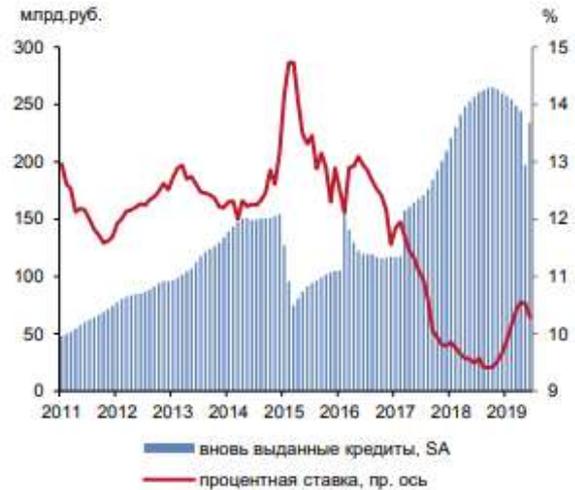
В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле-мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис.12 График разрыва между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 13 График снижения ипотечных ставок



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г3 в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя «Платеж / Доход» для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

Глобальные рынки

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

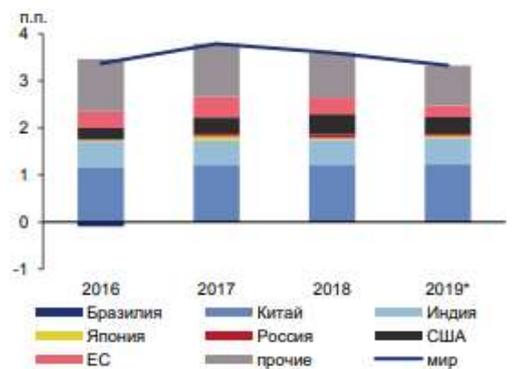
Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

Рис.14 Динамика глобальных индексов PMI



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15 График ожиданий замедления мировой экономики



Источник: МВФ, расчеты Минэкономразвития России.
*World Economic Outlook июль 2019 г.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE4. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

Цены на нефть марки «Юралс» в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» в апреле–мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки «Юралс» упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле–июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства

Индонезии о возможном введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

Рис.16 График поддержания стран ОПЕК нефтяных котировок

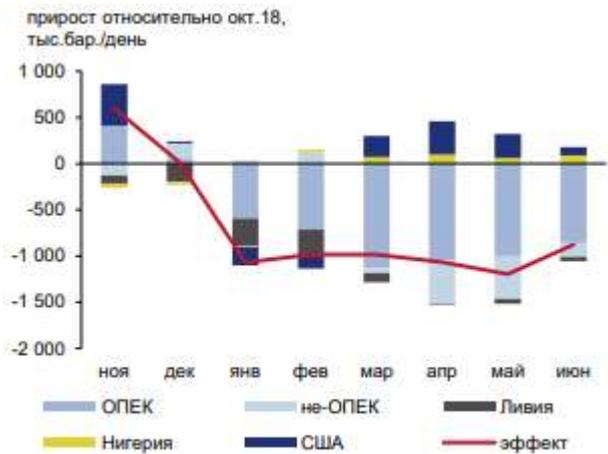
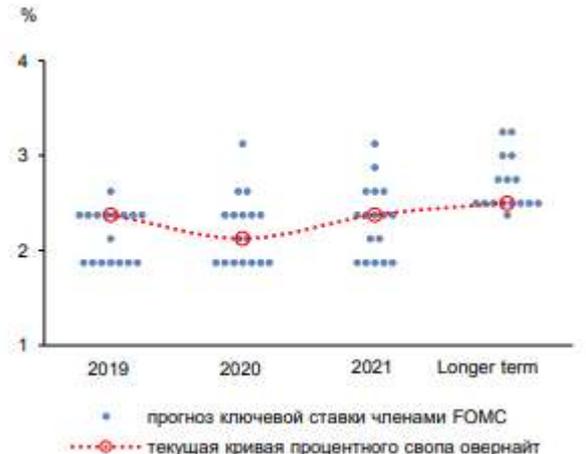


Рис. 17 Динамика снижения ФРС США базовой процентной ставки



На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.

На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками. В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

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

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Классическими подходами к оценке стоимости являются:

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

Анализ подходов для целей оценки объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик проанализировал возможность применения вышеуказанных подходов применительно к оцениваемому комплексу зданий.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок купли-продажи производственно-складских объектов в Московском регионе развит (в ходе анализа открытых источников информации выявлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), что в соответствии с п. 23а, в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Элементы затратного подхода использовались только применительно к разрушенному, вследствие пожара здания, с кадастровым номером 77:05:0005003:1251.

Сравнительный подход используются там, где достаточно рыночных данных для определения стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки достаточно развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался метод, основанный на сравнении продаж.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости не достаточно эффективно.

Во-первых, часть объектов относится к вспомогательным промышленным объектам, и не генерируют самостоятельного денежного потока, а создавалось с целью поддержания нормального функционирования всей производственной системы. Выделение денежного потока, приходящегося на отдельные элементы производственного комплекса, требует значительного количества допущений, имеющих вероятностный характер.

Во-вторых, существенную стоимость комплекса зданий определяет земельный участок. Отношение площади зданий к общей площади участка менее 25%.

Использование незастроенного участка напрямую в коммерческих целях не может быть признано рациональным, избыточные площади в этом случае следует признать скорее инвестиционным активом, а использование доходного подхода к подобному роду активам вряд ли целесообразно.

Учитывая все эти факторы, Оценщик отказался от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.
6. разделение стоимости между отдельными элементами комплекса.

Площадь производственно-промышленного комплекса определялась путем суммирования площадей зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 2,3, стр. 5-13. Здание по адресу г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, находящееся в непригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии вследствие пожара, оценивалось отдельно с применением элементов затратного подхода.

Площадь земельных участков под производственно-промышленным комплексом учитывалась как сумма площадей участка с кадастровым номером 77:05:0005003:43, части земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005003:6140 площадью 1245 кв.м. под производственными объектами (см. анализ наиболее эффективного использования) и части земельного участка 77:05:0005003:6140 площадью 24732 кв.м. под торговые цели. Так как ценность земельных участков с различным вариантом использования не одинакова (стоимость земельных участков под торговые цели существенно выше), то для учета данного фактора для части земельного участка под торговые цели площадью 24732 кв.м. использовался повышающий коэффициент 3,62. Размер коэффициента определялся на основании данных справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с. Таблица 1.5.1. Средние соотношения между стоимостью на ЗУ производственно-складского назначения в Москве к торгово-сервисному назначению (по офертам) по данным справочника составляет 0,276 (1/3,62).

Таким образом, земельный участок для торговых целей площадью 24732 кв.м равноценен производственному участку площадью 89 608,7 кв.м.

В оценочной модели мы использовали следующий показатель площади участка под объектами недвижимости, выраженный в кв. метрах участка под промышленные цели: $55\,357 + 1245 + 89608,7 = 146210,7$ кв.м.

В качестве удельного показателя при определении стоимости производственно-промышленного комплекса выбрана единица «1 кв.м. зданий». Выбор удельного показателя обусловлен типичной единицей сравнения сложившейся на рынке.

Расчет рыночной стоимости производственно-промышленного комплекса, общей площадью 18846,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6 стр. 2,3, стр. 5-13.

Анализ аналогов

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Основным критерием выбора аналогов являлось местоположение (в границах "старой Москвы") и масштаб объекта-аналога (площадь зданий или земельных участков не менее 10 000 кв.м).

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.

Принятые допущения при использовании сравнительного подхода

В рамках настоящего расчета предполагается, что количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у единого объекта недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности и не вносят дополнительный вклад в стоимость.

К вспомогательным (сервисным) зданиям и сооружениям были отнесены объекты, параметры которых, в частности площадь, состояние и пр., не отражены в объявлениях.

Удаленность от центра (адресный ориентир: Красная площадь, 2) определялась по данным сервиса «Яндекс карты» (<https://yandex.ru/maps>) с шагом дискретности 0,1 км.

Доля административных помещений оцениваемого промышленно-складского комплекса, так же как и доля административных помещений объектов-аналогов, является типичной для производственно-складских комплексов периода постройки второй половины XX века и существенно не отклоняется от типичного уровня, составляющего менее 20% в общей площади производственных зданий⁵.

⁵ <http://rrg.ru/news/13154>

Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

<p>Оцениваемый объект.</p> <p>Производственно-складской комплекс с административными помещениями</p>	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6 стр. 2,3, стр. 5-13. Площадь земельного участка кв.м: 146210,7⁶ Общая площадь зданий кв.м.: 18846,7 Удаленность от центра города, км.: 12 Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды</p>	
<p>Аналог №1 Производственно-складской комплекс с административными помещениями</p>	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, Подъемная 14с5 Площадь земельного участка кв.м: 11 780 Общая площадь зданий кв.м.: 11 292 Удаленность от центра города, км.: 5,6 Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды Источник информации: https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900621375 Стоимость RUR (с НДС): 340 000 000</p>	
<p>Аналог №2 Производственно-складской комплекс с административными помещениями</p>	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, Складочная ул. Площадь земельного участка кв.м: 10000 Общая площадь зданий кв.м.: 9900 Удаленность от центра города, км.: 6,0 Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды Источник информации: https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900520518 Стоимость RUR (с НДС): 298 000 000</p>	

⁶ Площадь указана с учетом повышающего коэффициента 3,62 к площади земельного участка торгового назначения.

Аналог №3 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Генерала Дорохова, 6

Площадь земельного участка кв.м: 30000

Общая площадь зданий кв.м.: 11500

Удаленность от центра города, км.: 12,1

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900131697>

Стоимость RUR (с НДС): 415 242 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, 1-й Варшавский проезд, 1А

Площадь земельного участка кв.м: 48017

Общая площадь зданий кв.м.: 28560

Удаленность от центра города, км.: 11,5

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900238866>

Стоимость RUR (с НДС): 830 000 000



Аналог №5 Производственно-складской комплекс с административными помещениями

Адрес/Район расположения:

г. Москва, ул. Котляковская, 7

Площадь земельного участка кв.м: 45000

Общая площадь зданий кв.м.: 18350

Удаленность от центра города, км.: 12,0

Дополнительная существенная информация:

земельный участок на правах долгосрочной аренды

Источник информации: <http://migdal.estate/6127>

Стоимость RUR (с НДС): 715 000 000



Аналог №6 Производственно-складской комплекс с административными помещениями	
<p>Адрес/Район расположения: Остаповский проезд, 13</p> <p>Площадь земельного участка кв.м: 18900</p> <p>Общая площадь зданий кв.м.: 11000</p> <p>Удаленность от центра города, км.: 6,9</p> <p>Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах долгосрочной аренды</p> <p>Источник информации: https://www.kutuzov.ru/reality/detail/d3cacfa590cdeec5661b51cad6b0e7de/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 370 000 000</p>	
Аналог №7 Производственно-складской комплекс с административными помещениями	
<p>Адрес/Район расположения: 3-й Угрешский проезд, 8АС1</p> <p>Площадь земельного участка кв.м: 25000</p> <p>Общая площадь зданий кв.м.: 7100</p> <p>Удаленность от центра города, км.: 6,5</p> <p>Дополнительная существенная информация: земельный участок на правах краткосрочной аренды</p> <p>Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/187028038/</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 389 960 000</p>	

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены линейные корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на масштаб объекта*
7. *Корректировка на местоположение.*

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости - 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород.: ООО "ИНФОРМ-Оценка" составляет для промышленно-складских объектов 12,4%. (таблица 163 справочника).

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Передаваемые права на земельный участок у аналогов, и оцениваемого объекта не одинаковы. Для оцениваемого объекта и всех объектов аналогов за исключением аналога №7 передаваемое право на земельный участок – долгосрочная аренда.

Права на земельный участок для аналога №7 – краткосрочная аренда.

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород.: ООО "ИНФОРМ-Оценка" таблица 12 справочника.

Согласно данным справочника:

- отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84

- отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,75

Таким образом, отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде составляет 1,12.

Корректировка, отражающая разницу в объеме передаваемых прав, в размере 12% применялась к аналогу №7.

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что данные предложения на продажу

сформированы в 4 квартале 2019 года, т.е. являются актуальными на дату оценки, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на масштаб:

Стоимость коммерческой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади, таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь улучшений земельных участков для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовались данные Справочника оценщика недвижимости - 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ Под редакцией канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.-Новгород.: ООО "ИНФОРМ-Оценка" (рис.59).

Корректировка на площадь по расчетам автора справочника определяется формулой:

$$K = \frac{1,6793 * \text{Площадь}_{\text{оо}}^{-0,111}}{1,6793 * \text{Площадь}_{\text{оа}}^{-0,111}}$$

Тогда, корректировка на площадь для аналогов составляет:

Таблица 5-2 Корректировка на масштаб

Объекты	Площадь зданий, кв.м.	Корректировка
Аналог №1	11 292,00	0,94
Аналог №2	9 900,00	0,93
Аналог №3	11 500,00	0,95
Аналог №4	28 560,00	1,05
Аналог №5	18 350,00	1,00
Аналог №6	11 000,00	0,94
Аналог №7	7 100,00	0,90
Объект оценки	18 846,70	

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

Все здания (объект оценки и объекты аналоги), представляют собой производственные комплексы постройки 2-й половины XX века с типичными для подобного рода объектов физическим состоянием (рабочее состояние).

В процессе анализа информации о состоянии объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого комплекса зданий.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались производственно-складские комплексы, расположенные в Москве, но на разном удалении от центра.

Размер корректировки на местоположение отражен в справочнике «Сборник рыночных корректировок (СРК-2019)» / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – таблица 1.3.1.5. справочника.

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{130,81 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,54}}{130,81 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,54}}$$

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Таблица 5-3 Корректировка на удаленность от центра города

Объекты	Удаленность от центра, км	Корректировка
Аналог №1	5,6	0,66
Аналог №2	6,0	0,69
Аналог №3	12,1	1,00
Аналог №4	11,5	0,98
Аналог №5	12,0	1,00
Аналог №6	6,9	0,75
Аналог №7	6,5	0,75
Объект оценки	12,0	

Таблица 5-4 Внесение линейных корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №6
Стоимость предложения, рублей с НДС		340 000 000	298 000 000	415 242 000	830 000 000	715 000 000	370 000 000	389 960 000
Площадь зданий, кв.м.	18 846,70	11 292,00	9 900,00	11 500,00	28 560,00	18 350,00	11 000,00	7 100,00
Площадь земельного участка, кв.м.	146 210,70	11 780,00	10 000,00	30 000,00	48 017,00	45 000,00	18 900,00	25 000,00
Обеспеченность земельным участком на единицу площади здания	7,76	1,04	1,01	2,61	1,68	2,45	1,72	3,52
Удаленность от центра	12,0	5,6	6,0	12,1	11,5	12,0	7,00	7,00
Стоимость предложения за 1 кв. м улучшений, руб.		30 109,81	30 101,01	36 108,00	29 061,62	38 964,58	33 636,36	54 923,94
Корректировка на перевод цены в цену сделки		0,876	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12
Корректировка на физические характеристики улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		0,66	0,69	1,00	0,98	1,00	0,75	0,75
Корректировка на размер		0,94	0,93	0,95	1,05	1,00	0,94	0,90
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей с НДС за 1 кв. м		16 511,34	16 884,70	30 077,39	26 054,40	34 031,93	20 746,83	36 142,44

Таким образом, Оценщик получил скорректированные на линейные различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Дальнейшим этапом по определению рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью сравнительного подхода, является выявление параметров, влияние которых значительно сказывается на рыночной стоимости, но может быть не подвержено прямой корректировке.

Оценщик счел необходимым выделить такой параметр как обеспеченность зданий земельным участком (площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади зданий).

Очевидно, что данный параметр является одним из существенных при формировании стоимости единого объекта недвижимости:

- Чем больше обеспеченность здания земельным ресурсом в условиях существенного дефицита земельных ресурсов на территории города Москвы, тем выше его коммерческая привлекательность;

Для определения степени влияния исследуемого параметра требуется применение математически обоснованных методов регрессионного анализа, позволяющих определить усредненное изменение значения стоимости в зависимости от изменений влияющих факторов.

В связи с этим было принято решение применить для решения задачи оценки стоимости классическую регрессию, основанную на методе наименьших квадратов (МНК).

Метод наименьших квадратов, лежит в основе базовых методов математической статистики (методов обработки результатов наблюдений) - регрессионного и дисперсионного анализа.

Суть метода заключается в вычислении функции, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные.

Пусть имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . И пусть экспертом выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}$, $i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ - для объекта оценки. В собственно линейной модели регрессионная связь ищется в виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1 x_{i1} + a_2 x_{i2} + \dots + a_k x_{ik}, \quad i=1, \dots, n. \quad (1)$$

К этому же виду могут быть приведены степенная

$$\tilde{y}_i = a_0 x_{i1}^{a_1} x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, \quad i=1, \dots, n \quad (2)$$

и показательная

$$\tilde{y}_i = a_0 a_1^{x_{i1}} a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, \quad i=1, \dots, n \quad (3)$$

После замены переменных $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $x'_{ij} = \ln x_{ij}$ для $i=1, \dots, n$ и $j=1, \dots, k$, $a'_0 = \ln a_0$ в первом случае и $\tilde{y}'_i = \ln \tilde{y}_i$, $a'_i = \ln a_i$ для $i=1, \dots, n$, $a'_0 = \ln a_0$ – во втором, зависимости (2) и (3) примут вид (1).

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (1) для i -того аналога, могут отличаться от значения стоимости y_i , известного на рынке: $y_i = \tilde{y}_i + \varepsilon_i$. МНК ищет коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации

суммы квадратов отклонений: $\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min_a$.

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (1) значения x_{01}, x_{02}, \dots , хок его характеристик. Нельзя, однако, ограничиться этой точечной оценкой. Необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

В ходе математического анализа Оценщик пришел к выводу, что функцией, которая наилучшим образом аппроксимирует имеющиеся данные является линейная⁷ (1). Т.е. предполагается, что существует линейная зависимость между независимой переменной (X) и зависимой переменной (Y), то есть ценой объекта.

Рассмотренная регрессионная модель может быть реализована с помощью табличного процессора EXCEL⁸.

Таблица 5-5 Массив данных для построения корреляционного уравнения.

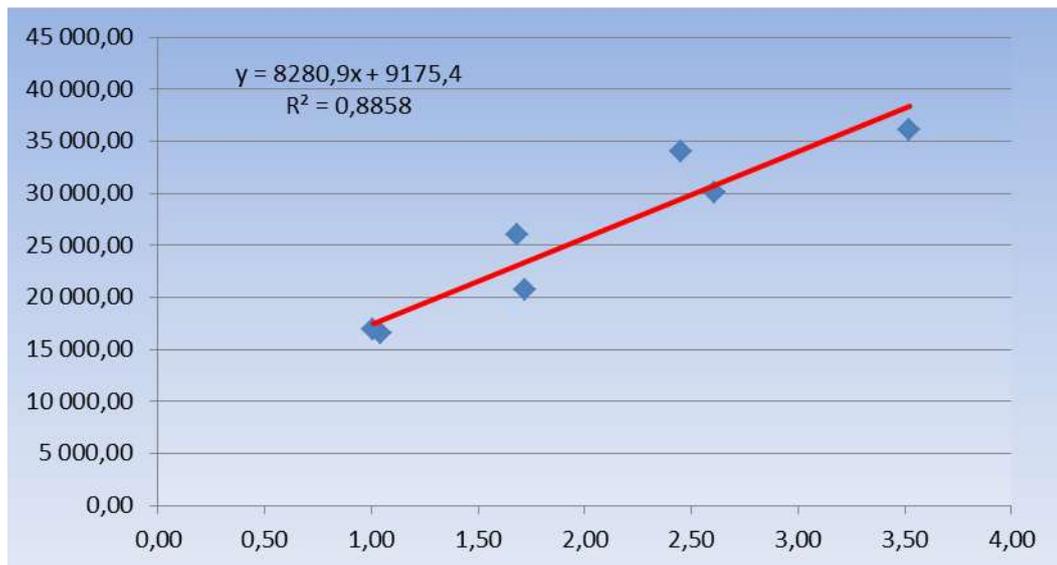
Объект	Обеспеченность земельным участком. (X) ⁹	Стоимость рублей, за 1 кв. м. (Y)
Аналог №1	1,04	16 511,34
Аналог №2	1,01	16 884,70
Аналог №3	2,61	30 077,39
Аналог №4	1,68	26 054,40
Аналог №5	2,45	34 031,93
Аналог №6	1,72	20 746,83
Аналог №7	3,52	36 142,44
Объект	3,00	

⁷ Рассматривался параметр R^2 наибольший среди экспоненциальной, линейной и степенной функциями (основные функции, которыми описываются экономические взаимосвязи)

⁸ Построение точечной диаграммы, где массив данных представляет собой значения таблицы П1-5

⁹ Обеспеченность земельным участком = площадь земельного участка (кв.м.)/площадь зданий (кв.м.)

Графическая интерпретация модели представлена ниже:



Полученное с помощью табличного процессора EXCEL корреляционное уравнение имеет вид:

$$Y = 8280,9 * X + 9175,4$$

Оценка меры достоверности анализируемого уравнения регрессии.

Для определения степени значимости полученной функции Оценщику необходимо проделать дополнительные статистические расчеты. Вначале необходимо вычислить коэффициент детерминированности (см. формулу (7)). Для этого определяются для каждой точки из массива данных квадрат разности между прогнозируемым значением и фактическим значением y_i . Сумма этих квадратов разностей называется остаточной суммой квадратов (см. формулу (5)). Затем подсчитывается общая сумма квадратов, которая будет равна сумме квадратов разностей действительных значений \tilde{y}_i и средних значений \bar{y} (см. формулу (4)). После этого вычислим значение коэффициента детерминированности (см. формулу (7)), который показывает, насколько хорошо уравнение, полученное с помощью регрессионного анализа объясняет взаимосвязи между переменными, а для получения значения статистической значимости модели определим показатель F (см. формулу (6)):

$$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2 \quad (4)$$

$$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \quad (5)$$

$$F = \frac{(n - k - 1)Q_R}{kQ_{ocm}}, \quad (6)$$

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{ост.}} \quad (7)$$

Коэффициент детерминированности $R^2=0,89$, то есть построенная модель объясняет 89% дисперсии цен аналогов, что является приемлемым для экономической задачи результатом, учитывая объем ($n=7$) исходной выборки рыночных данных.

В общем случае проверка адекватности многофакторного уравнения регрессии проводится по F-критерию Фишера, который показывает, во сколько раз точнее уравнение регрессии предсказывает результаты опытов лучше, чем среднее значение.

Значение коэффициента Фишера $F = 27,97$ требуется сравнить с критическим значением F-распределения. Положим величину α (уровень значимости) равной 0,15

$$v_1 = 7 - 1 - 1 = 5$$

$$v_2 = 1$$

Критическое значение F, для уровня значимости 0,15 может быть получено функцией табличного процессора EXCEL ФРАСПОБР (0,15;5;1) и равно 25,21.

Поскольку значение F превышает критический уровень, то гипотеза об отсутствии связи между известными значениями Y и известными значениями X отвергается на уровне более 89%.

Из этого можно заключить, что уравнение регрессии можно использовать для предсказаний оценочной стоимости производственных зданий т.к. построенная регрессионная зависимость значима со статистической надежностью (доверительной вероятностью) более 85%.

Подставив параметры для оцениваемого объекта $X=7,76$ в корреляционное уравнение, получаем значение 73 418 рублей за 1 квадратный метр зданий (улучшений земельного участка).

Исходя из площади зданий 18 846,70 кв.м. стоимость комплекса расположенного на земельном участке расчетной (условной) площадью 146210,7 кв.м. и объектов необходимых для нормального функционирования этих зданий, по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6 стр. 2,3, стр. 5-13. составит:

1 383 682 161 (один миллиард триста восемьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи сто шестьдесят один) рубль.

Определение стоимости отдельных инвентарных позиций зданий и прав аренды земельных участков.

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к стоимости прав аренды земельных участков и стоимостью относимую к зданиям.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:6140 и земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357 кв. м., кадастровый номер: 77:05:0005003:43.

Земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0005003:6140, относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием под размещения объектов розничной торговли. По факту осмотра оценщиком было выявлено, что на земельном участке расположено 3 здания промышленного назначения.

Таблица 5-6 Площадь участков под объектами производственного назначения

Наименование	Площадь застройки, кв.м.
Нежилое здание, общей площадью 1129, 2 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1252, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;	1063
Нежилое здание, общей площадью 26, 8 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1261, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;	31
Нежилое здание, общей площадью 132, 1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1262, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13.	151
ИТОГО	1245

Таким образом, площадь земельного участка, принимаемая к расчетам, для целей размещения объектов торговли составит 24 732 кв. м.

На территории города Москвы фактически отсутствуют свободные от застройки земельные участки промышленного назначения. Для целей распределения стоимости между объектами капитального строительства и правами аренды на свободные земельные участки, для земель, предназначенных для размещения промышленных объектов, использовалась ценовая информация, полученная при определении стоимости земельного участка для торговых целей, с соответствующим коэффициентом.

Расчет стоимости прав аренды земельных участков. Сравнительный подход

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы специалистом и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

Таблица 5-7 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	https://zдание.info/3586/3588/object/112463	https://zдание.info/3586/3587/object/32146	https://www.cian.ru/sale/commercial/215794596/
Адрес	г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 136.	г Москва, ул. Сокольнический Вал	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул.
Площадь, кв.м.	1000	9234	4 094
Удаленность от центра, км	15,2	6,0	14,3
Назначение з/у	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	под строительство офисно-гостиничного комплекса	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000м.кв.
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда
Стоимость тыс. рублей.	35 000 000	960 000 000	180 000 000

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Элементами сравнения следует считать:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на передаваемые права
5. Корректировка на время предложения/продажи
6. Корректировка на масштаб объекта
7. Корректировка на назначение объекта

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. и составляет 10,2%. (таблица 121 справочника).

Корректировка на местоположение земельного участка

На стоимость земельных участков первоочередное влияние имеет месторасположения. В качестве аналогов рассматривались участки, расположенные, на разном удалении от центра.

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2019, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», рисунок 1.2.2.2. справочника), зависимость на удаленность от центра можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{389367 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-1,101}}{389367 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-1,101}}$$

Удал – расстояние от центра.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-8 Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расстояние от МКАД	12,00	15,5	11,5	14,0
Относительная расчетная стоимость	25 245,30	19 460,29	54 152,01	20 812,98
Корректировка		1,30	0,47	1,21

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов подбирались участки, имеющие идентичную категорию земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использование Объекта оценки и аналог № 2 под строительство офисно-гостиничного комплекса.

Вид разрешенного пользования аналога № 1 и 3¹⁰ и объекта оценки - для размещения объектов торговли.

¹⁰ Оценщик принимал вид разрешенного использования, который указан в объявлении исходя из предположения, что в случае не соответствия данным в объявлении и в документах при реализации вид разрешенного использования будет соответствовать заявленному.

Размер корректировки определялся на основе Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения представлено в таблице 1 и составляет:

- для офисно-административных в г. Москва - 0,735
- для торговых и сервисных в г. Москва – 1,000

Для земельного участка-аналога №2 согласно данным справочника корректировка составляет 0,735.

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Объекты-аналоги имеют площади от 300 кв. м до 5500 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

В рамках отчета размер корректировки определялся на основании данных специализированного издания: «Справочник оценщика недвижимости 2018», земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., (Таблица 43 Справочника).

Таблица 5-10 Средние значения масштабного фактора

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
1,0-3,0	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Корректировка на условия финансирования

Все предложения о продаже были выставлены на открытом рынке посредством публичной оферты, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и аналогов № 2 и 3 – долгосрочное право пользования (аренда).

Для аналога № 1 применялась повышающая корректировка, нивелирующая менее

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции земельных участков (не менее 6-х месяцев) и того факта, что данные предложения на дату оценки являются актуальными т.е. не

помещены в архив информационного источника, корректировка на дату предложения не применялась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Веса аналогов рассчитывались по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

Таблица 5-11 Матрица корректировок

Корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	40 000 000	199 000 000	100 000 000
Площадь з/у, кв. м.	5200	16654	2569
Цена предложения за 1 кв. м., руб.	7 692	11 949	38 926
Корректировки:			
Торг	0,895	0,895	0,895
Местоположение з/у	2,24	1,06	0,54
Назначение з/у	1,00	1,00	1,00
Размер з/у	0,84	1,00	0,72
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	1,00	1,00	0,85
Дата предложения	1,00	1,00	1,00
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.	12 998	11 322	11 447
Веса аналогов	33,33%	38,89%	27,78%
Рыночная стоимость права аренды за 1 кв. м., руб. (земли торгового назначения)	11 915		
Рыночная стоимость права аренды части земельного участка 77:05:0005003:6140, площадью 24 732 кв.м. под торговые цели, руб.	294 691 398		
Средние соотношения между стоимостью на ЗУ производственно-складского назначения в Москве к торгово-сервисному назначению (по офертам). ¹¹	0,276		

¹¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №24) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019 г. – 64 с. Таблица 1.5.1

Рыночная стоимость права аренды за 1 кв. м., руб. (земли производственно-складского назначения)	3 289
Рыночная стоимость права аренды части земельного участка 77:05:0005003:6140, площадью 1245 кв.м. под производственные (промышленные) цели, руб.	4 094 805
Рыночная стоимость права аренды земельного участка 77:05:0005003:43 площадью 55 357 кв. м., под производственные (промышленные) цели, руб. ¹²	169 324 331
ИТОГО:	468 110 534

Таким образом, исходя из стоимости комплекса в размере 1 383 682 161 рублей и определенной сравнительным подходом стоимости прав аренды на земельные участки в размере 468 110 534 рубля, получаем, что стоимость объектов капитального строительства (без учета здания с кадастровым номером 77:05:0005003:1251, поврежденного пожаром и находящегося в непригодном к эксплуатации состоянии) составляет 915 571 627 рублей.

Формальное разделение между стоимостью объектов капитального строительства и проводилось пропорционально их площади.

Таблица 5-12 Разделение стоимости зданий

Объект	Доля в общей площади, %	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 810, 3 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;	4,30%	39 364 328
Нежилое здание, общей площадью 304, 1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;	1,61%	14 773 161
Нежилое здание, общей площадью 8383, 5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;	44,48%	407 269 959
Нежилое здание, общей площадью 4790, 2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;	25,42%	232 707 647
Нежилое здание, общей площадью 26, 8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;	0,14%	1 301 942
Нежилое здание, общей площадью 100, 8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;	0,53%	4 896 858
Нежилое здание, общей площадью 357, 8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;	1,90%	17 381 904
Нежилое здание, общей площадью 1115, 5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;	5,92%	54 190 927
Нежилое здание, общей площадью 1696, 4 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;	9,00%	82 411 017
Нежилое здание, общей площадью 1129, 2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;	5,99%	54 856 473
Нежилое здание, общей площадью 132, 1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13.	0,70%	6 417 411

¹² Расчет проводился с учетом внесения корректировки на размер земельного участка 77:05:0005003:43 (данные таблицы 5-16). $3289 \cdot 0,93 \cdot 55357 = 169\,324\,331$

Таблица 5-13 Разделение стоимости участков

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Рыночная стоимость права аренды земельного участка 77:05:0005003:43 площадью 55 357 кв. м., руб.	169 324 331
Рыночная стоимость права аренды земельного участка 77:05:0005003:6140 площадью 25 977 кв. м., руб.	298 786 203

Расчет рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 8561,6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6

В результате анализа представленной информации и произведенного осмотра объекта оценки (здание по адресу г. Москва, ул. Котляковская, д. 6), оценщиком, было установлено, что здание находится в непригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии. Согласно данным Заказчика здание сгорело. Проведение капитального ремонта данного объекта недвижимости является нецелесообразным, в связи с крайней степенью износа (объект фактически отсутствует, за исключением отдельных сохранившихся конструктивных элементов) и высоким функциональным обесценением (основная часть объектов построена в 70-х – 80-х годах 20 века.

Таким образом, в связи с вышеизложенным оценщик принял решение при определении рыночной стоимости объекта не пригодных к дальнейшей эксплуатации использовать алгоритм определения утилизационной стоимости.

Под рыночной стоимостью недвижимого имущества при утилизации понимается рыночная стоимость объекта, если его разобрать на части и эти части распродать в отдельности для последующего вторичного использования.

Расчет рыночной стоимости зданий и сооружений при утилизации

Для определения рыночной стоимости зданий и сооружений непригодных к эксплуатации используются Строительные нормы СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года. Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

Таблица 5-14

Первый индекс шифра	Второй индекс шифра	Третий индекс шифра	Четвертый индекс шифра
Материал стен здания	Этажность здания	Категория износа здания	Объем здания
1 - каменные	1 - одноэтажные	1 - до 20%	а – до 200 куб. м
2 - деревянные	2 - двухэтажные	2 - от 21 до 40%	б – до 500 куб. м
3 - смешанной конструкции	3 - трехэтажные	3 - от 41 до 60%	в – до 1000 куб. м
		4 - от 61 до 80%	г – до 1500 куб. м

			д – до 2000 куб. м
			е – до 3000 куб. м
			ж – 5000 куб. м и более

Источник информации: Строительные нормы СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»

В нормы включены затраты по приведению материалов получаемых от разборки зданий в состояние пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Категория износа зданий и сооружений определяется в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов». Используется «Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» в соответствии (таблица 1 приказа).

Таблица 5-15 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	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.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник информации: 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"

Таблица 5-16 Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен. этажность и категория износа здания)	Объём здания в куб. м. до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11.3	10.9	10.2	-	-	-	-
1-1-2	10.6	9.50	8.37	-	-	-	-
1-1-3	6.00	5.40	5.0	-	-	-	-
1-1-4	1.85	1.60	1.40	-	-	-	-
1-2-1	-	143	12.7	12.4	9.50	8.38	6.29
1-2-2	-	9.7	8.57	7.91	7.51	6.77	5.9
1-2-3	-	7.2	6.38	6.19	6.17	5.57	4.65
1-2-4	-	4.3	3.4	2.78	2.0	1.38	1.08
1-3-1	-	-	-	12.1	11.1	9.40	8.20
1-3-2	-	-	-	7.40	7.33	7.20	7.10
1-3-3	-	-	-	6.11	5.45	4.65	4.49
1-3-4	-	-	-	1.19	1.05	0.85	0.83
2-1-1	8.70	8.67	8.40	6.9	6.14	-	-
2-1-2	6.85	6.73	6.70	6.4	6.02	-	-
2-1-3	7.22	5.21	4.96	3.66	3.48	-	-
2-1-4	1.88	1.43	1.37	1.26	1.16	-	-
2-2-1	-	-	8.12	7.55	5.99	5.95	5.78
2-2-2	-	-	6.8	6.74	5.85	5.77	5.5
2-2-3	-	-	6.52	4.90	4.14	4.13	2.48
2-2-4	-	-	2.1	1.93	1.81	1.7	1.3
3-2-1	-	-	10.5	10.0	7.55	6.93	6.75
3-2-2	-	-	8.37	7.00	6.37	5.95	5.18
3-2-3	-	-	4.83	4.51	4.04	3.55	3.3
3-2-4	-	-	2.05	1.98	1.45	1.44	1.31

Источник информации: Строительные нормы СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»

Определение полной стоимости замещения объекта недвижимости.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки представляет собой стоимость затраченных средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д.

Таким образом, полная стоимость восстановления определяется расходами в текущих

ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае, воспроизводятся те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 мЗ, 1 м2, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Выбор объекта сравнения и расчета стоимости единицы сравнения осуществлялся на основании электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net.

Представленная в электронном справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемого объекта в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту.

Данный сервис является расчетным инструментом, применяемым в оценочной практике.

Результаты использования сервиса U-Data.Net. по определению стоимости единицы сравнения для объектов недвижимости представлены ниже.

Кроме того, следует подчеркнуть, что данные электронного сервиса автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net не включают налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль девелопера.

В качестве аналогов были выбраны объекты, по своим конструктивным характеристикам и функциональному назначению наиболее близкие с оцениваемым объектом.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов представителей;

б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.

в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др. В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;

б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;

в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;

г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

д) полевое довольствие;

е) оплата дополнительных отпусков;

ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости зданий **не учтены** ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;

б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;

в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);

г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);

д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально строительных работ;

- е) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- к) затраты на содержание горноспасательной службы;
- л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Высота здания была принята на уровне 4 метров (как для объектов коммунального хозяйства источник информации Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (Окончание финансового кризиса) (СРД №6) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков", 2010. –50 с., таблица 1.5.2. справочника)

Пример определения строительного объема для складских зданий на основании данных справочника о стоимости 1 м куб. зданий приведен в таблице ниже:

Таблица 5-17 Расчет полной стоимости замещения (Нежилое здание, общей площадью 8561, 6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:1251, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6)

Наименование	Значение
Площадь, кв.м.	8561,6
Высота здания, м	4
Объем, куб.м.	34 246
Наименование аналога	СЗ.01.000.0001
Стоимость, за 1 куб.м., руб.	10 744
Полная стоимость замещения без НДС, руб.	367 943 322
Полная стоимость замещения с НДС, руб.	441 531 986

Утилизационная стоимость сооружений в рамках настоящего отчета определялась на основании среднего значения норм выхода материалов, определенного для зданий, которая составила для трехэтажных зданий 4 категории изношенности – 0,83%.

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Величина предпринимательской прибыли для условий строительства в России колеблется в диапазоне 0 до 70% и более от восстановительной стоимости в зависимости от вида строительства и месторасположения недвижимости.

Согласно одному из общепринятых определений¹³ «прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта». Таким образом, прибыль предпринимателя возникает в момент, когда строительный проект завершен и недвижимость может приносить доход.

В рамках настоящего отчета определяется стоимость объекта на дату оценки не пригодного к эксплуатации и, следовательно, не способного приносить доход собственнику. В связи с этим, прибыль предпринимателя, при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, учитывалась равной нулю.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость прав на земельный участок на котором располагается здание, оцениваемое в рамках затратного подхода, определяется в рамках сравнительного подхода. Результаты оценки земельного участка представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Таблица 5-18 Расчет рыночной стоимости здания

Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Строительный объем, куб. м (для целей расчета УС)	Используемый шифр нормы выхода материалов	Стоимость в % от восстановительной стоимости зданий	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 8561, 6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0005003:125 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6	441 531 986	5000 и более	1-3-4-ж	0,83%	3 664 715,48

¹³ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2001

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

Окончательное, итоговое суждение о стоимости объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости, полученных в рамках сравнительного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному в рамках сравнительного подхода. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, которая составила на дату оценки:

Таблица 7-1

Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, рублей
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общей площадью 55 357 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6; вл. 6, стр. 3, стр. 5-11	77:05:0005003:43	169 324 331
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов розничной торговли, общей площадью 25 977 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2,12,13	77:05:0005003:6140	298 786 203
Нежилое здание, общей площадью 810,3 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 10;	77:05:0005003:1259	39 364 328
Нежилое здание, общей площадью 8561,6 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6;	77:05:0005003:1251	3 664 715
Нежилое здание, общей площадью 304,1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 11;	77:05:0005003:1260	14 773 161
Нежилое здание, общей площадью 8383,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр.8;	77:05:0005003:1257	407 269 959
Нежилое здание, общей площадью 4790,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 7;	77:05:0005003:1256	232 707 647
Нежилое здание, общей площадью 26,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12;	77:05:0005003:1261	1 301 942
Нежилое здание, общей площадью 100,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 6;	77:05:0005003:1255	4 896 858
Нежилое здание, общей площадью 357,8 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 9;	77:05:0005003:1258	17 381 904
Нежилое здание, общей площадью 1115,5 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 3;	77:05:0005003:1253	54 190 927

Нежилое здание, общей площадью 1696,4 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 5;	77:05:0005003:1254	82 411 017
Нежилое здание, общей площадью 1129,2 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2;	77:05:0005003:1252	54 856 473
Нежилое здание, общей площадью 132,1 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13.	77:05:0005003:1262	6 417 411
ИТОГО		1 387 346 876

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____ /Швец П. В./

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 13 июля 2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 09 мая 2005 г. №43-ФЗ, от 18 июня 2005 г. №60-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №90-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №199-ФЗ, от 05 января 2006 г. №7-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 27 июля 2006 г. №155-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №13-ФЗ, от 26 апреля 2007 г. №63-ФЗ, от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №212-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №261-ФЗ, от 01 декабря 2007 г. №318-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №68-ФЗ, от 22 июля 2008 г. №159-ФЗ, от 24 июля 2008 г. №161-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 26 декабря 2005 г. №189-ФЗ, от 19 декабря 2006 г. №238-ФЗ);
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федеральных законов от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ, от 12 апреля 2001 г. №36-ФЗ, от 11 апреля 2002 г. №36-ФЗ, от 09 июня 2003 г. №69-ФЗ, от 11 мая 2004 г. №39-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ (ред. 29 декабря 2004 г.), от 02 ноября 2004 г. №127-ФЗ, от декабря 2004 г. №189-ФЗ, от 29 декабря 2004 г. №196-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, от 30 декабря 2004 г. №217-ФЗ, от 05 декабря 2005 г. №153-ФЗ, от 31 декабря 2005 г. №206-ФЗ, от 17 апреля 2006 г. №53-ФЗ, от 03 июня 2006 г. №73-ФЗ, от июня 2006 г. №93-ФЗ, от 18 июля 2006 г. №111-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 18 декабря 2006 г. №232-ФЗ, от 24 июля 2007 г. №214-ФЗ, от 02 октября 2007 г. №225-ФЗ, от 18 октября 2007 г. №230-ФЗ, от 08 ноября 2007 г. №257-ФЗ, от 23 ноября 2007 г. №268-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ, от 30 июня 2008 г. №108-ФЗ).
7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. Федеральных законов от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 04 декабря 2006 г. №201-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
8. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федеральных законов от 07 июля 2003 г. №113-ФЗ, от 29 июня 2004 г. №58-ФЗ, от 03 октября 2004 г. №123-ФЗ, от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ, от 07 марта 2005 г. №10-ФЗ, от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ, от 05 февраля 2007 г. №11-ФЗ, от 13 мая 2008 г. №66-ФЗ);
9. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва.
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва.

11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва.

Книги и периодические издания.

1. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.

2. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.

3. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.

4.Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.

5.Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7

6.Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.land-in.ru

www.rway-online.ru

www.kommersant.ru

www.rway.ru

www.irn.ru

www.roszem.ru

www.economy.gov.ru

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

www.irr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки





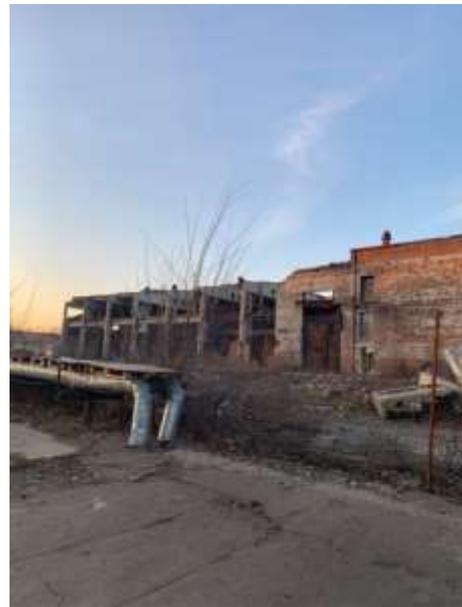












ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Данные об аналогах Объекта оценки. Документы на Объект оценки.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.11.2018 № 07-08 251/18
на № _____ б/н _____ от 30.10.2018

Генеральному директору
ООО «Бизнес Вектор»

Швецу П.В.

Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2,
г. Москва, 127247

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Годенко Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

ПОЛИС № 022-073-003276/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003276/19 от 24.04.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2019 г. по «31» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Потапова Е.Ю.)
М.П.
24 апреля 2019г.

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

(Швец П.В.)
«24» апреля 2019г.

ПОЛИС № 022-073-003885/19
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003885/19 от 17.06.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.100, стр.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2019 г. по «06» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Потапова Е.Ю.)

«17» июня 2019г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава

(Швец П.В.)

«17» июня 2019г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004032-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

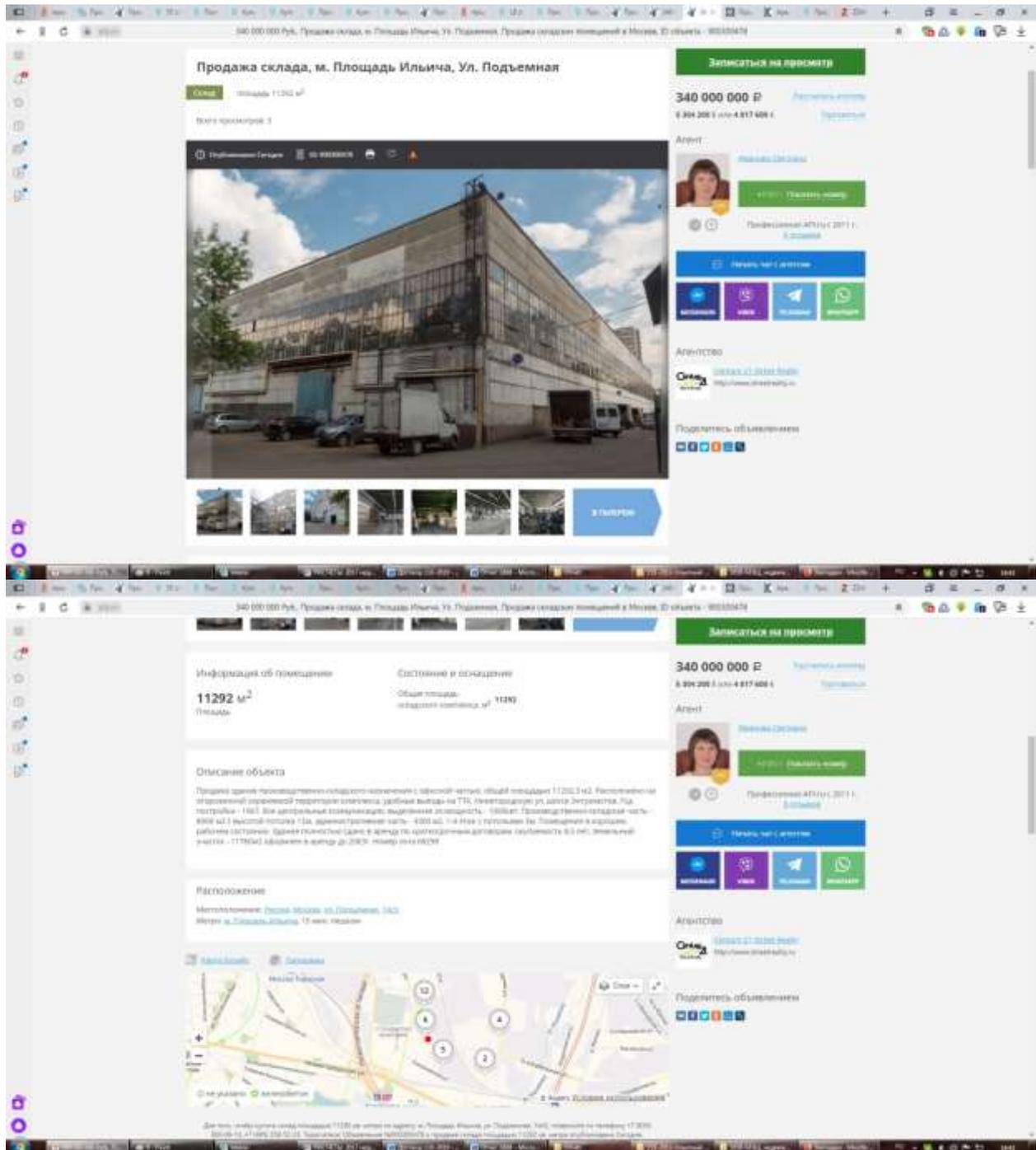
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

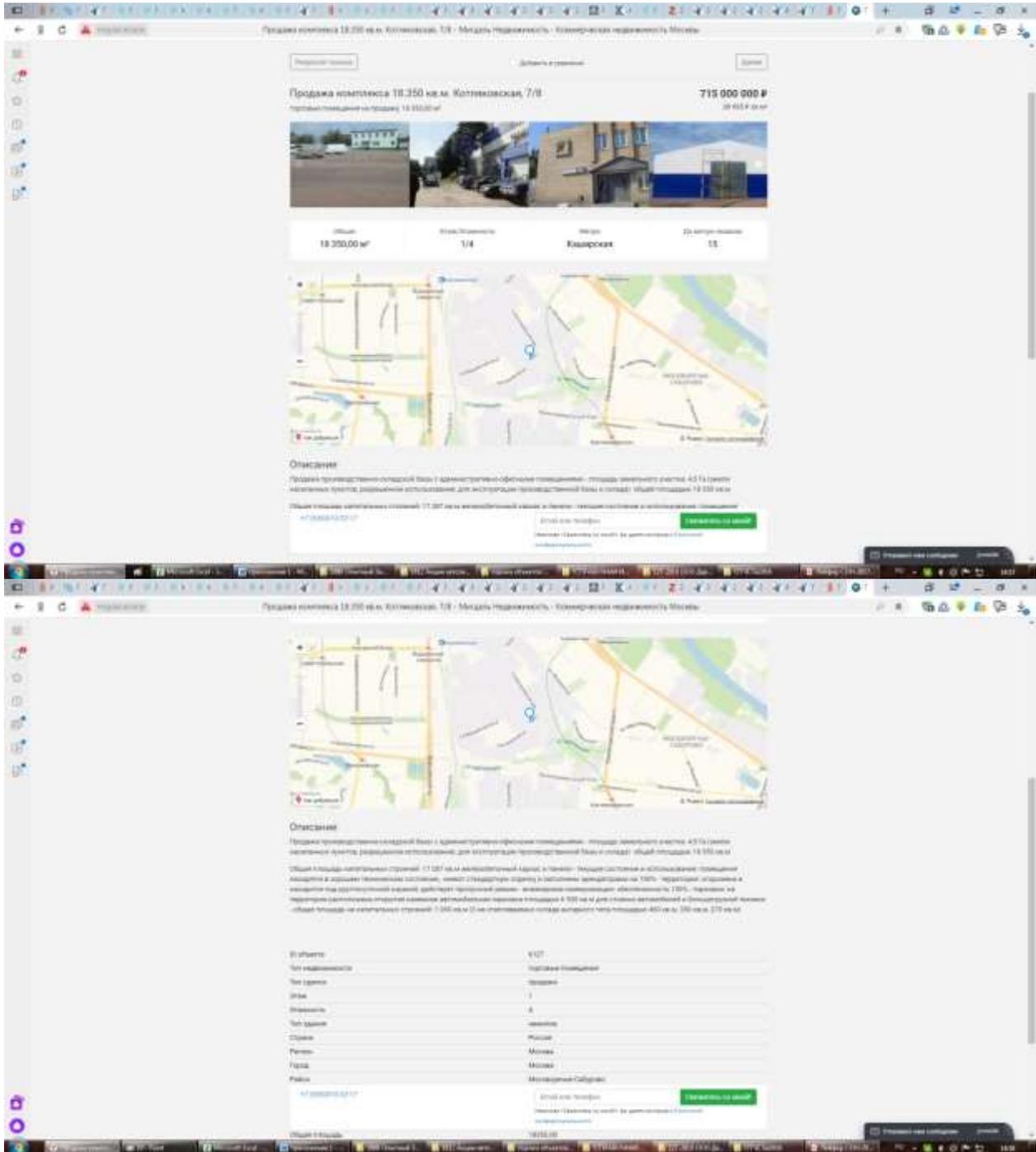
от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.





Купить Производственное помещение в Москва Остаповский проезд, 13 (11000.0 м²), цена: 370 000 000 руб.

kutuzov
ПОРТАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ

Новости | Кварталы | Районы | Квартиры | Бизнес | Сделки

Продажа | Производственное помещение в Москва Остаповский проезд, 13 (11000.0 м²)
ID: 5069278627 [показать 3D-модель](#)

Цена: 370 000 000 руб.

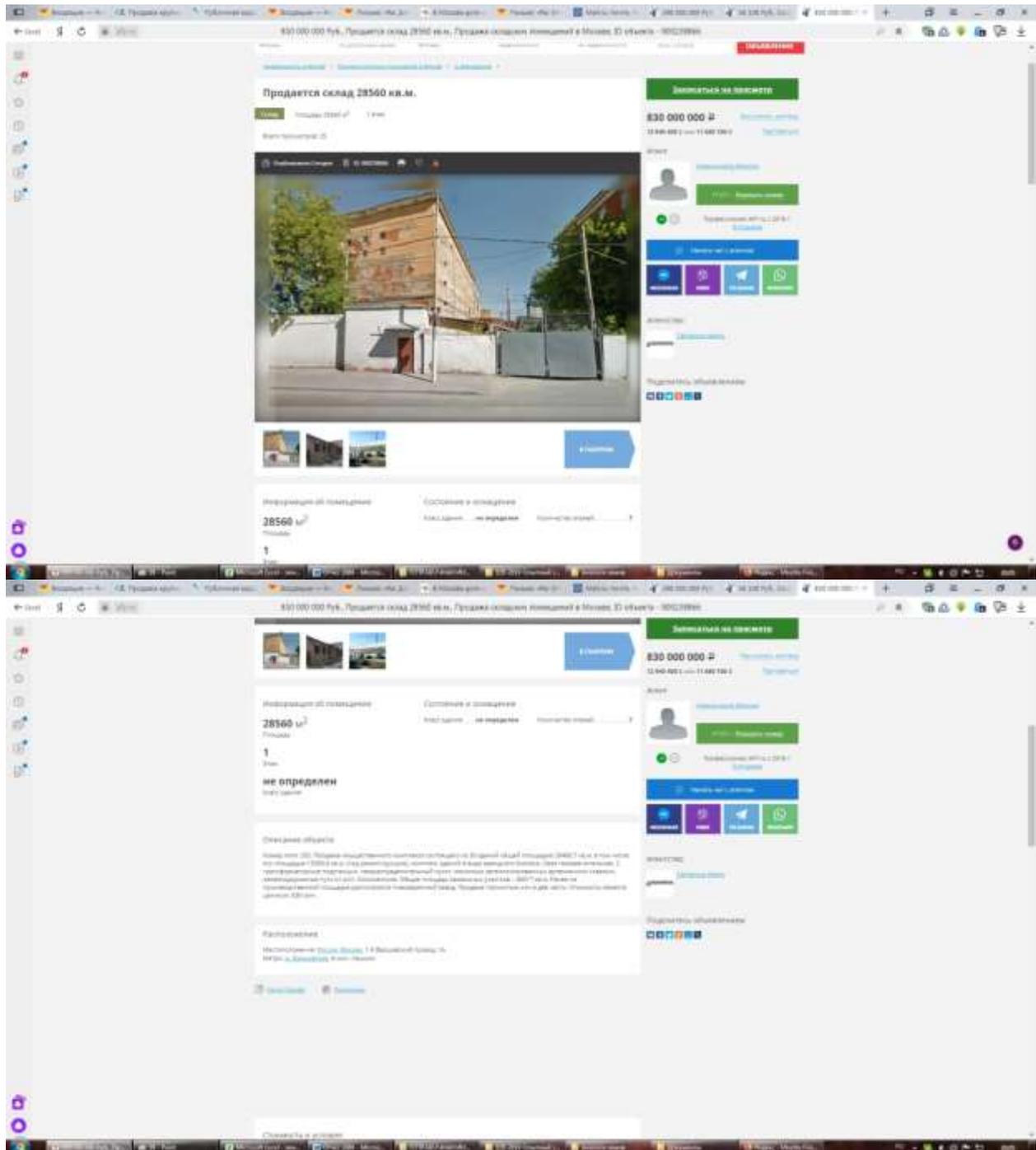



Действующий машиностроительный комплекс общей площадью 11 000 кв. м состоит из 11 корпусов, включая здание административно-бытового назначения на 2 000 кв. м. Объект расположен в 1 км от Восточного проезда и ТТК на участке площадью 1,88 га, находится в достоянии армеев (49 лет). Комплекс оснащен всеми необходимыми коммуникациями: центральное водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение (две трансформаторные подстанции на 10/0,4 кВ). Кроме того, имеется автомобильная парковка (размещение для 40 автомобилей) на границе участка. Комплекс расположен в развитом промышленном кластере рядом с крупными авто- и машиностроительными предприятиями. В непосредственной близости от центра города и станций метрополитана. Сильное преимущество комплекса — наличие помещений для изготовления и сборки автомобильных шасси, металлообработки и сборки машиностроительного оборудования. Контакт: Людмила Селезнева, старший менеджер департамента складов.

ДЕТАЛИ
Тип объекта: здание

ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДЛОЖЕНИИ
тип объявления: Продажа
этажность здания: 4
возраст объекта: Прочие...
этаж: 1
площадь: 11000.0

Позвоните нам, мы поможем! [Узнать](#)



Москва ЮВАО р-н Печатники 3-й Угрюмовский проезд, 8АС1. На карте
Угрюмовская - 5 мин. пешком

389 959 140 Р

34 924 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИМО
Славный Город
Агентство недвижимости
На рынке с 2019 года
Бюро 437 объектов

Позвонить телефону
Написать сообщение

Детский центр JAZZ
Дет. JAZZ - проект и концепт. Просторная обстановка от 40 м². Конкретная цена 300 т. от метра.
Тел. +7(495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Славный Город»

Продажа Элитной ЖК «Славный Бизнес». Более 6 000 кв.м. Личная охрана. Спец. парк. Служба 24/7.
Тел. +7(495) 165-69-67

Проектная декларация на сайте застройщика ПУ «ИМО». Служба доз. 25.02.19. Проверьте на сайте или по телефону.

Площадь: 7 100 м²
Этаж: 1 из 1
Выс. потолка: 12 м
Помещение: Свободно

БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается на продажу производственно-офисный комплекс общей площадью 7 300 кв.м., из них отапливаемая площадь - 6929 кв.м., не отапливаемая - 346 кв.м. Офисное здание площадью - 1019 кв.м. Комплекс расположенный на земельном участке площадью 2,5 га. Комплекс обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями. Выделенная мощность - 380 кВт (идет процесс увеличения мощности здания). Есть собственная котельная и трансформаторная подстанция. В настоящий момент площадь сдачи по транспортным документам. Комплекс имеет удачное расположение в непосредственной близости от ТТК и удобных выходов на основные транспортные магистрали города. В шаговой доступности расположены станция метро Науголовская и станция МЦК Угрюмовская. На территории комплекса имеется собственная современная котельная. На территории имеется собственная парковка. Отгороженная и озабоченная территория со своей подъездной дорогой. Действующий договор аренды земли до 2021 года

Интерьеры (3) Описание На карте Выставить заявку

389 959 140 Р

34 924 Р за м²

ИМО
Славный Город
Агентство недвижимости
На рынке с 2019 года
Бюро 437 объектов

Позвонить телефону
Написать сообщение

Детский центр JAZZ
Дет. JAZZ - проект и концепт. Просторная обстановка от 40 м². Конкретная цена 300 т. от метра.
Тел. +7(495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Славный Город»

Продажа Элитной ЖК «Славный Бизнес». Более 6 000 кв.м. Личная охрана. Спец. парк. Служба 24/7.
Тел. +7(495) 165-69-67

Проектная декларация на сайте застройщика ПУ «ИМО». Служба доз. 25.02.19. Проверьте на сайте или по телефону.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

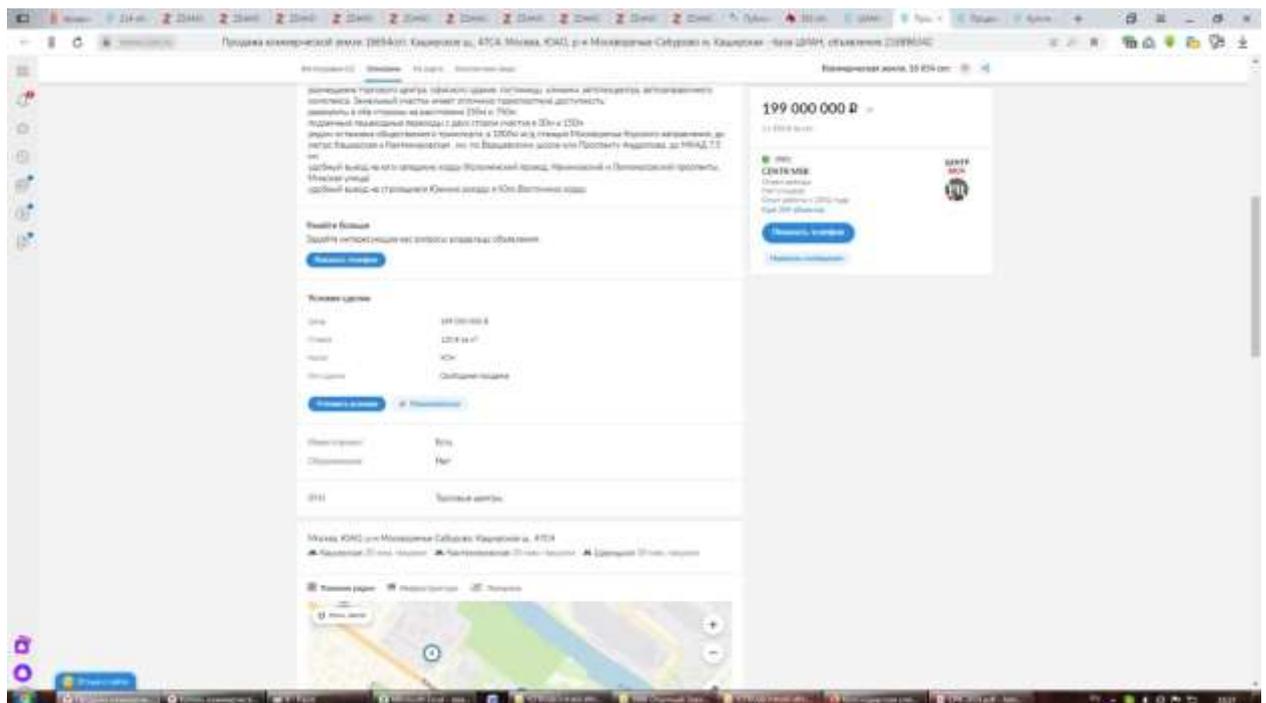
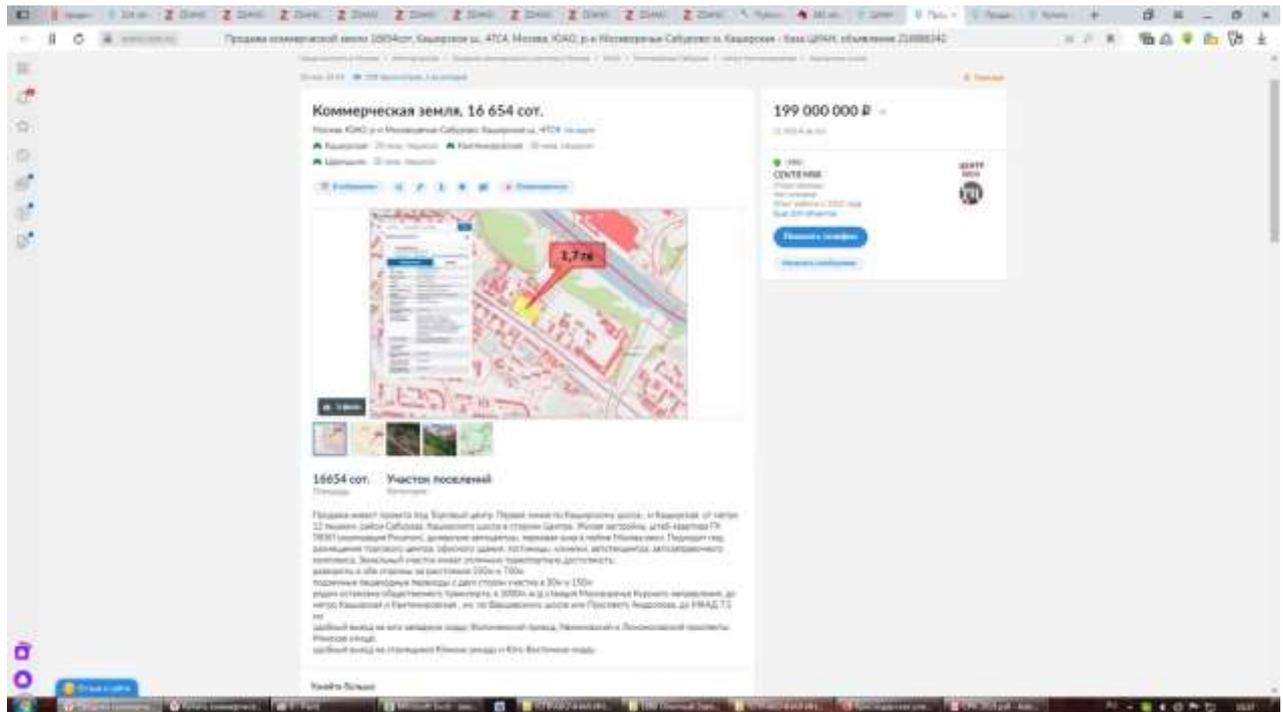
Условия сделки

Цена	389 959 140 Р
Ставка	34 924 Р за м²
Налич	НДС включен: 44 995 190 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Позвонить телефону

Высота потолка: 12 м

Москва ЮВАО р-н Печатники 3-й Угрюмовский проезд, 8АС1
Угрюмовская - 5 мин. пешком





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

МОСКОВСКИЙ
АРХИВ

10.05.2005

10.05.2005

Москомзем
Архив

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ

№ МН-65-010650

"26" декабря 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения о Москомземе, от имени Марии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Однотный завод №1", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Миронова Виктора Николаевича, действующего в соответствии с Уставом, с другой стороны, на основании решения комиссии по земельным отношениям и градостроительству Южного административного округа (Протокол № 31 от 13.11.1997г., вопрос 31), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 55496 (пятьдесят пять тысяч четыреста девяносто шесть) кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Котляковская, владение 6, именуемый в дальнейшем "Участок".

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

На Участке имеются:

- разноэтажное (1-3) кирпичное здание (производственный корпус);
- разноэтажное (1-2) кирпичное здание (производственный корпус);
- два одноэтажных кирпичных здания (производственный корпус);
- разноэтажное (1-4) кирпичное здание (производственно-административный корпус);
- разноэтажное (1-4) здание из железобетонных конструкций (производственный корпус ИВН);
- одноэтажное кирпичное сооружение (склад);
- разноэтажное (1-2) кирпичное здание (РЭУ);
- одноэтажное кирпичное сооружение (склад ГСМ);
- одноэтажное кирпичное строение (магазин);

В. Дамурчиев *В. Миронов*

- 2 -

- одноэтажное кирпичное строение (проходная);
- одноэтажное деревянное строение (проходная);
- двухэтажное кирпичное строение (ЦТП);
- двенадцать одноэтажных кирпичных строений (служебные помещения);
- 16 лиственных деревьев;
- 2 хвойных дерева;
- кустарники, газоны.

1.3. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками. План границ земельного участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Участок предоставляется Открытому акционерному обществу "Опытный завод № 1", под эксплуатацию производственных зданий завода.

Приведенное описание целевого назначения Участка именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием". Оно может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленным целевым назначением Участка не ограничивается правоспособность Арендатора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1. Часть Участка площадью 279 (двести семьдесят девять) кв.м, расположенная в технической зоне, предоставляется без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений.

2. Обеспечить выполнение пункта 8 распоряжения Московского правительства от 30.05.94г. № 4358-р о сохранении профиля основной деятельности предприятия в течение 10 лет, в случае переуплотнения предприятия представить в ТОРЗ ВАО соответствующие документы для внесения изменений и дополнений в Договор аренды земли.

3. Производить новое строительство, а также реконструкцию только с оформлением исходно-разрешительной документации в установленном порядке.

4. Заключить в срок до 3-х месяцев со дня регистрации договора аренды земли договоры субаренды земельных участков с арендаторами помещений и зданий, расположенных на земельном участке, и зарегистрировать их в Москомтесте в установленном порядке.

В. И. Иванов

- 3 -

5. Прилегающую территорию благоустроить и содержать в чистоте и порядке.

4. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТКИ ПО ДОГОВОРУ.

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

4.2. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

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

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

4.4. Введение коэффициентов для изменения размера арендной платы может производиться на основании законодательного или иного нормативного акта, а также по соглашению сторон.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

5.1. Расторгнуть Договор досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и г.Москвы;
- использования участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- осуществления без согласия на то Арендодателя передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимости и/или иных лиц на Участке.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также и во иных основаниях, предусмотренных законодательными актами России и Москвы.

В. Григорьев

5.2. Внести, по согласованию с Арендатором изменения и/или дополнения в Договор по мере необходимости и в случае вступления таковых в действие законодательства России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

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

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

Арендодатель обязан:

5.5. Выложить в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (под эксплуатацию производственных зданий завода).

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

Преимущественное право заключения договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им земельного законодательства и/или условий Договора.

6.3. На возмещение убытков, причиненных виновными действиями Арендодателя.

Арендатор обязан:

6.4. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

6.5. Обеспечить полномочиями представителями Арендодателя, орга-

В. Куфрин

- 5 -

нов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

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

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

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1,0% от суммы платежей за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав

В. Игумнов

- 6 -

аренды в залог, в совместную деятельность или в качестве вклада в уставной капитал юридического лица, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, или использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при наличии у Арендатора) по арендной плате за земельный участок.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащее исполнение Арендатором условий, указанных в Особых условиях Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

7.5. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору при действиях обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством России.

7.6. При несвоевременном возврате Участка в срок (при прекращении действия настоящего Договора) Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки, начиная с даты прекращения действия настоящего Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомземе.

8.2. По истечении срока действия Договора и при отсутствии предложения Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие.

До истечения срока действия настоящего Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за 3 (три) месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

В. И. Игнатьев

- 7 -

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или невозвращения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.

10.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 8 (восемь) листах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Приложение к Договору:

1. Расчеты земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

В. Курилин

- 8 -

Договор проинформирован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

"26" декабря 1997 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (восточного) пользования землей и договоров аренды земли г. Москвы

№ М-05-010650

ПРИДЕЛЕНИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Вязовая,
д. 20

Расчетный счет № 033345757
в Дополнительном офисе
"Октябрьский" ОАО АБ
"Никомбанк"
к/с 502161000

БИК 044541503
ИНН 7705031674
Телефоны:
959-1853 (автоответчик о курсе эки)
959-1962 (экспертно-консультатив-
ный отдел юридического управления)
959-1869 (планово-экономический отд.)

АРЕНДАТОР

Открытое акционерное
общество "Опытный за-
вод № 1"

115201 Москва, ул. Кот-
ляковская, д. 6

Расчетный счет № 510467125
в АБР "Промрадтехбанк"

к/с 366161200

БИК 044652366
ИНН 7724174580
Телефон 113-7151

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

М.П. [подпись]
[подпись] В.Н. Дамурчиев

За Арендатора

М.П. [подпись]
[подпись] В.Н. Миронов

[подпись] [подпись] [подпись] [подпись]

Приложение 1 к Договору
№ 04-05-010650

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТКИ

Открытое акционерное общество
"Опытный завод № 1"

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		15
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	зкю	15152
3. Коэффициент разрешенного использования		1,2
4. Площадь земельного участка	га	5,5496
5. Ежегодная арендная плата	зкю	100905,04

Арендная плата вносится: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, Государственная налоговая инспекция № 24 по Восточному округу г. Москва р/с № 608824 в АКБ "Русский земельный банк", г. Егорьевск ч/с 700161730, БИК 044652730.

- Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г. Москвы от 01.10.1996 г. № 1247/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перечисления по официальному курсу рубля к ЗЕК на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата начисляется, начиная с 04.09.97г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

И.В.



zls

За Арендатора

И.В.



В. И. Миронов

Приложение 1 к Договору
№ 04-05-040650

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Открытое акционерное общество
"Опытный завод № 1"

Базовые входящие платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		15
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	эко	15152
3. Коэффициент разрешенного использования		1,2
4. Площадь земельного участка	га	5,5496
5. Ежегодная арендная плата	эко	100905,04

Арендная плата вносится: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, Государственная налоговая инспекция № 24 по Южному округу г.Москвы р/с № 608824 в АКБ "Русский земельный банк", г.Егорьевск к/с 700161730, БИК 044652730.

- Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г.Москвы от 01.10.1996 г. № 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем зачисления по официальному курсу рубля к ЭКО на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная с 04.09.97г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

М.П.

Н. В. Знаменская

За Арендатора

М.П.

В. П. Ниронов

3096 19502

387
В-III-9

Прошнуров
сорок...
и...
пери...
сам...
17.11.97
Вед. спец.
[Signature]

Спец. Инст. Удгаринова С.С. (Щедрин)
д. 12.97.

МОСКМЗЕМ
Отдел кадастровых
планов и карт
ПРОВЕРЕНО
" " 199__ г.

[Signature]

г. ому [Signature] [Signature]

Информация проверена и
выдана в ИБД
Подпись: [Signature]
Дата: 05.03.98

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
N M-05-010650 от 26 декабря 1997 года**

г. Москва

12 февраля 1998 г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Южном округе Чуприкова В. В., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЫТНЫЙ ЗАВОД N 1» в лице генерального директора Миронова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. ст. 9 и 13 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» от 16.07.97г. № 34, распоряжением мэра Москвы от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Установить следующий срок внесения арендной платы, а именно, 20 число последнего месяца квартала и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается:

Московский земельный комитет по ГНИ №24 Южного округа г. Москвы,
р/с № 40603810300001000024 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск,
БИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул. Бахрушина 20
Расчетный счет № 40603810800120008631
корреспондентский счет № 30101810100000000502
в ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис
«Октябрьский» г. Москва
БИК 044541502
ИНН 7705031674
Телефон 959-00-14

4. Подписи сторон:
От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования
землепользования Москомземом
в Южном округе
по доверенности от «29 декабря 1997 г.
№ 33.11.9661/7

В. В. Чуприков
" 12 " февраля 1998 г.



Арендатор:

Открытое акционерное общество
"Опытный завод №1"
Расчетный счет № 40702810200150000012
к/с 30101810200000000366
в АБФ "Промрадтехбанк"
БИК 044652366
ИНН 7724174580
Телефон 113-71-51

От Арендатора:

Генеральный директор
Миронов Виктор Николаевич

Виктор Николаевич
" 12 " февраля 1998 г.
(Миронов В.Н.)



Настоящее соглашение зарегистрировано Москомземом.

Регистрационный номер № *473* " *12* " февраля 1998 г.
Регистратор *И. Павлова*
м.п.

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ М-05-010650
от «17» января 1999 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-05-010650 от 26.12.1997 года.

Адрес земельного участка: г. Москва, Котляковская ул., вл.6.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем *Арендодатель*, в лице начальника территориального объединения регулирования землепользования в Южном административном округе г. Москвы **Чуприкова Вячеслава Васильевича**, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и **Открытое Акционерное Общество «Опытный завод № 1»**, именуемый в дальнейшем *Арендатор*, в лице генерального директора **Миронова Виктора Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании п.2 ст. 425 ГК РФ при расчете начисленной по Договору арендной платы с 25 сентября 1998 года применяются базовые ставки в порядке, предусмотренном распоряжением Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ «Об арендной плате за землю в г. Москве».

Расчет и размер начисленной с 25.10.98 г. арендной платы за землю приведен в приложении 1 к настоящему Соглашению.

2. Арендная плата вносится в рублях:

2.1. за 4-ый квартал 1998 года путем пересчета по официальному курсу экю на 1 сентября 1998 года, равному 10,4031 рубля за 1 экю;

2.2. с 01.01.99 г. в порядке, который устанавливается соответствующими распорядительными актами Мэра Москвы.

3. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

4. Считать утратившими силу с 25 сентября 1998 года Договор и дополнительные соглашения к нему в части, противоречащей п.1, п.2 и п.3 настоящего Соглашения.

5. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один – для арендатора.

6. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете и в соответствии с п.4 настоящего Соглашения имеет обратную силу.

7. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20;
ИНН 7705031674,
р/с № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ,
г. Москва, БИК 044525342
к/с 30101810600000000342
(не предназначен для внесения арендной
платы)

Арендатор:
ОАО «Опытный завод №1»
115201, г. Москва,
ул. Котляковская, д.6;
ИНН 7724174580;
р/с _____
в АБ «Интерпрогрессбанк»,
к/с 30101810100000000402,
г. Москва, БИК 044525402.

8. Подписи сторон:

от Арендодателя:
Начальник ГОРЗ ЮАО
на основании доверенности
№ 33-И-6779/8 от 04.06.1998 г.

В.В. Чуприков

« » 199 г.

М.П.

от Арендатора:
Генеральный директор



В.Н. Миронов

« 12 » 1998 г.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к дополнительному соглашению
№ М-05-010650
от «12» августа 1999 года

РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Открытое акционерное общество
«Опытный завод №1»

Базовые исходные данные

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы - 15.
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га - 15000 экю.
3. Коэффициент дифференциации - 1,09.
4. Площадь земельного участка - 5,5496 га.
5. Ежегодная арендная плата - 90735,96 экю.
6. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674, Московский земельный комитет по
ГНИ № 24.

Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк», г. Егорьевск,
р/сч. № 40603810300001000024
БИК 044652730, кор.сч.30101810700000000730

Примечание: Расчет арендных платежей произведен на основании
распоряжения Мэра Москвы № 980-РМ от 25.09.98 г.

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЮАО
на основании доверенности
№ 33-И-6779/8 от 04.06.1998 г.


« » 199 г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор


«16» 1998 г.
«ОПЫТНЫЙ
ЗАВОД №1»
МОСКВА

Учетный номер дополнительного
соглашения

№ М-05-010650 /

от "12" 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

от 26.12.97. № М-05-010650

Землеустроительное дело № 050100102

Адрес участка КОТЛЯКОВСКАЯ УЛ., вл. 6

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 30 декабря 1998 г. № 33-И-15063/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и,

Открытое акционерное общество

организационно-правовая форма, наименование юридического (физического) лица

ДПНТМЗ ЗАВОД №1

именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор,

в лице Генерального директора

Миронова Виктора Николаевича

должность, фамилия, имя, отчество полностью

действующего на основании

Устава

устава, положения и т. д.

, с другой стороны,

в соответствии с распоряжениями Мэра г. Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы с 01.01.1999 г. согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению

2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

7. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.

8. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор.

Информация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

9. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник Мэри", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении адреса и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

11. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: ИНН 7705031674
Московский земельный комитет

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
Р/С № 40603810900000000188
в АИБ ММДЦ "МОСКВА-СИТИ"

К/С. № 30101810900000000275
БИК 044583275
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны
в п. 3 приложения №1 к настоящему
дополнительному соглашению)

11. Подписи сторон.
От Арендодателя:
Начальник объединения

Чуриков В.В.
« 199 5 г.
М.П.



Арендатор: ИНН 7724174580
ОАО "Опытный завод N1"

Юридический адрес: 115201 г. Москва
ул. Котляковская, д. 6

Почтовый адрес: 115201 г. Москва
ул. Котляковская, д. 6

Телефон: 1137097; 1157151

Банковские реквизиты
Р/С № 40702810500000001452
в АБ "Интерпрогрессбанк"

К/С. № 30101810100000000402
БИК 044525402

От Арендатора:
Генеральный директор

Миронов В.Н.
« 199 5 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-010650/ 5
от "___" _____ 199__ г.
к договору аренды
№ М-05-010650
от 26.12.97 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 55496.00 кв.м. |
| 1.2. Площадь доли в участке совместного пользования | 55496.00 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.4. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | _____ руб. |
| 1.5. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 15 |
| 1.6. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 1,09 |
| 1.7. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | _____ |
- Льготы: _____

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 1088831.52 руб.
Арендная плата по новой ставке начисляется с 1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 24
Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва
Расчетный счет № 40603810300001000024
БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99г. №285-РМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.
3. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0.2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-05-010650 от 26.12.97г., НДС не облагается.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения

В.В. Чуприков
«___» _____ 199__ г.

М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор

В.Н. Миронов
«___» _____ 199__ г.

М.П.



В.В. Чуприков

В.Н. Миронов

Департамент делового
интереса города Москвы

Иван Р. Сидоров
29.08.19

ТОРЗ 1040
Промышленные объекты
и объекты
№ 8 * 10000 2000
Исполнитель: [подпись]



Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.3. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к Дополнительному соглашению от «20» сентября 2012 г. к Договору аренды от 26.12.1997 № М-05-010650 кадастровом паспорте земельного участка (Приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.»

4. Пункт 1.4. раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора от 26.12.1997 № М-05-010650 считать утратившим силу.

5. Раздел 3 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора аренды от 26.12.1997 № М-05-010650 дополнить следующими пунктами:

«6. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

7. Арендатору принять к сведению, что земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

8. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.»

6. На основании ст. 21 Закона города Москвы от 19.12.2007г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» изменить с даты присвоения учетного номера настоящему Дополнительному соглашению в Департаменте земельных ресурсов города Москвы условия Договора аренды от 26.12.1997 № М-05-010650 в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.

7. В соответствии с изменением площади, постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастровым паспортом земельного участка от 24.02.2012 № 77/501/12-11173, установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 2 к настоящему Дополнительному соглашению.

8. Считать утратившими силу пункты Договора аренды от 26.12.1997 № М-05-010650 и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Дополнительному соглашению.

9. Настоящее Дополнительное соглашение и Приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 26.12.1997 № М-05-010650.

10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент земельных ресурсов
города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770501001,
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
Расчетный счет №
40201810200000000001

в Отделение 1 Московского ГТУ
Банка России г.Москвы 705
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон 318-21-11

АРЕНДАТОР

Открытое акционерное общество
«Опытный завод № 1»
Юридический адрес: 115201,
г.Москва, ул.Котляковская, дом 6
Почтовый адрес: 115201,
г.Москва, ул.Котляковская, дом 6
ИНН/КПП 7724174580/ 772401001
ОКПО 08620280
Расчетный счет №
40702810400000629602

в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москва
Корреспондентский счет №
30101810400000000555
БИК 044525555
Телефон 8-962-965-46-87

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования
землепользования Департамента земель-
ных ресурсов города Москвы в Южном
административном округе города Моск-
вы

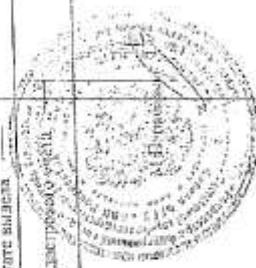

М.П.  В.В. Солодкин
г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ОАО «ОЗ-1»


М.П.  Д.А. Пономаренко
201__ г.

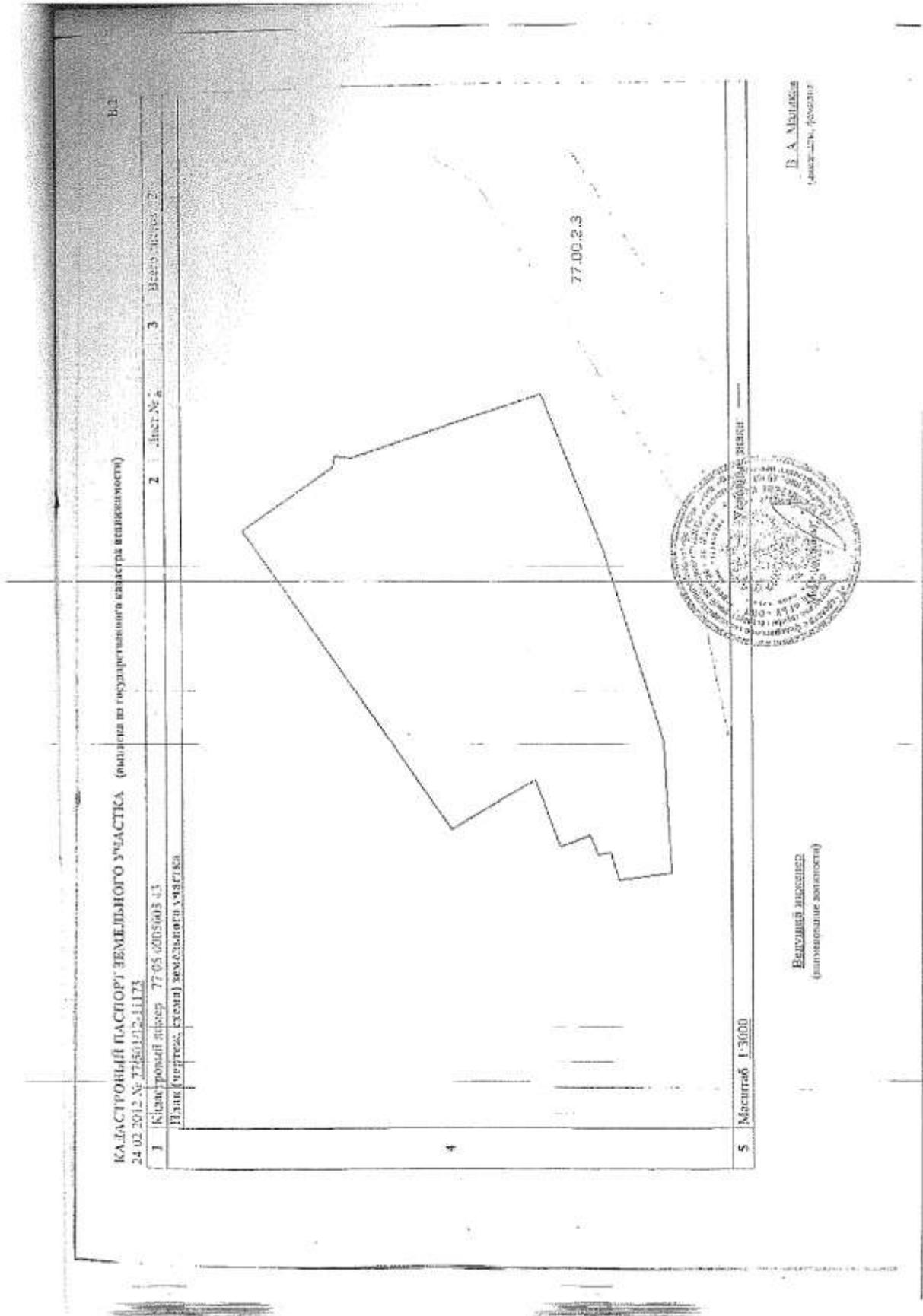
Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (наименование органа государственного управления землей)		В.А.	
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)		2	Лист № 1
24.02.2012 № 77/50/12-11/123		3	Всего листов 17
1	Кадастровый номер 77:05:0060003:43	6	Дата внесения поправок в государственную базу данных кадастра недвижимости 31.04.2025
Общие сведения			
4	Примыкает к участку		
5	Местоположение г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, вл. 6, стр. 3, 4/13	5-11	
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
8.2	Земли населенных пунктов	земель населенных пунктов	
9	Разрешенное использование земельные участки, предназначенные для размещения промышленных и административных зданий и сооружений	14	
10	Прозрачность, материално-технического снабжения, связи и объектов (1 2 9)	Счетная компания	
11	Факт нецелевого использования/характеристики деятельности	С/С кадастрового округа	
11	Площадь 5533,7—82 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.) 260943701,59
13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м)	1171,527	
15	Сведения о ирравах		
16	Общие сведения. Кадастровый номер 77:05:0060003:43 равнозначен кадастровому номеру 77:05:0060003:413		
17	Дополнительные сведения для регистрации ирра на образованные земельные участки	18.1 Номер образованных участков	
18	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выкупа	18.3 Номер участка, подлежащий снятию с кадастрового учета	



В.А. Мельников
(подпись)

Приложение 1
к дополнительному
соглашению
от "20.02.2012" № 201/12
к договору аренды
№ М-05-010650-
от 26.12.1997

Владимир Мельников
(наименование должности)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен из государственного кадастра недвижимости)

24.02.2012 № 77.00.012-11173

1 Кадастровый номер 77.05.0205603.03

План (сметка, схема) земельного участка

2 Анал. №: 3

В.2

5 Масштаб 1:3000

Выдана в печать
(информационная зона)



В. А. Мухомов
Инженер-тех. проект

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по государственному кадастру недвижимости)

24.02.2012 № 77-05/02-11/73

1. Кадастровый номер: 77-05-005003-43

Сведения о частях земельного участка и обременениях

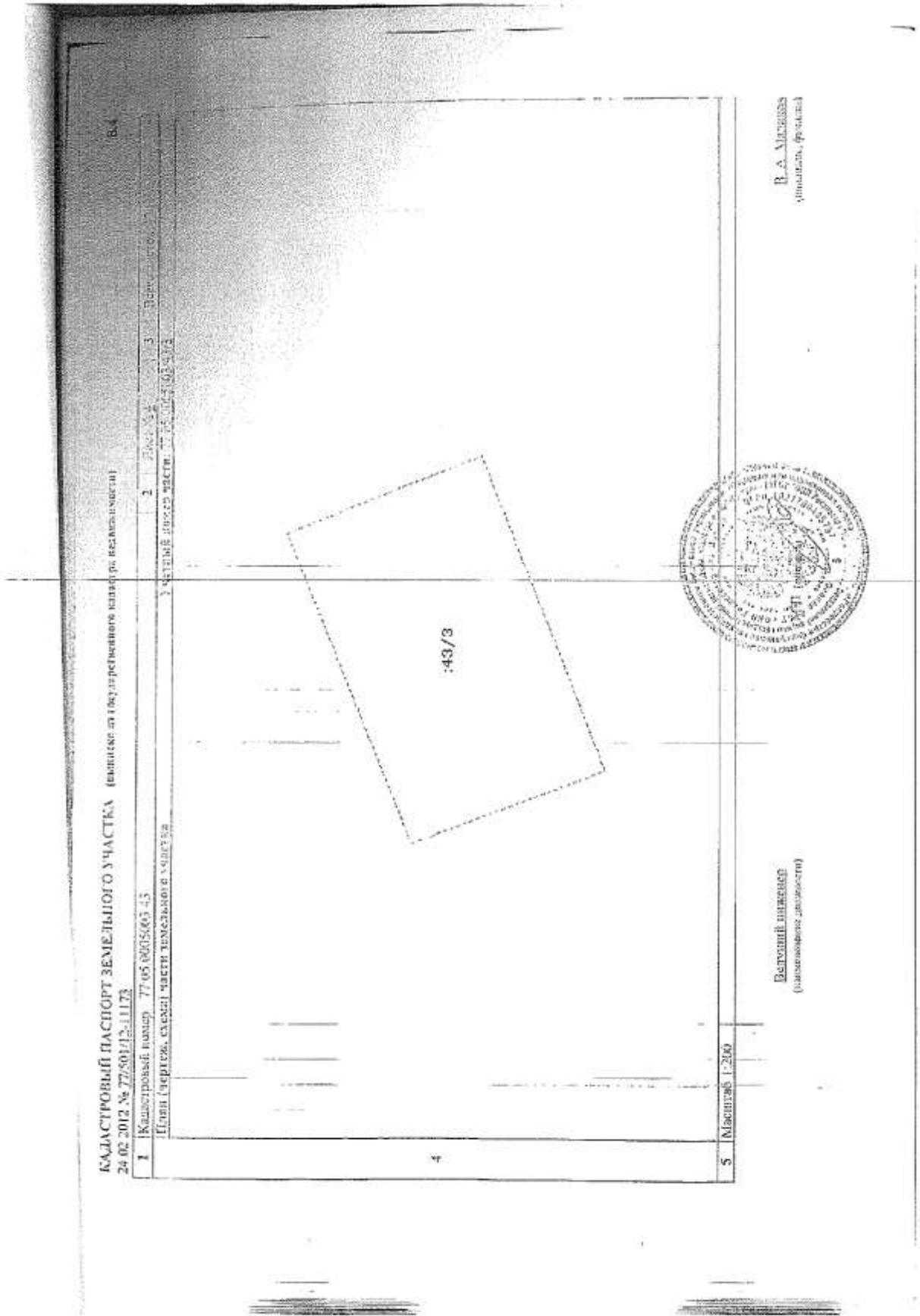
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристики	1	2	3	4
1	10	7926	Часть земельного участка званого объектом недвижимости №, заданная условиями выдела государственной территории: 203911				
2	11	1899	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203918				
3	3	149	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203919				
4	4	3826	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203920				
5	5	828	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203923				
6	6	315	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203927				
7	7	369	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203924				
8	8	1054	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 203916				
9	9	6946	Часть земельного участка званого объектом недвижимости, заданное условиями выдела государственной территории: 77-77-05/03/02/006-742				
10		весь	Адрес				

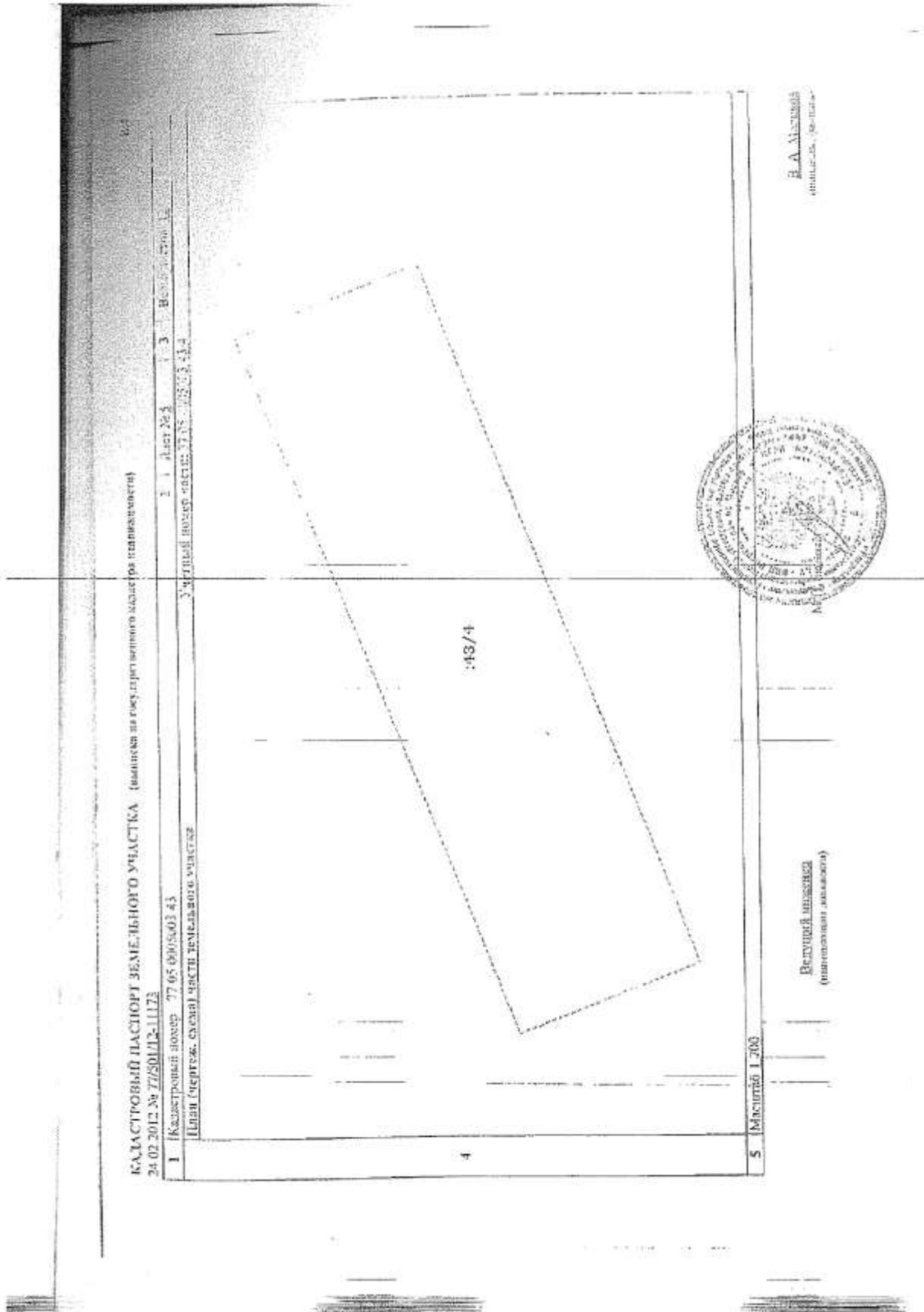
Открытое акционерное общество "Опытный завод № 1"

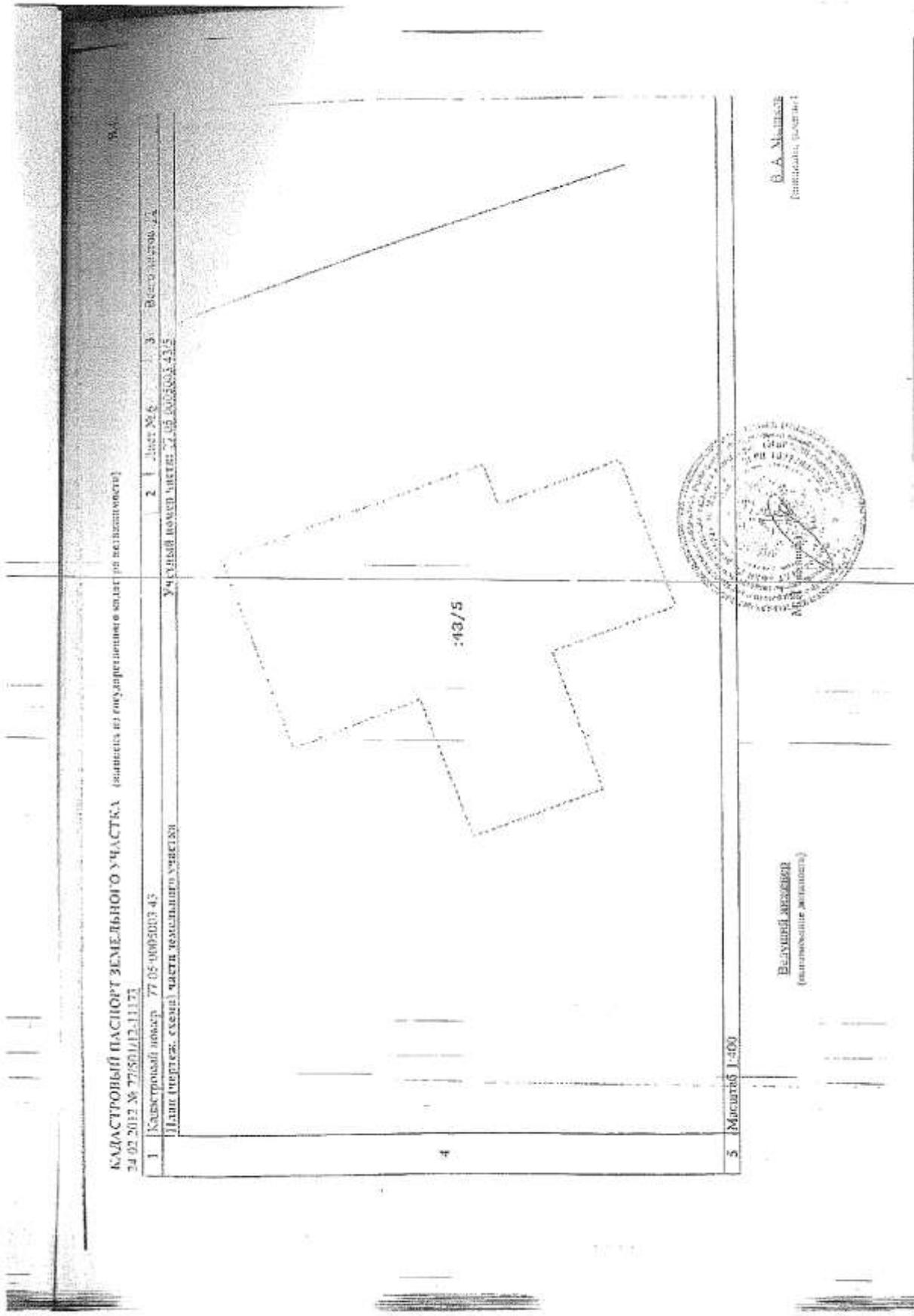


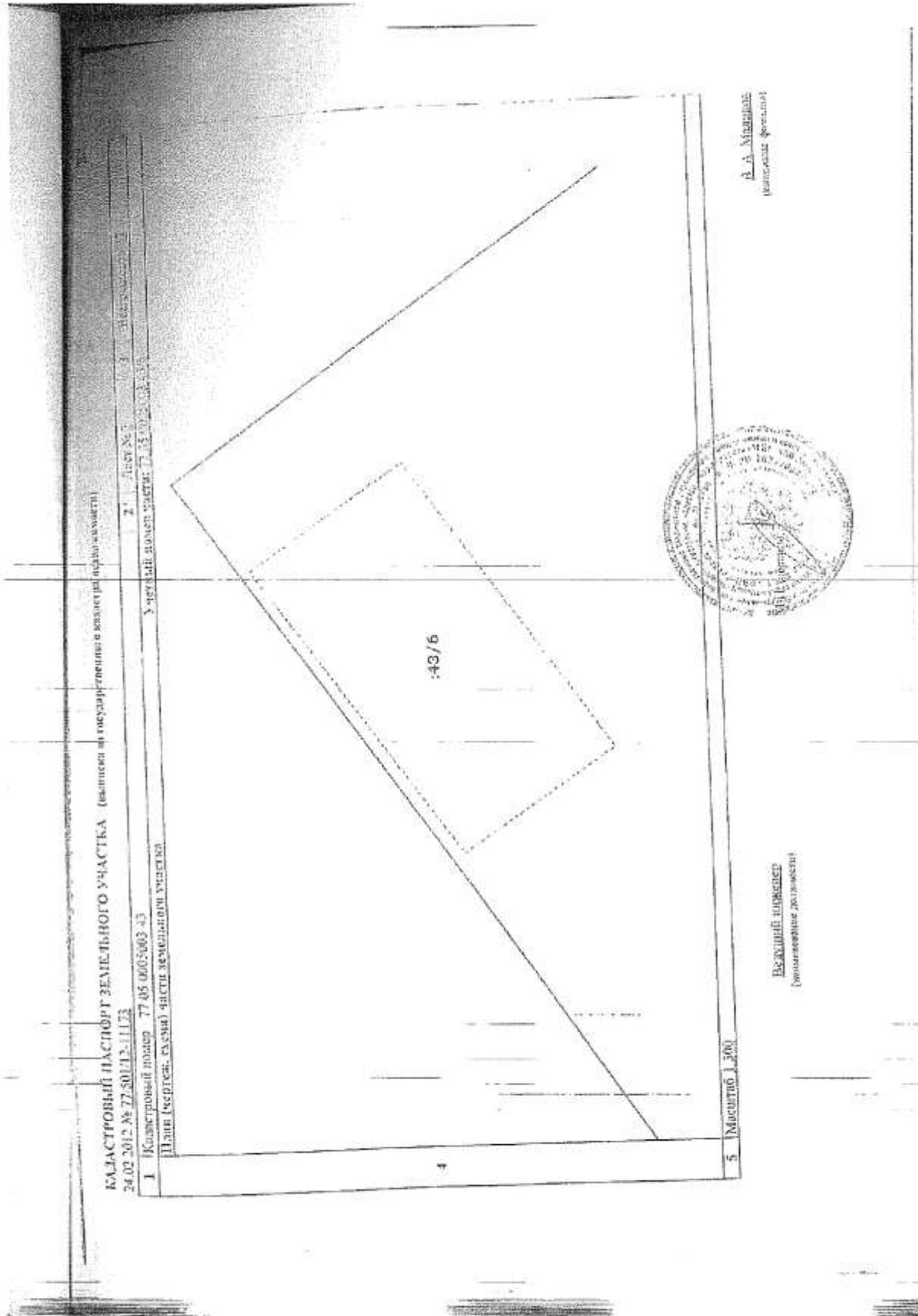
Ведущий инженер
(подпись)

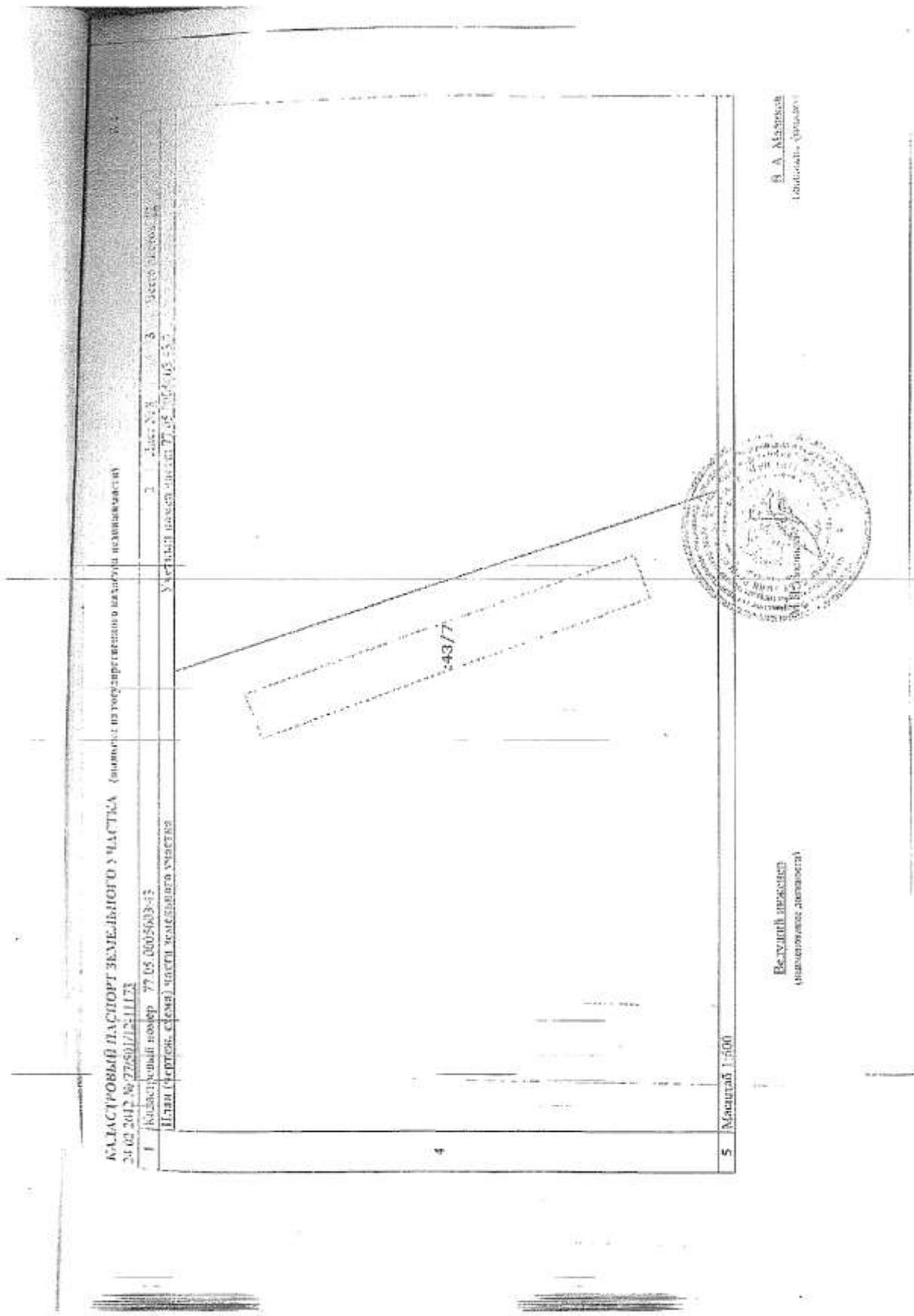
Р. А. Мухоморова
(подпись)









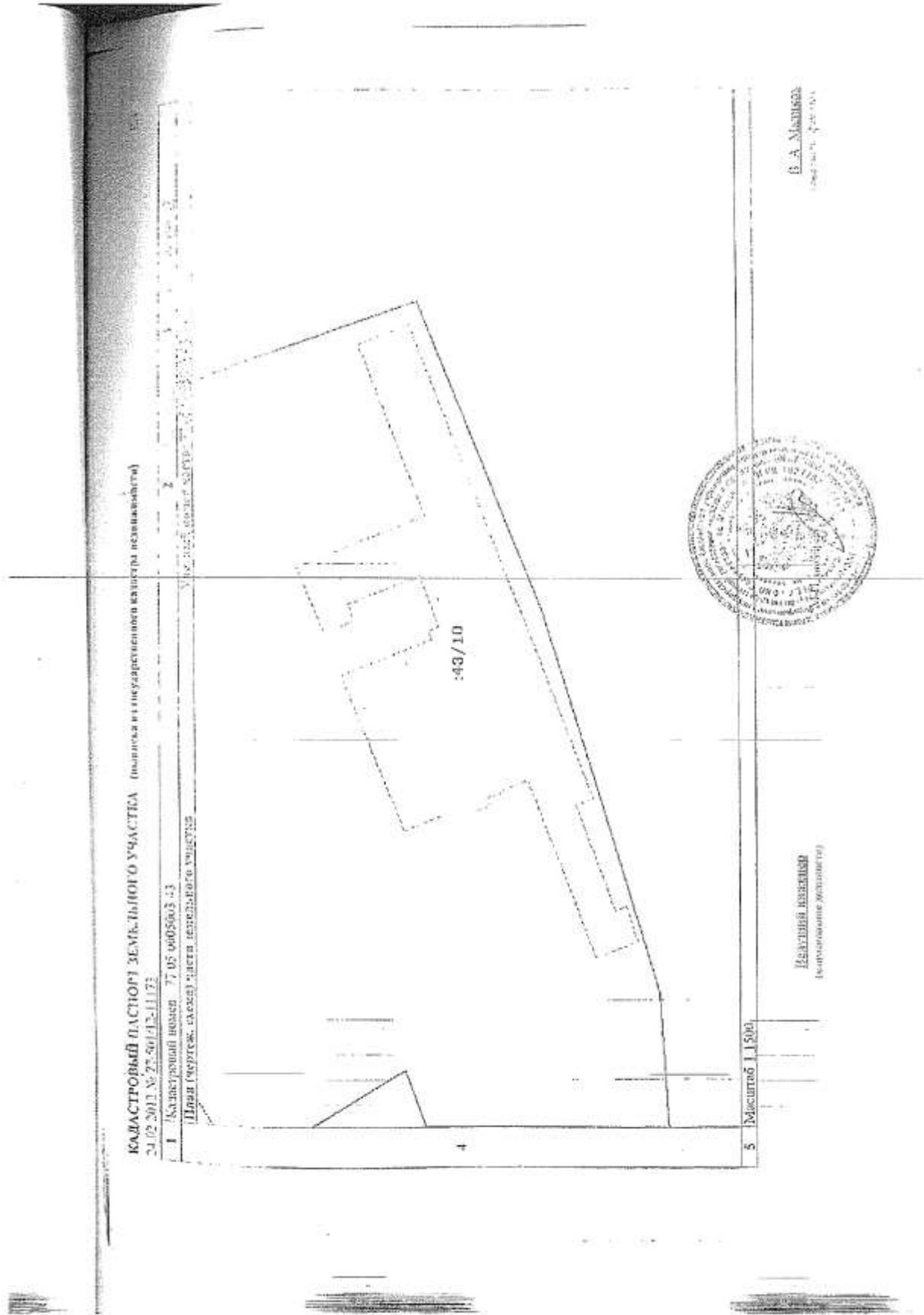


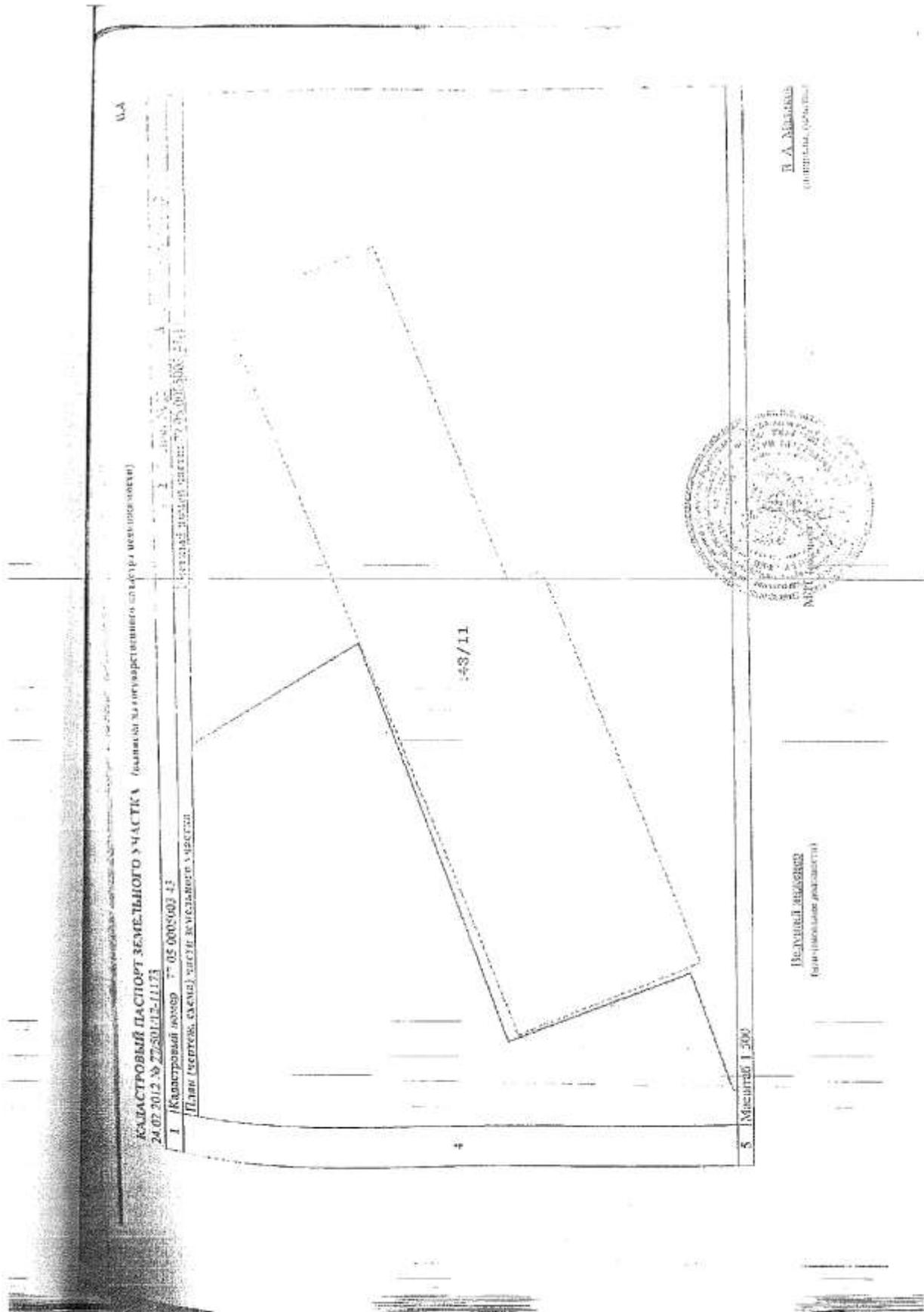
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
24.02.2012 № 27:05/12-11/12

1 Кадастровый номер 77:05:0005603-13
Шлях (дорога, съезд), часть земельного участка
Участки земель, выделенные 27.02.2012 № 2/12-11/12

В. 2

5 Масштаб 1:500







Приложение 2
к дополнительному соглашению
от "20" сентября 2012 г.
к договору аренды
№ М-05-010650 от 26.12.1997

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-05-010650 - _____

Арендатор: Открытое акционерное общество «Опытный завод № 1»
Адрес участка: г.Москва, ул.Котляковская, вл.6; вл.6, стр.3, стр.5-11
Кадастровый № 77:05:0005003:43

1. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	55 357
1.2. Удельная кадастровая стоимость	руб./кв.м.	4 713.87
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	260 945 701.59
1.4. Ставка арендной платы от кадастровой стоимости	%	1.5

2. Годовая арендная плата** руб. 3 914 185.52

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**)
определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных
ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИ
044583001)
КБК 07111105011028001120, ОКАТО 45296569000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № М-05-010650 - _____, НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Прави-
тельства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установле-
ния ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта зе-
мельного участка.

При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Управления

регулирования землепользования Депар

тамента земельных ресурсов города

Москвы в Южном административном

округе города

Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор

ОАО «ОЗ-1»



В.В. Солодкин



Д.А. Пономаренко

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 05 - 048526

(Номер договора)

15 02 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0005003:6140

(Кадастровый №)

50101457

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Раманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 18 декабря 2015 г., зарегистрированной в реестре за № 5-1165, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЫТНЫЙ ЗАВОД №1», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Блакитного Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОПЫТНЫЙ ЗАВОД №1» от 18 декабря 2015 г. № 33-5-122388/15-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 25 977 (двадцать пять тысяч девятьсот

семьдесят семь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0005003:6140, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Котляковская, вл. 6, стр. 2, 12, 13, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации зданий производственного и торгового назначения.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ОПЫТНЫЙ ЗАВОД №1»:

- нежилое кирпичное двухэтажное здание по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 2 общей площадью 1 129,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 декабря 2015 г. № 77/019/109/2015-7377, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 сентября 2006 г. № 77-77-12/017/2006-58);

- нежилое деревянное одноэтажное здание по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 12 общей площадью 26,8 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 декабря 2015 г. № 77/019/109/2015-7381, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 сентября 2006 г. № 77-77-12/017/2006-074);

- нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 13 общей площадью 132,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 декабря 2015 г. № 77/019/109/2015-7385, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 сентября 2006 г. № 77-77-12/017/2006-075).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 18 декабря 2064 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **13 октября 2015 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет), и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после

изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать земельный участок в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

4.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.8. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов

электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

4.9. Арендатор обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

4.10. Участок не подлежит приватизации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных

служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком,

размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной

регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" декабря 2015г. № 77/05/15-1403442

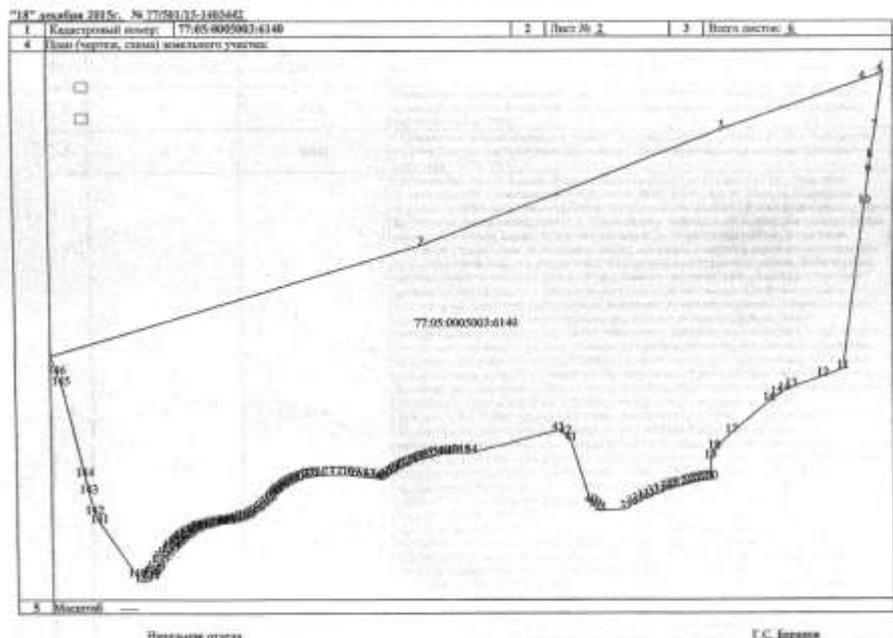
1	Кадастровый номер:	77:05:005003:0140	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового участка:	77:05:005003				
5	Примечание к номеру:					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.10.2015				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	77:05:005003:1252, 77:05:005003:1261, 77:05:005003:1262				
9	Адрес (сокращенно местоположение):	г. Москва, кв. Котловская, вл. 6, стр. 2, лп.13				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными товарами (1.2.5); участки сельскохозяйственного назначения производственных объектов розничного вида (1.2.9)				
12	Площадь:	25977 кв. 50 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	676032941,33 руб.				
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, выделяемых совместно или совместно с кадастровым участком:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата окончания срока действия временного характера - 14.10.2020				
19	Сведения о кадастровом инженере:	Смирнова Полина Валентиновна №77-11-338, ООО "РКС", 02.02.2015				

Подпись кадастрового инженера: М.П. Г.С. Баранов

Приложение 1 к Договору
№ М-05-0449/15
от 05.12.2015 г.
2016 г.

КЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Подпись кадастрового инженера: М.П. Г.С. Баранов



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

кв.3

"18" декабря 2015г. № 77/01/15-14834/3

1. Кадастровый номер: 77/05/005003-0149		2. Лист № 3	3. Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Участки земельного участка	Площадь (м ²)	Характеристика части
1	1	8030	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Бременскими. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.10.2020
2	2	10468	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Бременскими. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.10.2020
4	3	8030	Ограничения в отношении земельных объектов недвижимости в границах зоны предосторожности: Постановлением Правительства РФ № 140 от 24.02.2009г., п.п 10, 11; в пределах охраняемых зон без выделенного назначения с оговорками отнесенных к категории охраняемых физических земель запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, взрывоопасные работы, в том числе связанные с применением взрывчатых веществ; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и дноуглубительно-защитные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений гидродинамическим оборудованием, устройство водопроводов, канав и заготовок леса (в охраняемых зонах подтопленных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние от вершины крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки пролета прохода превышает высоту данной электропередачи через водную массу минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дорог более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на неподтопленных участках на глубине более 0,43 метра), в том числе планировка грунта (в охраняемых зонах подтопленных кабельных линий электропередачи); з) любые сельскохозяйственные культуры в случае, если высота стержня воды может составить свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); а) любые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или любые сельскохозяйственные работы, связанные с использованием (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи) п. 11. В охраняемых зонах, установленных для объектов электроэнергетики мощностью напряжением до 1000 вольт, мощностью действующей, проектируемой мощностью 10 миллионов Ватт, без выделенного назначения с оговорками отнесенных к категории охраняемых физических земель запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); б) осаживать или размещать строения любых, в том числе гаражно-садоводских, назначения; в) устраивать причалы для стоянок судов, бarge и плавучих платформ, бросать якоря и судам и осуществлять их проезд с отрыванием якорей, дрифта, дрейфа, волноулавливания и т.п. (в охраняемых зонах подтопленных кабельных линий электропередачи); 77.00.2.23, Карта (зона) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по описанию границ объектов землеустройства Охранная зона ВЛ 220 кВ "Авдеевская-Южная" №6/н

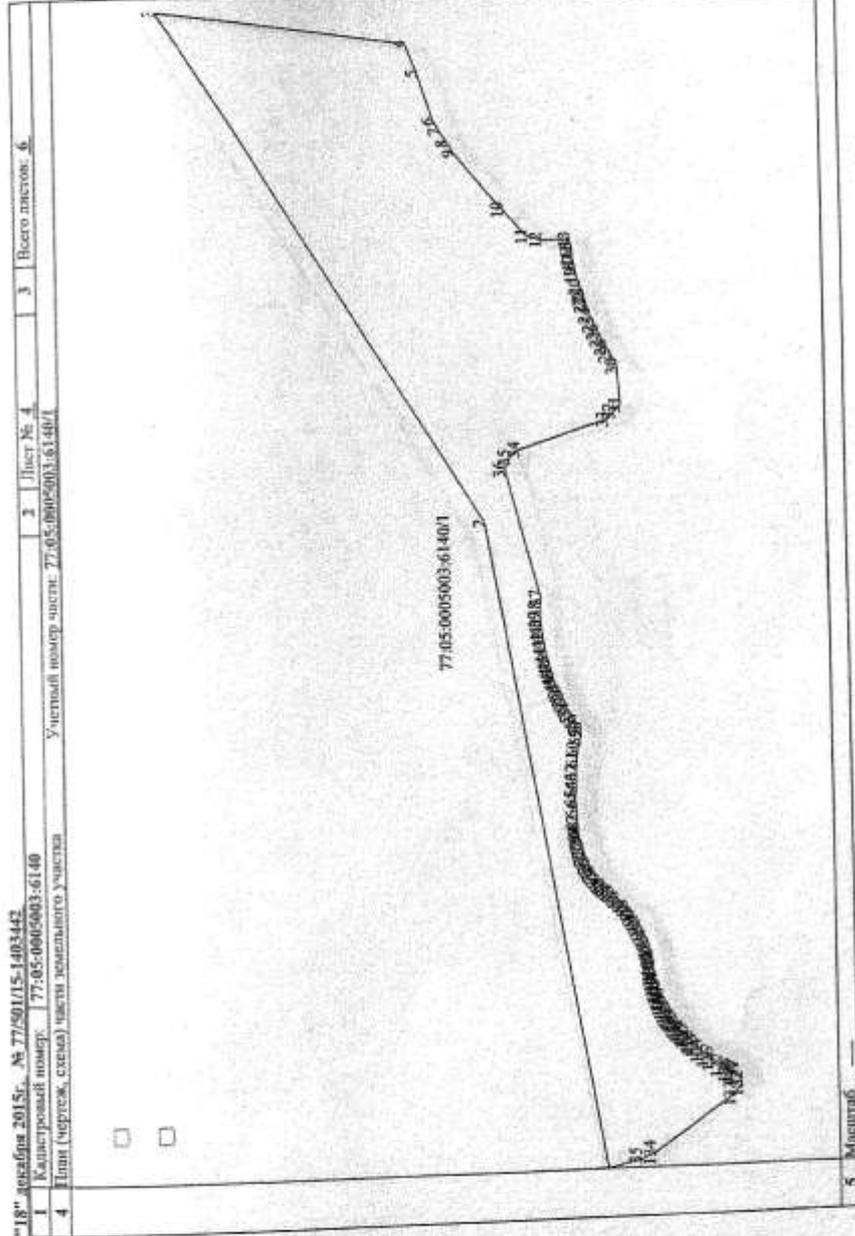
Начальная точка

М.П.

Г.С. Баранов

КНД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Г.С. Баранов
(подпись, печать)

(подпись)

М.П.

Начальник отдела
(подпись, печать)

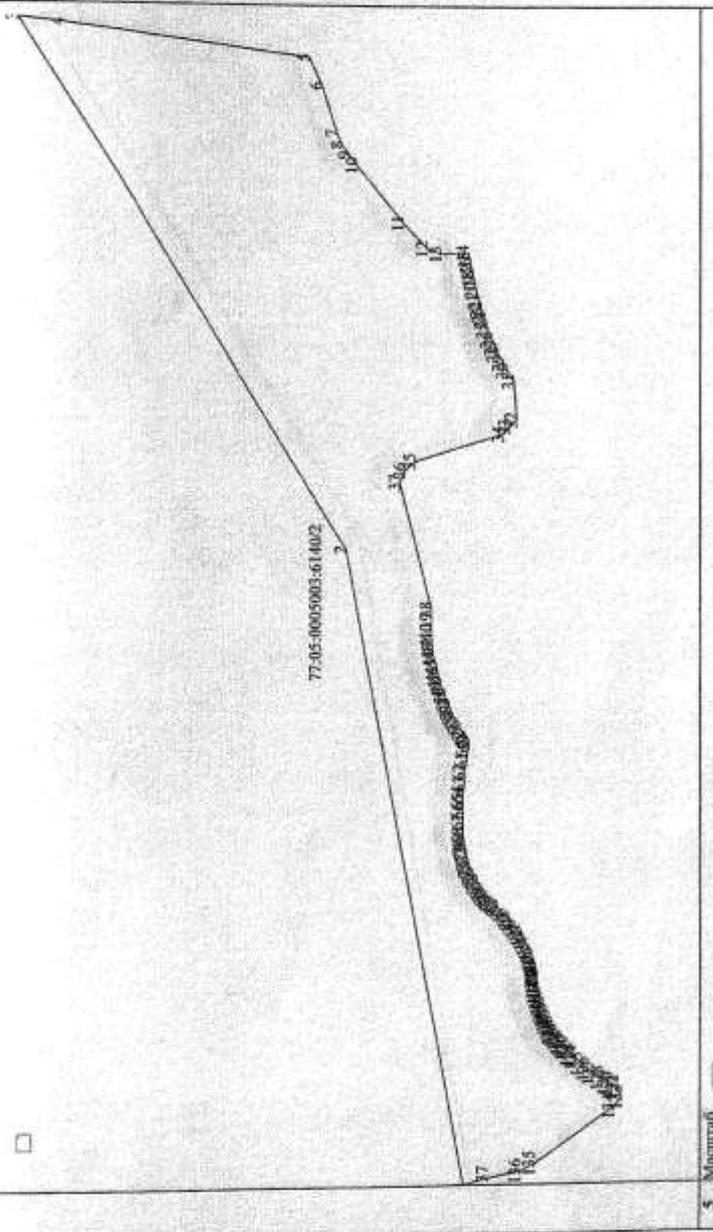
5 Масштаб

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" декабря 2015г., № 77/59/1/15-1403442

1	Кадастровый номер:	77-05-0005003-6140	2	Лист № 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 77-05-0005003-6140/2	3	Всего листов: 6



5 Масштаб

Начальник отдела
Инженер-геодезист

М.П.

Инженер

Г.С. Баранов
Инженер-геодезист

Приложение 2 к Договору
№ М-05-045516 от 12.01.07

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-045516-001

Арендатор: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИСПЫТНЫЙ ЗАВОД №1»
Адрес: Уматская, г. Москва, ул. Котельникова, кд. 8, стр. 2, 12, 13
Кадастровый номер: 77:05:005003:0140

1. ВХОДЯЩИЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Учета, кв. м		25,977
1.2. Кадастровая стоимость Учета*	руб.	676 032 981,33
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 13.10.2015)	руб.	10 140 494,72

* В случае изменения кадастровой стоимости Учета годовая арендная плата определяется по действующему состоянию на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются за сумму недоплат за каждый календарный день просрочки платежа и определяются в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705011674 КПП 770701001
Управление федерального казначейства по г. Москве (ДКН)
Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 02
КБК 07111105011028004120, ОКДМО 43-917000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал _____ года ФЛС № М-05-045516-001 НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы производится на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового плана участка земельного участка.

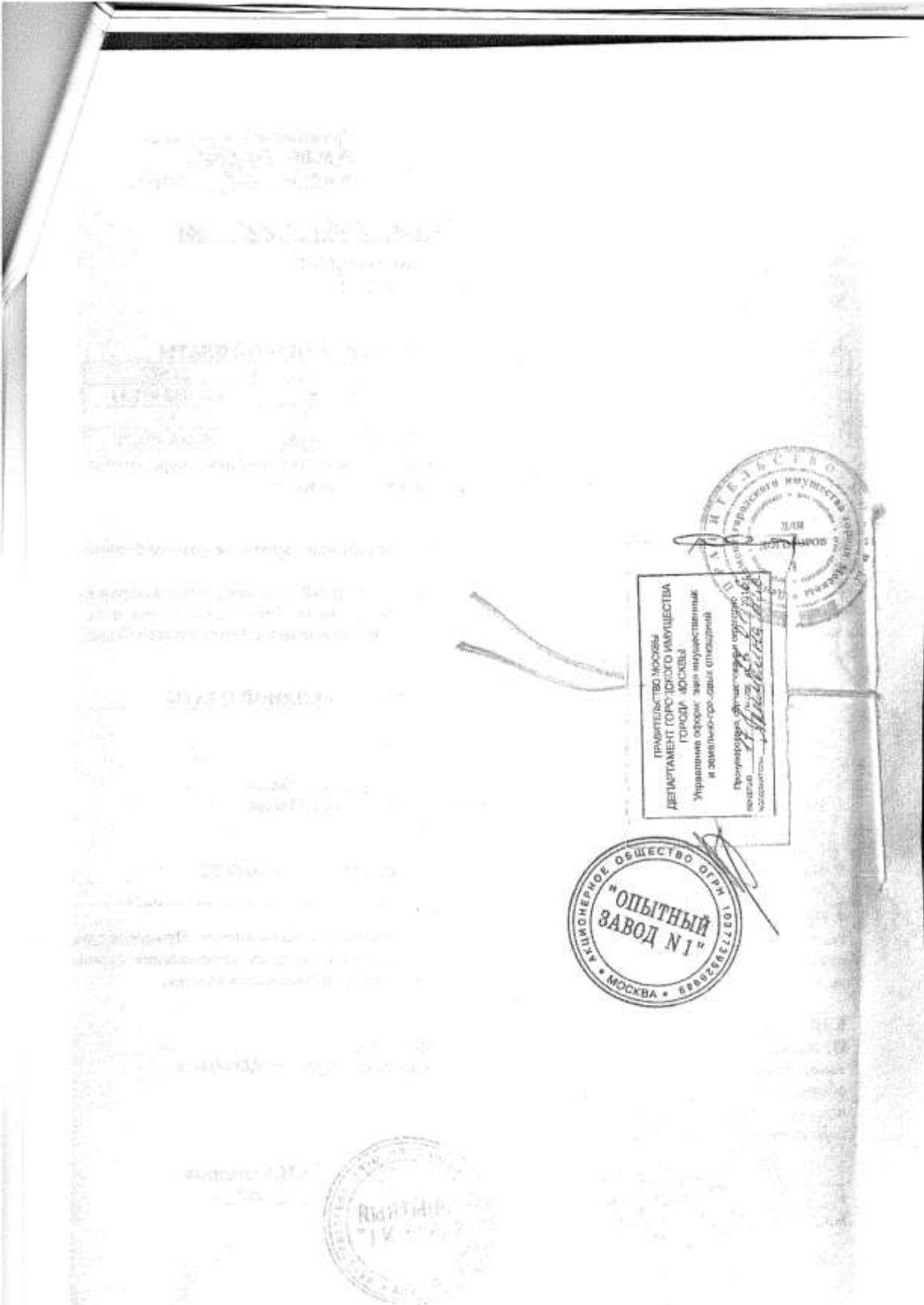
5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления
Исследования земельных и иных имущественных отношений
Государственного Департамента
Городского хозяйства г. Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор АО «ИЗ-1»

И.В.

А.Н. Ефремов
И.В.





Исследование-судебно-
экспертное заключение №
ИЭЭ.В.В.И.И.И.И.И.И.И.И.И.И.
29.05.19



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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 19.04.2019

№ 77-00-4001/5003/2019-3701

На основании запроса от 17.04.2019, поступившего на рассмотрение 17.04.2019, сообщаем, что правообладателю

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЫТНЫЙ ЗАВОД №1", ИНН: 7724174580, ОГРН: 1037739526989, дата гос. регистрации: 10.02.2003; адрес места нахождения: Москва, ул. Котляковская, д. 6, за период с 29.11.2015 по 11.04.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1259	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 10	
		Площадь:	810, 3 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.09.2006	
		номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-070	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017779	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 810, 3 кв.м ВСЕГ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 2 - комнаты с 1 по 8; этаж 2, помещение 2 - комнаты с 1 по 3
номер государственной регистрации:			77-77-12/025/2007-431	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1251	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6	
		Площадь:	8561, 6 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.09.2006	
		номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-056	
		основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017770	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	2.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Котляковская, д.6, усл.№ 203914 весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1260
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 11
		Площадь:	304, 1 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.09.2006
		номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-069
		основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017780
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 304, 1 кв.м ВСЕГ ОБЪЕКТ
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1257
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 8
		Площадь:	8383, 5 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.08.2006
		номер государственной регистрации:	77-77-05/036/2006-742
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-001777 от «10» апреля 1996 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 8383, 5 кв.м ВСЕГ ОБЪЕКТ
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1256
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул Котляковская, д 6, строен 7
		Площадь:	4790, 2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.09.2006

	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-081
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017776
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 4790, 2 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, с 3 по 6, 8, 9, с 11 по 13, 15, 17; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 18; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 5, с 8 по 10, с 12 по 16; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 1 по 9
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:1261
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 12
	Площадь:	26, 8 кв. м
	6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.09.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-074
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017781
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 26, 8 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 3
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:1255
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 6
	Площадь:	100, 8 кв. м
	7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.09.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-065
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017775
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	7.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 100, 8 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1258
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 9
		Площадь:	357, 8 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.09.2006
		номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-066
		основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017778
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 357, 8 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1253
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 3
		Площадь:	1115, 5 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.09.2006
		номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-060
		основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017772
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 1115, 5 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 2 - комната 22
		номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:05:0005003:1254
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 5

	Площадь:	1696, 4 кв. м	
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.09.2006	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-062	
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017774	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
10.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 1696, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комната 1; помещение 10 - комнаты 1, 2; помещение 3 - комнаты 1, 3	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431	
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:1252	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 2	
	Площадь:	1129, 2 кв. м	
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.09.2006	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-58	
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017771	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
11.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 1129, 2 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:05:0005003:1262	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ул Котляковская, д 6, строен 13	
	Площадь:	132, 1 кв. м	
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	08.09.2006	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/017/2006-075	
	основание государственной регистрации:	Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории Москвы от 10.04.1996 А-0017782	
	дата государственной регистрации прекращения права:		

12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Ипотека, Здание площадью: 132, 1 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 8
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2007-431
13.	Получатель выписки:	Горн Игорь Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые накладывают право, противозаконным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(подпись, печать)



Т. В. Рябова
(подпись, печать)

Принято и пронумеровано 3 листа(ов)
Филиал ФГУ «Росреестр» по Москве



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юное ВТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Лitter -
по состоянию на 17.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800424		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Котляковская ул.	
Дом	6	Корп.	-
Функциональное назначение		Строения	-
Общая площадь всего (кв.м.)	8561,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1980
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-3
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1391,1
Площадь застройки (кв.м.)	7971	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8561,6 -



02 50 10 0023750

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Опытный завод-1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	8561,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	8561,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009652.

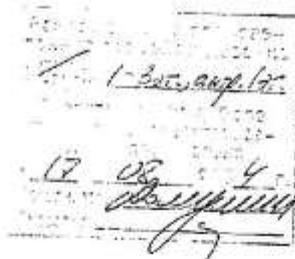
Начальник ТБМ О.Н.Ярославцева

27.07.2010

Исполнитель Долгушин В.Ю.

27.07.2010

Классификатор
Евдокья Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Соколова
Галина Валентиновна
руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БИМ Южное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 12.09.2003 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800425		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Котляковская ул.	
Дом	6	Корп.	- Строение 2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1129,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1986
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	172,8
Площадь застройки (кв.м.)	1063	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1129,2 -



02 50 10 0022056

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОВ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Лигер -
по состоянию на 25.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800426		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Котляковская ул.	
Дом	6	Корп.	- Строение 3
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	1115,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1966
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	152,0
Площадь застройки (кв.м.)	1066	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1115,5 -



02 50 10 0022086



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Спыльный завод МЛ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1115,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1115,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009654.

Начальник ТБТИ О.Н. Ярославцева

19.07.2010

Исполнитель Горбачева О.Н.

19.07.2010

Кинифатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

19.07.2010

Южное
ТБТИ
№2

М.П.

МЕРКИНА О.А.
Менеджер

Разрешение на производное
перепрофилирование

В здании № 2-111
дом.

Территориальному Бюро
технической инвентаризации
по предъявлено

Исполнитель Горбачева О.Н. 20.07.2010

Проверил Гу



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Южное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 17.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800428		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пр., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	-
		Строение	5
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1696,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	-	Материал стен	кирпичный
	-	Год постройки	1967
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
	-	Подземных этажей	-
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	238,3
Площадь застройки (кв.м.)	1880	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1696,4
		в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 50 10 0022143

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Сытный завод №1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1696,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1696,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009656.

Кинсфатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТЭТИ

Начальник ТЭТИ О.Н. Ярославцева

20.07.2010

Исполнитель Горбачева О.Н.

20.07.2010



Результат уже проведенное
первое обследование
в соответствии с № 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫЯСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 3.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800429		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	5	Корп.	-
		Строение	6
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	100,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1975
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	22,5
Площадь застройки (кв.м.)	165	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	100,8 -



02 50 10 0022100

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Опытный завод N1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	100,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	100,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
28.09.2004г. N 5009657.

Начальник ТБТИ О.Н. Ярославцева

19.07.2010

Подпись

Исполнитель

Горбачева О.Н.

19.07.2010

Подпись

Кинофатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Медведева
Наталья Евгеньевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

42



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Движе ТБИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 17.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800430		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	- Строение 7
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	4790,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-4
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1131,2
Площадь застройки (кв.м.)	3805	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4790,2 -



02 50 11 0029238

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Опытный завод N 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	4790,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	4790,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009658.

Начальник ТЭТИ

О.Н.Ярославцева

21.06.2011

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТЭТИ

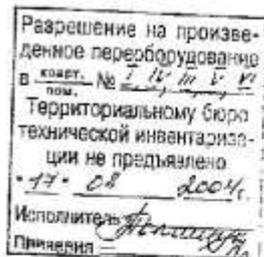


Исполнитель

Полищук А.М.

21.06.2011

Подпись



Подпись, дата и должность исполнителя: [Signature]



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 3.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800431		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	- Строение 8
функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	8383,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1972
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-4
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1357,2
Площадь застройки (кв.м.)	6991	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8383,5 -



02 50 10 0023280



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 3.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800432		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	-
		Строение	9
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	357,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1974
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	78,0
Площадь застройки (кв.м.)	317	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	357,8 -



02 50 10 0022151

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Спытный завод N 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	357,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	357,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009660.

Начальник ТБТИ О.Н. Ярославцева

20.07.2010

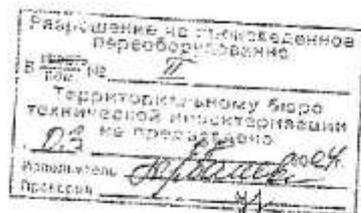
Исполнитель Горбачева О.Н.

20.07.2010

Кинсфатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Наталья Николаевна
руководитель группы
по контролю за
качеством работ



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОВ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Лигер -
по состоянию на 3.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800433		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Котляковская ул.	
Дом	6	Корп.	- Строение 10
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	810,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1975
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	151,6
Площадь застройки (кв.м.)	826	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	810,3 -



02 50 10 0022128

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Спальный завод N 1"		
Здания/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	810,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	810,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009661.

Начальник ТНИМ О.Н. Ярославцева 20.07.2010 Подпись

Исполнитель Горбачева О.Н. 20.07.2010 Подпись

Кинофотор
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТЭТИ



М.П. ГОРБАЧЕВА
Горбачева Татьяна Вячеславовна
руководитель группы
по инвентаризации
зданий и сооружений





Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юное ВТИИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 25.08.2004 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800434		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	-
		Строение	11
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	304,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	72,8
Площадь застройки (кв.м.)	419	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	304,1 -



02 50 10 0022121

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Огильный завод NL"		
Здания/строения	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	304,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	304,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009662.

Начальник ТБТИ О.Н. Ярославцева 20.07.2010
Исполнитель Горбачева О.Н. 20.07.2010

Кинофатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Наталья Николаевна
руководитель группы
по инв. оценке объектов
строения и сооружений

Разрешение на произведенное
переворачивание

в листе № 2
по плану

Территориальному Бюро
технической инвентаризации
не предъявлено

Исполнитель: *Горбачева* 20.07.2010
Проведен: *Ярославцева*



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Южное ВТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 12.09.2003 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800435		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	-
		Строение	12
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	26,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	деревянные
ластничных клеток	-	Год постройки	1966
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4,6
Площадь застройки (кв.м.)	31	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	26,8 -



02 50 10 0022114

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Огальный завод №1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	26,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	26,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.09.2004г. N 5009663.

Начальник ТЭТИ О.Н.Ярославцева

20.07.2010

Исполнитель Горбачева О.Н.

20.07.2010

Кинсфатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТЭТИ



Маркинаева
Евдокия Алексеевна
руководитель группы
по контролю за
строительством и
эксплуатацией

Разрешение на производственное
переоборудование

№ 12

Территориальному бюро
технической инспекции
на предмет

Исполнитель Горбачева О.Н.

Подпись Горбачева О.Н.



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 2843/1 Литер -
по состоянию на 12.09.2003 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03800436		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Котляковская ул.		
Дом	6	Корп.	-
		Строение	13
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	132,1	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	металлич.
лестничных клеток	-	Год постройки	1979
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	50,2
Площадь застройки (кв.м.)	151	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	132,1
жилых помещений	-	в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 50 10 0022107

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Сыпный завод №1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	132,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	132,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
28.09.2004г. N 5009664.

Начальник ТБМ О.Н.Ярославцева 20.07.2010

Исполнитель Горбачева О.Н. 20.07.2010

Кинсфатер
Евдокия Алексеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



Маргарианова
Наталья Борисовна
руководитель
20.07.2010

Разрешение на произведенное переоборудование

в кв. № 2

Территориальному бюро
технической инспекции
не предъявлено

Исполнитель: Горбачева О.Н. 20.07.10

Проверил: Горбачева О.Н.