



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»  
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный  
предприниматель  
Синютин Евгений Николаевич**  
*г.Ливны, т.920-808-85-82,  
senexpert@rambler.ru*

## **ОТЧЕТ 5-6-3/2019**

*об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего  
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»*



**Заказчик:** *ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»*

**Оценщик:** *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата** *20 августа 2019 года*

**составления  
отчета**

**Дата оценки** *19 августа 2019 года*

**2019 год**

## Основные факты и выводы

Оценка произведена в соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг №5-6/2019 от 4 июня 2019 г.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 19 августа 2019 года составляет:

**109 215 000**

**(Сто девять миллионов двести пятнадцать тысяч) рублей без НДС**

### В том числе:

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)	359,3	<b>19790000</b>
2	Земельный участок, Площадь: 10224 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Ангарская (кад.№ 77:09:0002017:9003)	10224,0	<b>81140000</b>
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	40,4	<b>690000</b>
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	280,8	<b>4315000</b>
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	121,5	<b>1930000</b>
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. ( кад.№ 77:09:0002017:1112)	398,1	<b>180000</b>
7	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. ( кад.№77:09:0002017:1115)	20,2	<b>60000</b>
8	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. ( кад.№77:09:0001030:1120)	98,4	<b>250000</b>
9	Право субаренды части земельного участка Площадь: 483 кв.м., адрес: г. Москва, пр.Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:03038:016)	483,0	<b>860000</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>			<b>109215000</b>

Результаты, полученные при применении различных подходов, справочно, приведены в разделе согласования стоимости объектов оценки. Различными подходами рассчитана стоимость трех объектов капитального строительства (*строений без учета стоимости земельных прав*)

Наименование, объекта
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)
Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)

стоимость остальных объектов рассчитана с применением одного подхода.

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7) стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,  
оценщик



Синютин Е.Н.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>2</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>5</b>
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
Сведения об оценщике	6
Допущения и ограничительные условия	6
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Содержание и объем работ	8
Оцениваемые права	9
Правоустанавливающие документы	10
Описание объекта оценки	10
Район расположения объекта оценки	23
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>25</b>
<b>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	<b>80</b>
Анализ (НЭИ) участка с имеющейся застройкой	81
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>82</b>
Выбор подходов к оценке	83
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>85</b>
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>94</b>
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>104</b>
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>112</b>
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>117</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ</b>	<b>118</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>119</b>

## Задание на оценку

<b>Объекты оценки</b>	Недвижимое имущество в филиале СУ-336, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Ангарская, ул.Новая, д.1А, пр. Комсомольской площади, 21 <i>(Подробное описание объектов оценки приведено в разделе описание объекта оценки)</i>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности на объекты оценки ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка для совершения сделки
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	19 августа 2019 года
<b>Срок проведения оценки</b>	с 4 июня 2019 по 20 августа 2019 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	20 августа 2019 года
<b>Порядковый номер отчета об оценке</b>	5-6-3/2019
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на проведение оценки №5-6/2019 от 4 июня 2019 года
<b>Дата осмотра</b>	18 июля 2019 года
<b>Форма отчета</b>	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7 стандартами Ассоциации СРОО Экспертный Совет (в действующих на дату оценки редакциях), стоимость в соответствии с заданием на оценку, определяется в рублях, без НДС, без указания границ возможного интервала стоимости.

### сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### сведения о заказчике

Открытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова» (сокращенное наименование - ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», ИНН 7730544197, ОГРН 1067746778549, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 7) решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40-164343/17 признано банкротом, в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кацер Евгений Игоревич (ИНН 246200601836, СНИЛС 029-733-192-70, адрес для направления почтовой корреспонденции 660041, г. Красноярск, а/я 12248), являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное агентство арбитражных управляющих» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2; ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523).

### сведения об оценщике

<b>Фамилия имя отчество</b>	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Включен в реестр Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	6 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались
<b>Место нахождения оценщика</b>	303850 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-85-82, E-mail: <a href="mailto:senexpert@rambler.ru">senexpert@rambler.ru</a>

### Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную

оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки .

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. 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 стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Итоговая стоимость указывается в рублях, в соответствии с заданием на оценку, без указания возможных значений интервалов цен.

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Стоимость объектов капитального строительства рассчитана в настоящем отчете без учета стоимости земельных прав. Стоимость земельного участка, на котором расположены ОКС, самостоятельно рассчитана в рамках оценки.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Оценщик не обязан быть специалистом в области налогообложения, а в соответствии с заданием на оценку итоговая стоимость должна быть указана без НДС. По этой причине в отчете делается допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов, при оценке объекта сравнительным подходом. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения. НДС всегда включен в стоимость объекта оценки, если этот объект подпадает под налогообложение этим видом налога. Идентичные объекты, продаваемые разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же рыночную стоимость. При этом, при продаже продавцом на основной системе налогообложения, он выделит НДС в рыночной стоимости объекта, а продавец применяющий иную систему налогообложения, не будет выделять НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в рыночной стоимости объекта. Более того, когда покупатель, не работающий с НДС, покупает объект у продавца, находящегося на общей системе налогообложения, оплачивая НДС, налог включен в стоимость приобретенного товара и, если покупатель захочет перепродать товар, он не уменьшит его стоимость на НДС, он продаст товар по рыночной стоимости, не выделяя НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в цене предложения. НДС, уменьшаясь пропорционально потере стоимости объекта из-за устаревания, будет всегда являться составляющей рыночной стоимости объекта, с момента продажи его первоначальным изготовителем, в течение многократных перепродаж, до его утилизации. При этом, среди цепочки продавцов этого объекта, время от времени будут встречаться плательщики НДС, которые при перепродаже товара будут выделять НДС в

его стоимости отдельной строкой не изменяя его рыночной стоимости. Купить товар по стоимости без НДС на открытом рынке возможно в исключительных случаях (например, при продаже имущества банкротов). Однако, при определении рыночной стоимости оценщик обязан исходить из типичных условий рынка, а не исключительных условий, поэтому рыночная стоимость, по умолчанию, включает НДС. Цены предложений аналогов по той же причине, по общему правилу, включают НДС, если продавцом не указано обратное. Указанное допущение оценщика основано на позициях, находящих свое подтверждение в нормативных актах, судебной практике и методических материалах (в частности- письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС"; Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС) Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» Круглов М.В. член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2012 г. № 3139/12)

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Сооружения и улучшения на земельном участке, права на которые не зарегистрированы, оцениваются в соответствии с заданием на оценку, как строительные материалы в сборе, стоимость которых включает все необходимые расходы на их возведение.

В ходе проведения оценочных работ могут делать дополнительные допущения, которые подлежат описанию в тексте настоящего Отчета.

### **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, ФСО №10) в редакции на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом АССОЦИАЦИИ оценщиков «ЭС» в редакции на дату оценки

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

### **Содержание и объем работ**

**Применение подходов оценки объекта:** для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических

свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

**Оценка стоимости объекта оценки:** стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## Оцениваемые права

Оценке подлежит право собственности на объекты оценки

Текущим владельцем оцениваемых прав является ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Согласно ст. 209 ГК РФ

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.

Один из земельных участков, права на который оцениваются, находится в субаренде.

Согласно ст. 615 ГК РФ

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Договор субаренды заключен на срок 11 месяцев с возможностью пролонгирования (*продления действия по умолчанию, без перезаключения*) на новый срок на тех же условиях. Таким образом, оцениваемое в рамках настоящего отчета право по своей сути, объему, характеру, полезности представляет ничто иное, как право краткосрочной аренды земельного участка, предназначенного для эксплуатации

и обслуживания расположенной на нем недвижимости, принадлежащей субарендатору на праве собственности.

### Правоустанавливающие документы

Право собственности заказчика на объекты оценки подтверждается выписками из ЕГРН, технической документацией на объекты оценки, копией договора субаренды и дополнительного соглашения к нему. Документы, в том числе технические и кадастровые паспорта, содержащие описание и характеристики объектов и их составных частей представлены заказчиком в виде сканированных копий, которые имеются в приложении к отчету. Там пользователь отчета может ознакомиться с указанными сведениями.

### Описание объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки:

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Описание объектов по результатам осмотра
1	Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)	359,3	Состояние хорошее. Кирпич. Типовая офисная отделка, свежий ремонт
2	Земельный участок, Площадь: 10224 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Ангарская (кад.№ 77:09:0002017:9003)	10224,0	Земли населенных пунктов, для размещения производственных зданий
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	40,4	Бетонные панели, деревянные ворота, удовлетворительное состояние, требуется ремонт кровли (слаб готовой продукции) по тп
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	280,8	кирпич удовлетворительное состояние, используется под склад(столярный цех) по тп
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	121,5	кирпич удовлетворительное состояние (мастерская) по тп
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. ( кад.№ 77:09:0002017:1112)	398,1	Деревянные стены с 1956 года, неудовлетворительное состояние, пригодность только под утилизацию (выход годных остатков). (склады) по тп
7	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. ( кад.№77:09:0002017:1115)	20,2	Стены смешанные, состояние плохое (конторка) по тп
8	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. ( кад.№77:09:0001030:1120)	98,4	пилорама, кирпич, плохое состояние
9	Право субаренды части земельного участка Площадь: 483 кв.м., адрес: г. Москва, пр.Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:03038:016)	483,0	Участок, в соответствии с договором, предоставлен для эксплуатации по назначению объекта недвижимости, принадлежащего субарендатору на праве собственности. Представляет собой часть земельного участка кад.№ 77:01:03038:016, общей площадью 524377 кв.м.

Фото объектов оценки представлены в приложении к отчету.

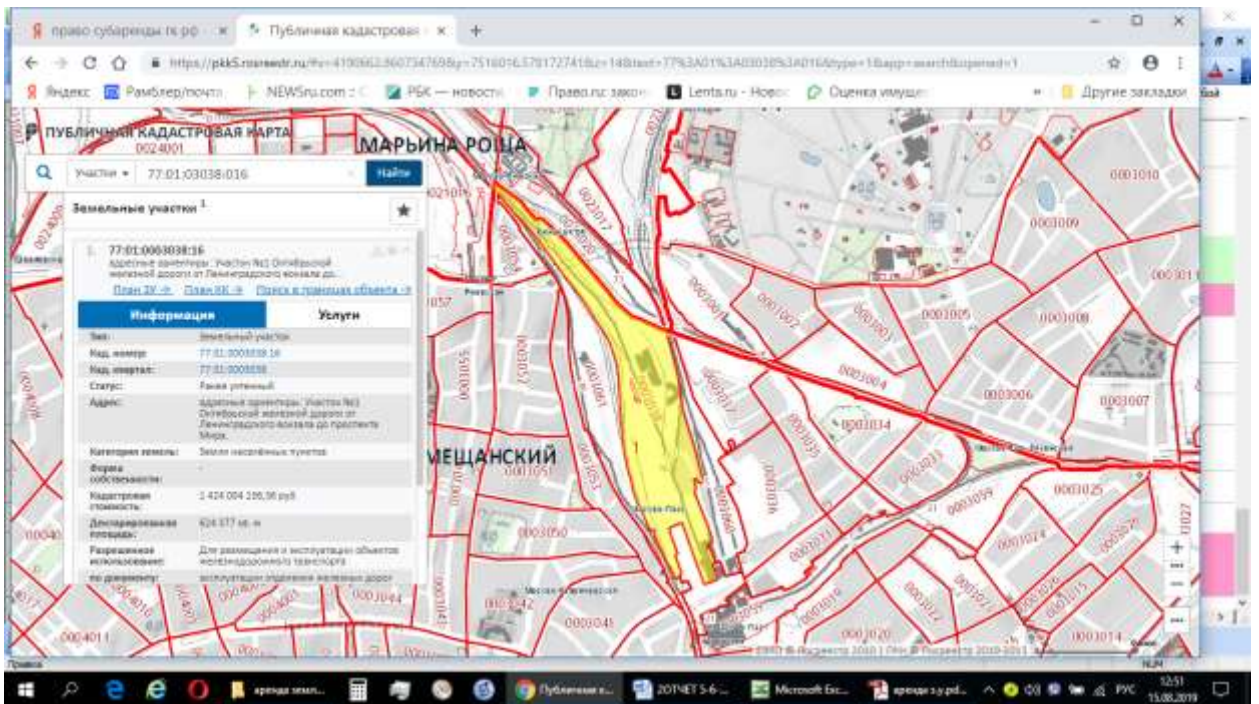
Сведения о балансовой стоимости отсутствуют.

Сведения публичной кадастровой карты:

**77:01:0003038:16**

адресные ориентиры: Участок №1 Октябрьской железной дороги от Ленинградского вокзала до...

<b>Тип:</b>	Земельный участок
<b>Кад. номер:</b>	77:01:0003038:16
<b>Кад. квартал:</b>	77:01:0003038
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Адрес:</b>	адресные ориентиры: Участок №1 Октябрьской железной дороги от Ленинградского вокзала до проспекта Мира.
<b>Категория земель:</b>	Земли населенных пунктов
<b>Форма собственности:</b>	-
<b>Кадастровая стоимость:</b>	1 424 004 136,36 руб.
<b>Декларируемая площадь:</b>	624 377 кв. м
<b>Разрешенное использование:</b>	Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта
<b>по документу:</b>	эксплуатации отделения железных дорог
<b>Кадастровый инженер:</b>	-
<b>Дата постановки на учет:</b>	16.05.2007
<b>Дата изменения сведений в ГКН:</b>	09.01.2019
<b>Дата выгрузки сведений из ГКН:</b>	09.01.2019



<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4190662.860734769&y=7516016.578172741&z=14&text=77%3A01%3A03038%3A016&type=1&app=search&opened=1>

**77:09:0002017:9003**

г. Москва, ул. Ангарская

**Тип:**  
Земельный участок

**Кад. номер:**  
[77:09:0002017:9003](#)

**Кад. квартал:**  
[77:09:0002017](#)

**Статус:**  
Учтенный

**Адрес:**  
г. Москва, ул. Ангарская

**Категория земель:**  
Земли населённых пунктов

**Форма собственности:**  
Частная собственность

**Кадастровая стоимость:**  
90 111 575,52 руб.

**Уточненная площадь:**  
10 224 кв. м

**Разрешенное использование:**  
Для размещения производственных зданий

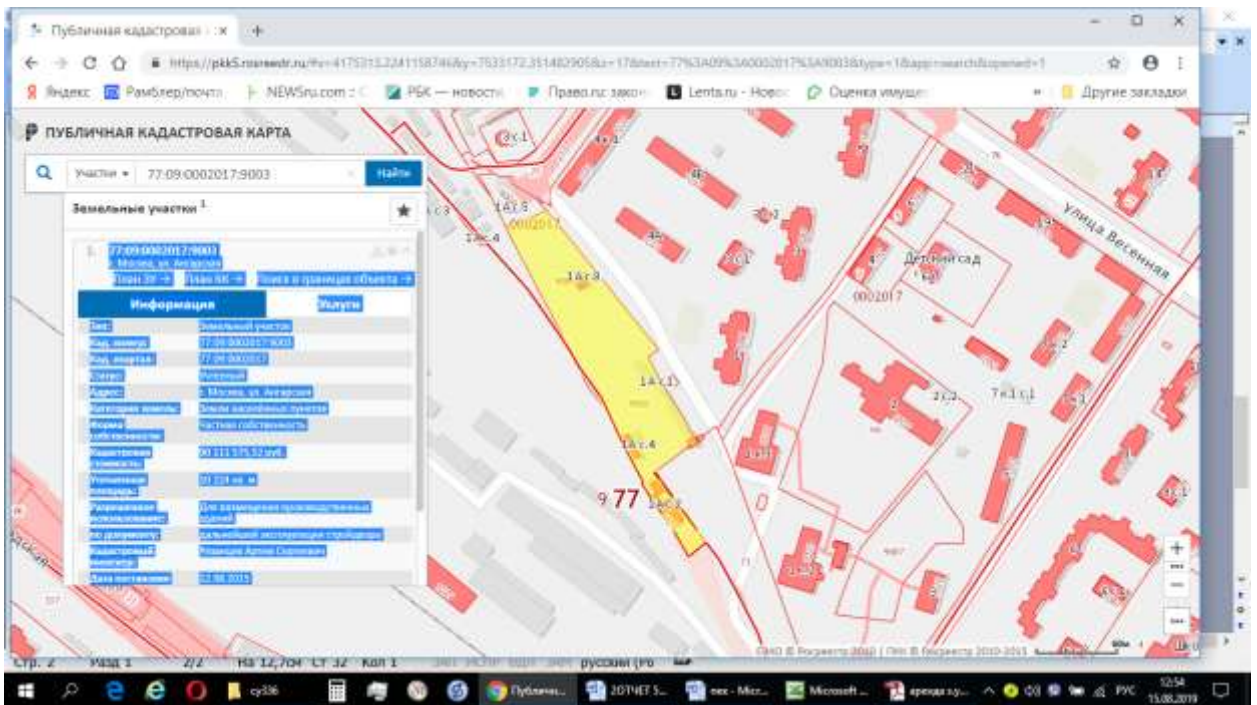
**по документу:**  
дальнейшей эксплуатации стройдвора

**Кадастровый инженер:**  
Рязанцев Артем Сергеевич

**Дата постановки на учет:**  
12.08.2015

**Дата изменения сведений в ГКН:**  
09.01.2019

**Дата выгрузки сведений из ГКН:**  
09.01.2019



<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4175313.2241158746&y=7533172.351482905&z=17&text=77%3A09%3A0002017%3A9003&type=1&app=search&opened=1>

**77:01:0003038:1080**  
Москва г, проезд Комсомольской Площади, д 21

**Тип:**  
Здание

**Кад. номер:**  
[77:01:0003038:1080](#)

**Кад. квартал:**  
[77:01:0003038](#)

**Статус:**

Ранее учтенный

**Наименование:**

Здание

**Адрес:**

Москва г, проезд Комсомольской Площади, д 21

**Форма собственности:**

Частная собственность

**Кадастровая стоимость:**

20 490 199,92 руб.

**Общая площадь:**

359,3 кв. м

**Основные характеристики**

**общая этажность:**

1

**подземная этажность:**

0

**материал стен:**

**площадь застройки:**

-

**завершение строительства:**

1976

**ввод в эксплуатацию:**

-

**Назначение:**

Нежилое здание

**Кадастровый инженер:**

Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

**Дата постановки на учет:**

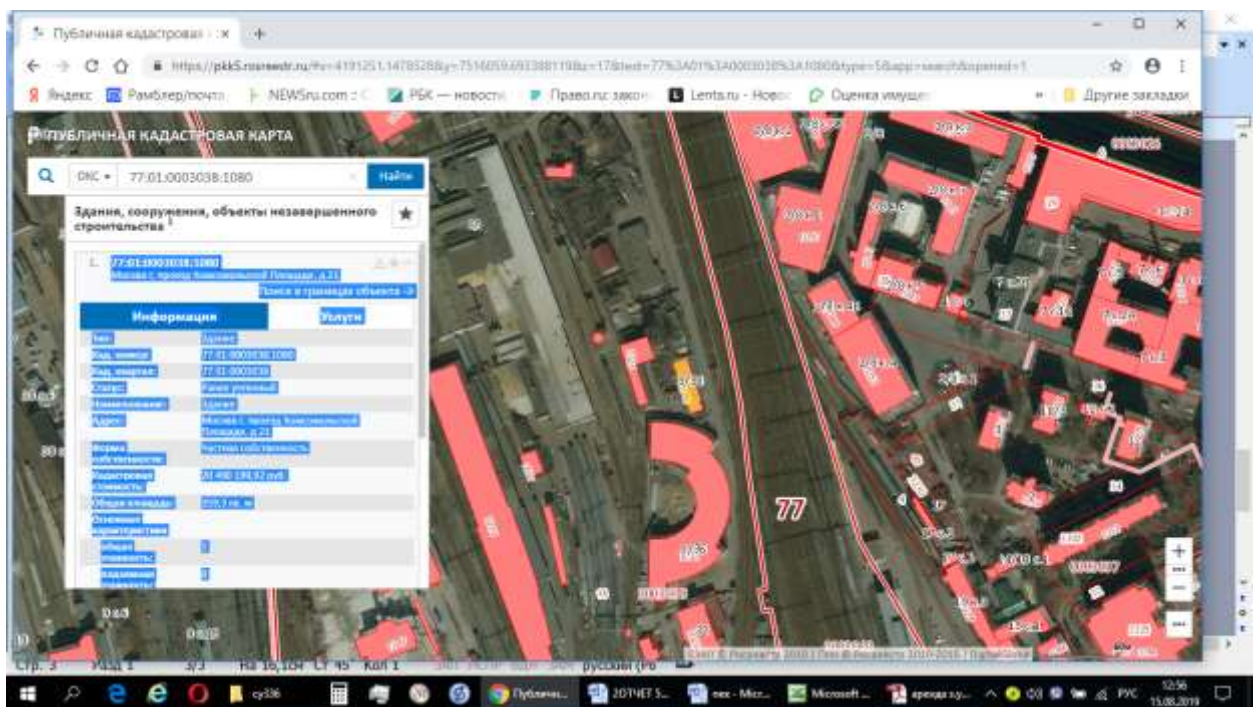
22.05.2012

**Дата изменения сведений в ГКН:**

09.01.2019

**Дата выгрузки сведений из ГКН:**

09.01.2019

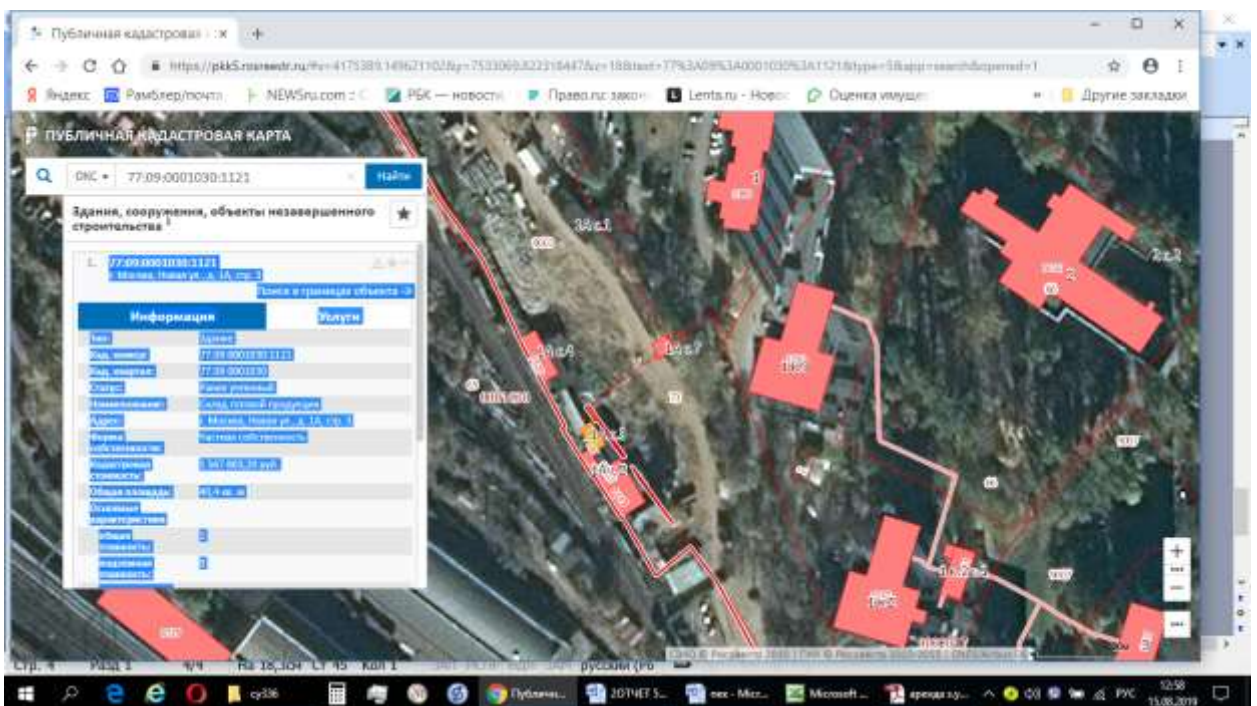


<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4191251.1478528&y=7516059.693388119&z=17&text=77%3A01%3A0003038%3A1080&type=5&app=search&opened=1>

77:09:0001030:1121

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:09:0001030:1121
Кад. квартал:	77:09:0001030
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Склад готовой продукции
Адрес:	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 567 803,20 руб.
Общая площадь:	40,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	0
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1969
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Дата постановки на учет:	27.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

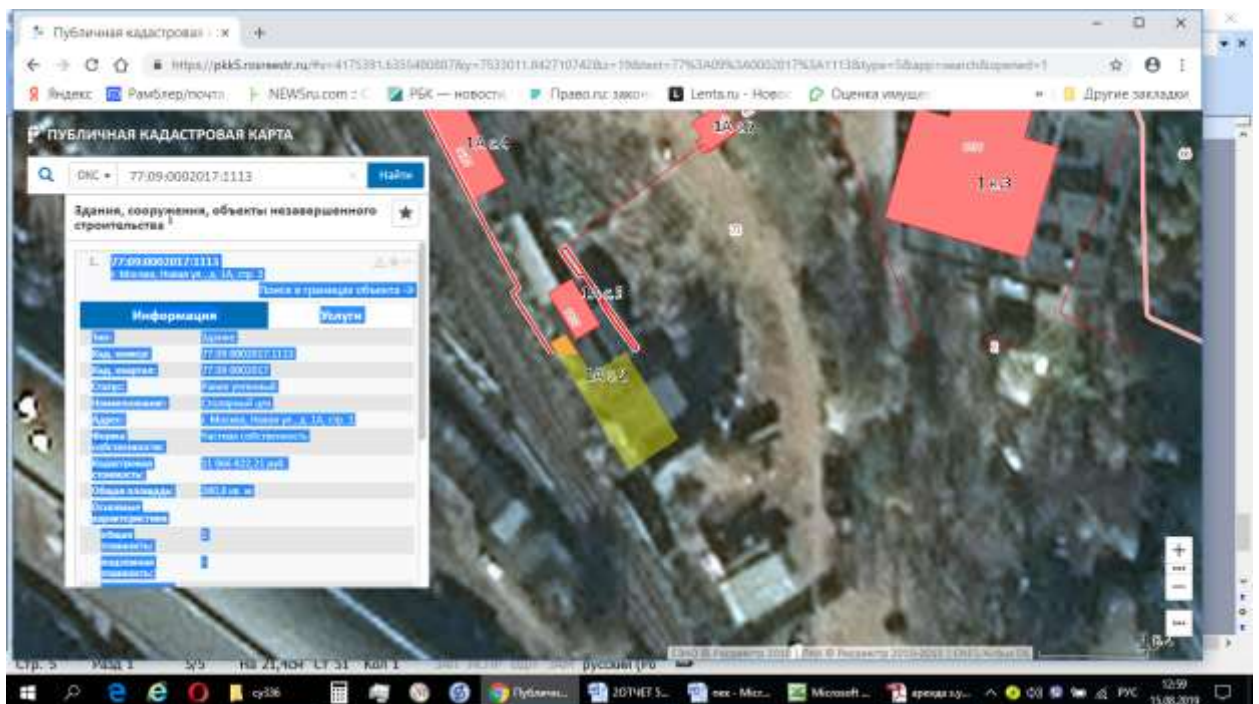


<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4175389.149621102&y=7533069.822318447&z=18&text=77%3A09%3A0001030%3A1121&type=5&app=search&opened=1>

77:09:0002017:1113

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2

<b>Тип:</b>	Здание
<b>Кад. номер:</b>	77:09:0002017:1113
<b>Кад. квартал:</b>	77:09:0002017
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Наименование:</b>	Столярный цех
<b>Адрес:</b>	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	11 066 822,21 руб.
<b>Общая площадь:</b>	280,8 кв. м
<b>Основные характеристики</b>	
<b>общая этажность:</b>	1
<b>подземная этажность:</b>	-
<b>материал стен:</b>	
<b>площадь застройки:</b>	-
<b>завершение строительства:</b>	1968
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	-
<b>Назначение:</b>	Нежилое здание
<b>Кадастровый инженер:</b>	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
<b>Дата постановки на учет:</b>	27.05.2012
<b>Дата изменения сведений в ГКН:</b>	17.07.2019
<b>Дата выгрузки сведений из ГКН:</b>	17.07.2019

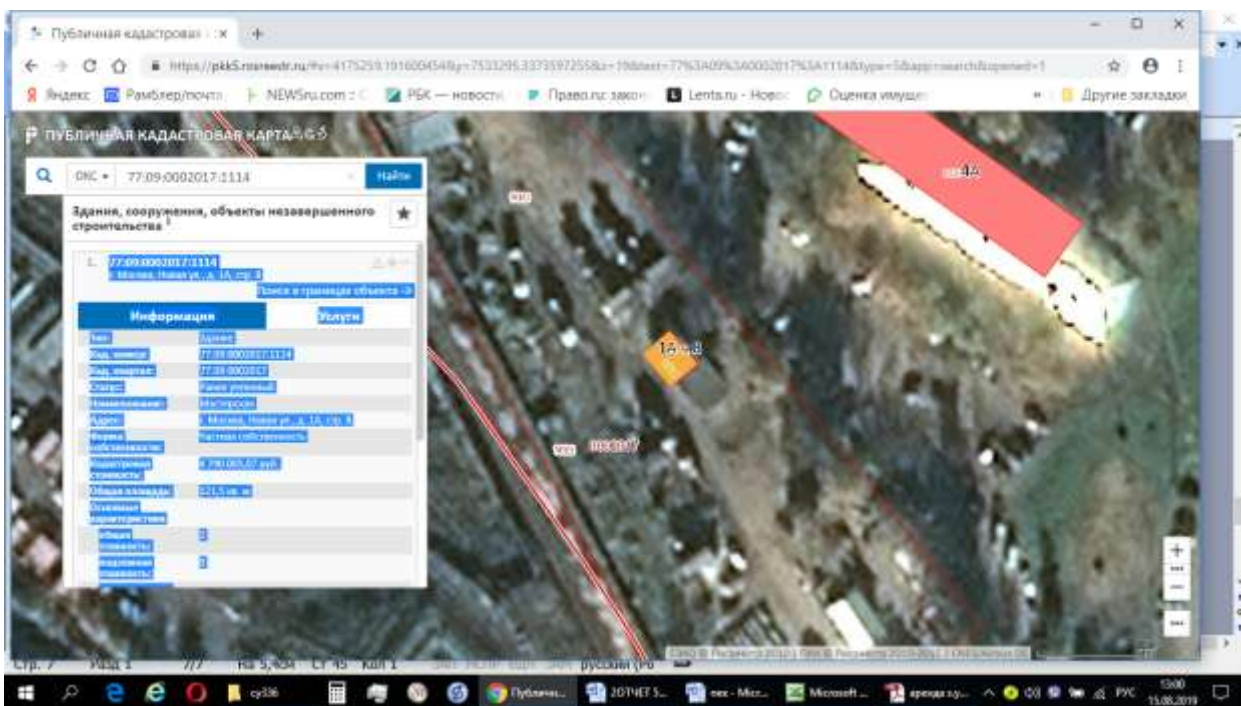


<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4175391.6355480887&y=7533011.842710742&z=19&text=77%3A09%3A0002017%3A1113&type=5&app=search&opened=1>

**77:09:0002017:1114**

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8

<b>Тип:</b>	Здание
<b>Кад. номер:</b>	<a href="#">77:09:0002017:1114</a>
<b>Кад. квартал:</b>	<a href="#">77:09:0002017</a>
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Наименование:</b>	Мастерская
<b>Адрес:</b>	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	4 790 005,07 руб.
<b>Общая площадь:</b>	121,5 кв. м
<b>Основные характеристики</b>	
<b>общая этажность:</b>	2
<b>подземная этажность:</b>	0
<b>материал стен:</b>	
<b>площадь застройки:</b>	-
<b>завершение строительства:</b>	1968
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	-
<b>Назначение:</b>	Нежилое здание
<b>Кадастровый инженер:</b>	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
<b>Дата постановки на учет:</b>	27.05.2012
<b>Дата изменения сведений в ГКН:</b>	09.01.2019
<b>Дата выгрузки сведений из ГКН:</b>	09.01.2019



<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4175259.191600454&y=7533295.3373597255&z=19&text=77%3A09%3A0002017%3A1114&type=5&app=search&opened=1>

**77:09:0002017:1112** Без координат границ

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7

**Тип:**

Здание

**Кад. номер:**

77:09:0002017:1112

**Кад. квартал:**

77:09:0002017

**Статус:**

Ранее учтенный

**Наименование:**

Склады

**Адрес:**

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7

**Форма собственности:**

Частная собственность

**Кадастровая стоимость:**

14 289 532,77 руб.

**Общая площадь:**

398,1 кв. м

**Основные характеристики**

**общая этажность:**

1

**подземная этажность:**

0

**материал стен:**

**площадь застройки:**

-

**завершение строительства:**

1956

**ввод в эксплуатацию:**

-

**Назначение:**

Нежилое здание

**Кадастровый инженер:**

Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

**Дата постановки на учет:**

27.05.2012

**Дата изменения сведений в ГКН:**

09.01.2019

**Дата выгрузки сведений из ГКН:**

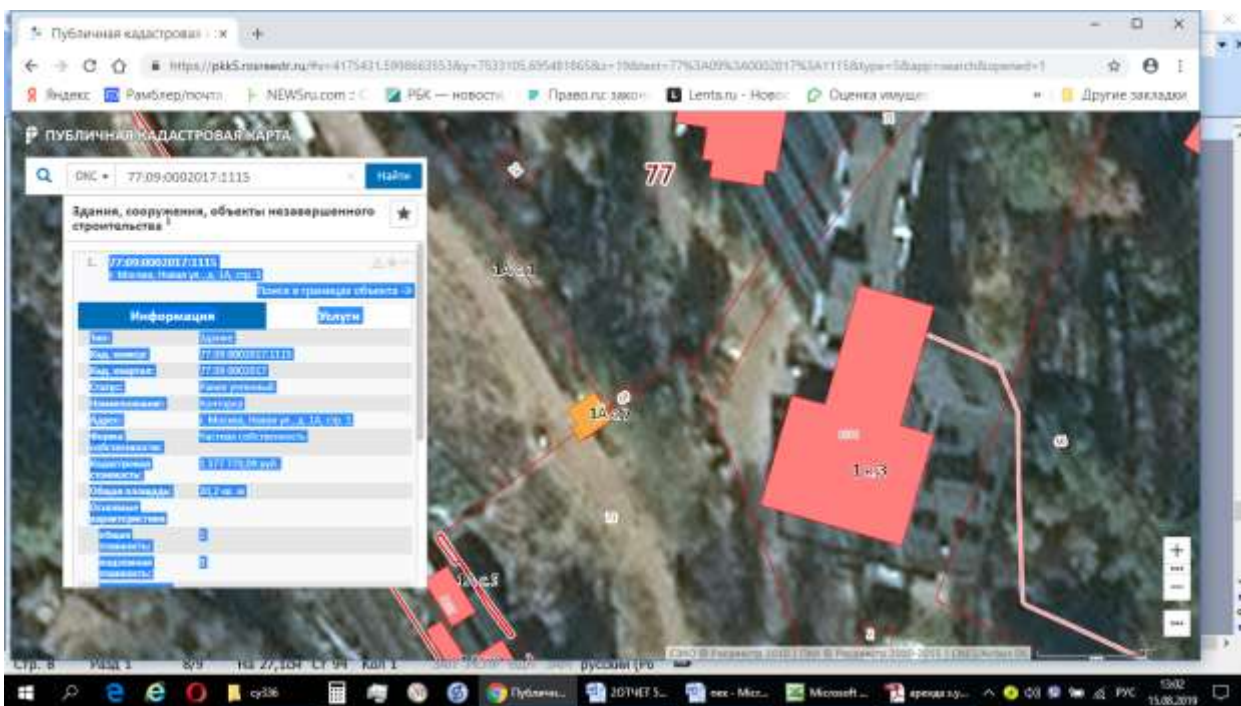
09.01.2019

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4175259.191600454&y=7533295.3373597255&z=19&text=77%3A09%3A0002017%3A1112&type=5&app=search&opened=1>

**77:09:0002017:1115**

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 1

<b>Тип:</b>	Здание
<b>Кад. номер:</b>	<a href="#">77:09:0002017:1115</a>
<b>Кад. квартал:</b>	77:09:0002017
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Наименование:</b>	Конторка
<b>Адрес:</b>	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 1
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	1 377 770,09 руб.
<b>Общая площадь:</b>	20,2 кв. м
<b>Основные характеристики</b>	
<b>общая этажность:</b>	1
<b>подземная этажность:</b>	0
<b>материал стен:</b>	
<b>площадь застройки:</b>	-
<b>завершение строительства:</b>	1949
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	-
<b>Назначение:</b>	Нежилое здание
<b>Кадастровый инженер:</b>	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
<b>Дата постановки на учет:</b>	27.05.2012
<b>Дата изменения сведений в ГКН:</b>	09.07.2019
<b>Дата выгрузки сведений из ГКН:</b>	09.07.2019



<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4175431.5998663553&y=7533105.695481865&z=19&text=77%3A09%3A0002017%3A1115&type=5&app=search&opened=1>

**77:09:0001030:1120**

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4

**Тип:**

Здание

**Кад. номер:**

77:09:0001030:1120

**Кад. квартал:**

77:09:0002017

**Статус:**

Ранее учтенный

**Наименование:**

Пилорама

**Адрес:**

г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4

**Форма собственности:**

Частная собственность

**Кадастровая стоимость:**

3 900 576,00 руб.

**Общая площадь:**

98,4 кв. м

**Основные характеристики**

**общая этажность:**

1

**подземная этажность:**

0

**материал стен:**

**площадь застройки:**

-

**завершение строительства:**

1968

**ввод в эксплуатацию:**

-

**Назначение:**

Нежилое здание

**Кадастровый инженер:**

Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

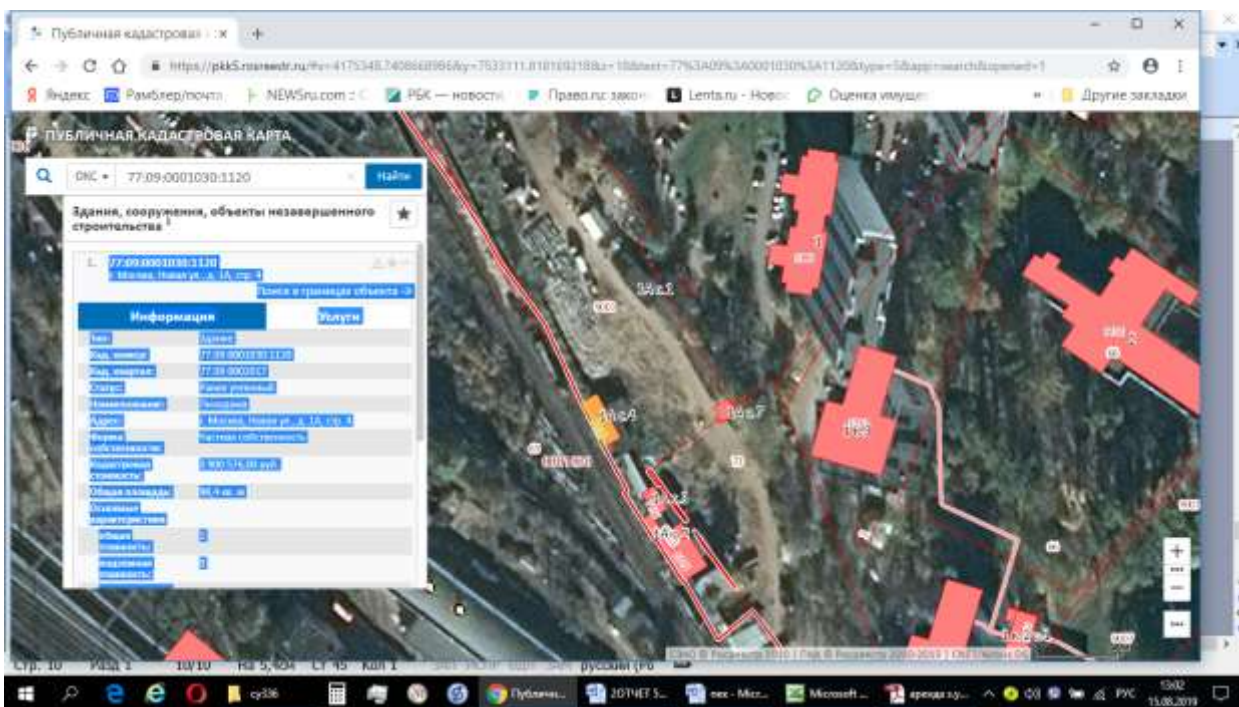
**Дата постановки на учет:**

27.05.2012

**Дата изменения сведений в ГКН:**

17.07.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:  
17.07.2019



<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4175348.7408668986&y=7533111.818169218&z=18&text=77%3A09%3A0001030%3A1120&type=5&app=search&opened=1>

### Определение износа объектов капитального строительства

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Оценщику представлены сведения о дате ввода в эксплуатацию лишь незначительной части объектов недвижимого имущества. Они построены в период с 1993 по 1999 год. По результатам осмотра установлено, что объекты построенные, практически в одно время, выполненные из разных материалов, объективно, имеют различный уровень физического устаревания. Некоторые объекты находятся в удовлетворительном, некоторые в плохом состоянии. Автомобили и оборудование в удовлетворительном состоянии.

По указанным причинам, оценщиком было принято решение об определении физического износа в рамках настоящей работы, методом экспертизы состояния, по таблице Росстата.

**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 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств**

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

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

В отчете приняты следующие значения износа для объектов оценки.

Хорошему состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 22%.

Удовлетворительному состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 50%.

Плохому состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 75%.

Неудовлетворительному состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 90%.

Физический износ объектов оценки, определенный методом экспертизы состояния:

№ п/п	Наименование, объекта	Состояние	Износ, %
1	Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)	хорошее.	22%
2	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	удовлетворительное	50%
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	удовлетворительное	50%
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	удовлетворительное	50%
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. ( кад.№ 77:09:0002017:1112)	неудовлетворительное под утилизацию (выход годных остатков)	90%
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. ( кад.№77:09:0002017:1115)	плохое	75%
7	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. ( кад.№77:09:0001030:1120)	плохое	75%

**Функциональный износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости.

Оцениваемые объекты, в целом, соответствуют современным представлениям об объектах соответствующего назначения, их функциональный износ принимается равным нулю.

**Внешний (экономический) износ** - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. В кризис коммерческая недвижимость подвержена внешнему износу. Он может проявляться в снижении доходности объекта.

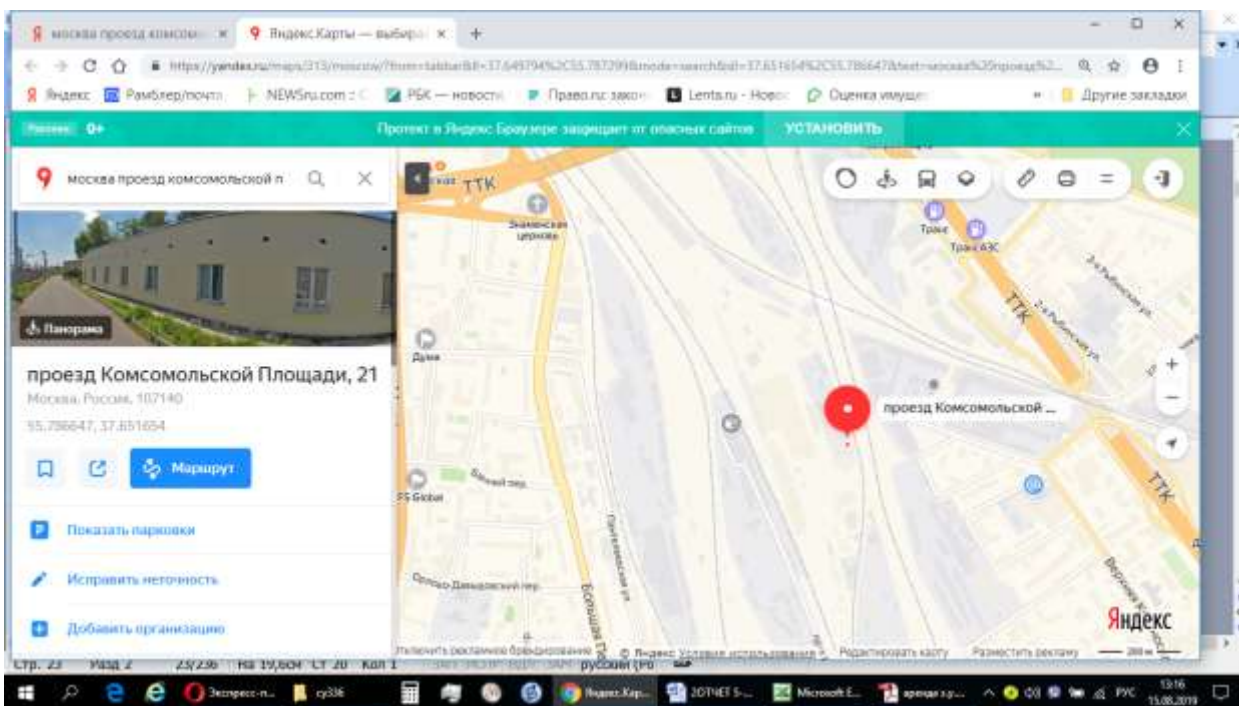
Среди причин экономического устаревания могут быть сокращение спроса на некоторые виды выпускаемой продукции (работ, услуг), возросшая конкуренция, изменения в структуре запасов сырья, высокие процентные ставки, инфляция, законодательные ограничения и т.д.

В рамках настоящей оценки, значения внешнего износа принимается равным 0.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функ.}}) * (1 - I_{\text{внеш.}})$$





<https://yandex.ru/maps/>

Объекты оценки по ул.Новой относятся к столичному району Западное Дегунино  
Объекты оценки по пр. Комсомольской площади, 21 относятся к Красносельскому району столицы

Новая улица (название утверждено 26 августа 1980 года) — улица в районе Западное Дегунино Северного административного округа Москвы

Новая улица начинается от Ангарской улицы, являясь продолжением Путьейской улицы, пересекает Весеннюю улицу, затем после поворота на 90 градусов на северо-запад заканчивается примыканием к Базовской улице

Проезд Комсомольской площади — улица в центре Москвы в Красносельском районе от Комсомольской площади, проходит между железнодорожными линиями.

Фактически представляет собой служебную территорию железнодорожного ведомства.

Проезд Комсомольской площади фактически состоит из 2 рукавов, которые начинаются от северной стороны Комсомольской площади и проходят на север между

железнодорожными линиями: один рукав проходит вдоль Ленинградского вокзала с запада от линий Октябрьской железной дороги, а второй — между линиями Октябрьского и Ярославского направлений. Сам проезд и большинство зданий на проезде относятся к железнодорожным службам обоих вокзалов и числятся за Комсомольской площадью.

Все въезды на территорию проезда перекрыты постами охраны со шлагбаумами, въезд по пропускам. Также на территории проезда (въезд с левой стороны от Ленинградского вокзала) находится платная стоянка с почасовой и суточной оплатой.

<https://ru.wikipedia.org/>

## **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

*оцениваемые объекты принадлежат к рынку коммерческой и жилой недвижимости (объекты офисного назначения и квартира), однако в виду того, что тенденции в других сегментах рынка недвижимости, сложившиеся в отдельных регионах, в целом характерны для всего рынка, в настоящем разделе могут приводиться данные по анализу и других сегментов рынка недвижимости. Например, рынок жилья может отражать общие тенденции, сложившиеся в целом, на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки, а тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости России в целом, в полной мере отражают тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости региона в частности.*

### **Общэкономический обзор**

**Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов**

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

**Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах**

#### **Описание вариантов прогноза**

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40

долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

#### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					

базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

## Рынок коммерческой недвижимости 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

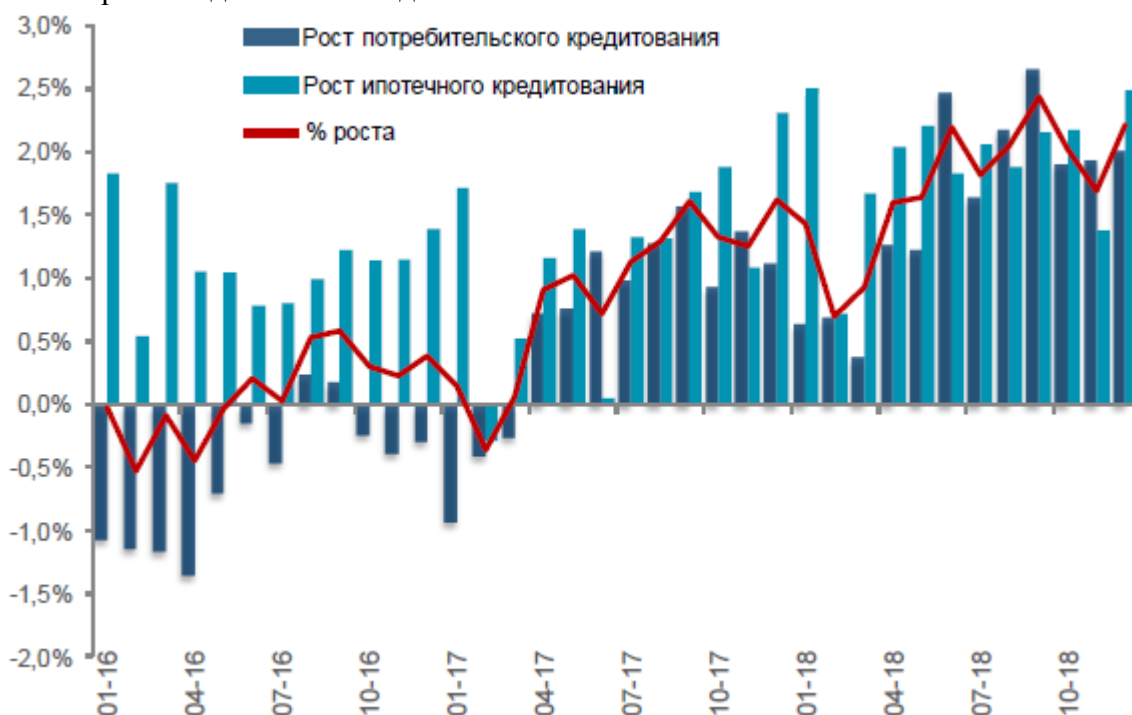
2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на [офисном рынке](#) Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство,

финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам. 2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

Структура задолженности д/х (млрд рублей)



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

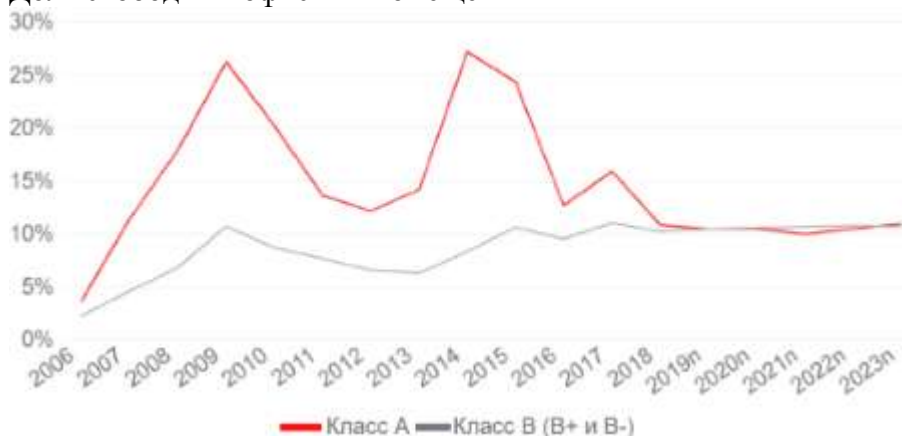
Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно [офисное здание](#) (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

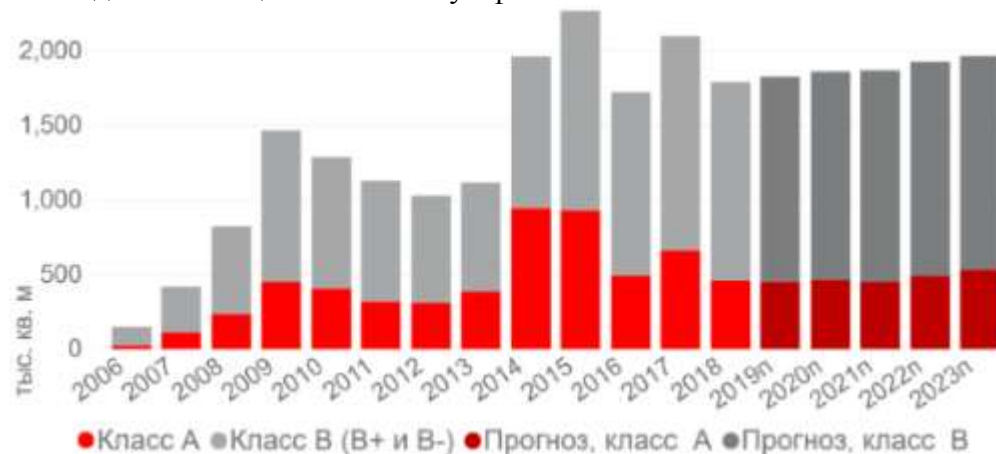
Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200

тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК. В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на [офисы класса «А»](#) продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

#### Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен. Свободные помещения по классу офиса



В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких

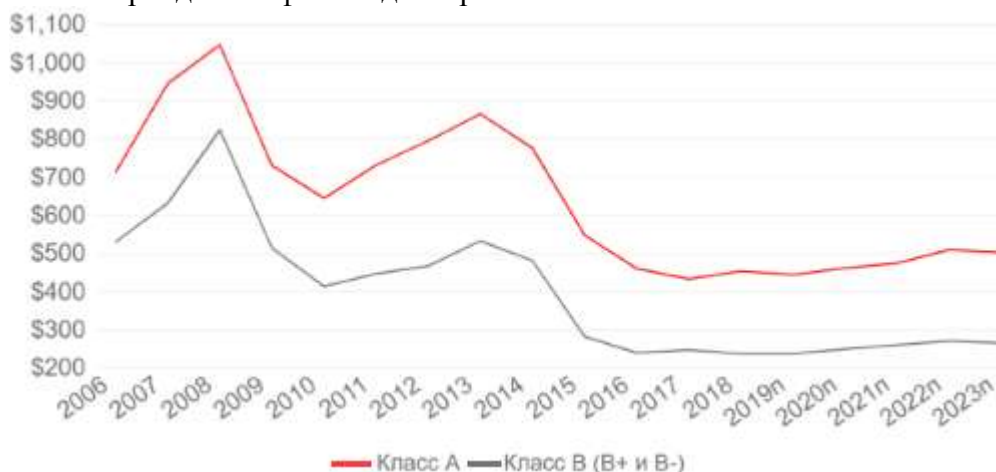
субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения [больших офисов](#) в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

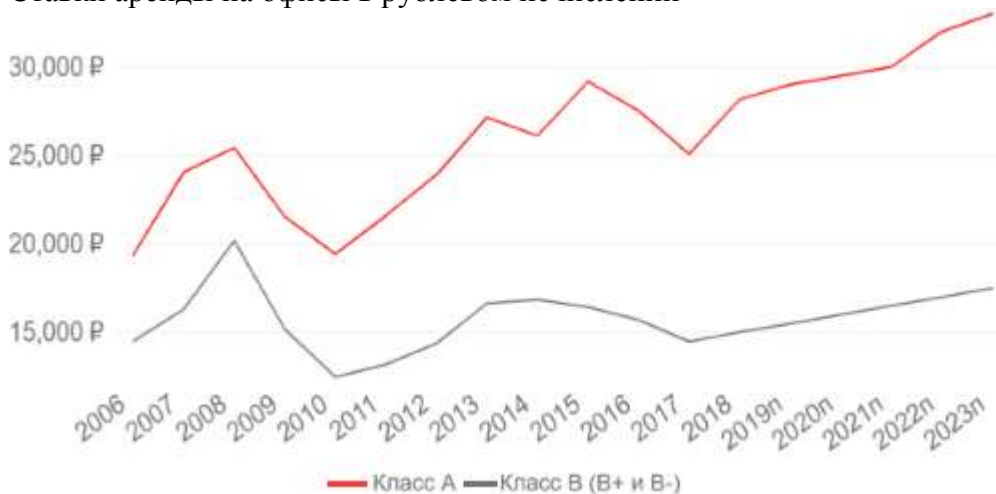
Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении



Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год).

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в [офисном классе «В»](#) – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

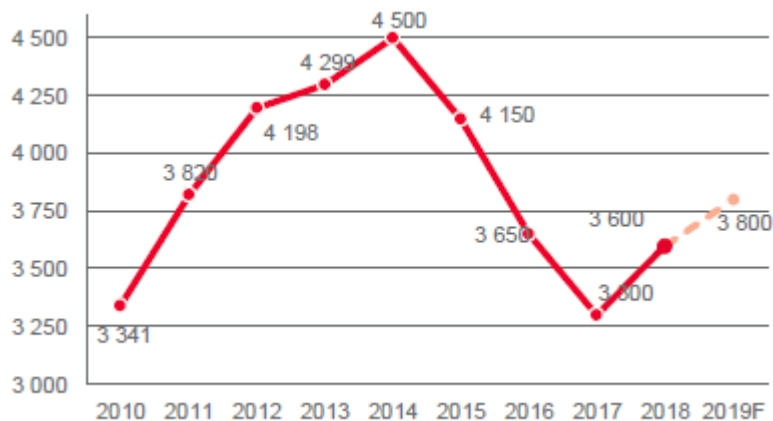
Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на [складские помещения](#) в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых [складских площадей в регионах](#) России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости.

Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных [складов в регионах РФ](#) составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по

объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

<https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

Ниже приведены данные из сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости за пределами МКАД за 2 квартал 2019 года, выполненного ПФК 15 июля 2019 года

[http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0\\_1%D0%BA%D0%B22019\\_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Характеристика знаковых зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
до ~10 км от МКАД	Север	до ~10 км	г. Дмитровский; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Север-восток	до ~10 км	г. Мытищи; г. Киреевск; г. Юбилейный	Ярковское (М-8)
	Восток	до ~10 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-113); Грязинское (М-7); Назаровское
	Юго-восток	до ~10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-11); Назаровское (М-5)
	Юг	до ~10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Кшиновское, М-4 «Днеп»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ~10 км	г. Москва, г. Мытищинский; г. Сабурово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Московское (М-1); Мжельское (А-100)
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Запад	до ~10 км	г. Красногорск; г. Москва	Наваринское (М-8); Волоколамское; Истринское (А-109)
	Север-запад	до ~10 км	г. Железнодорожный; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ~10 до ~20 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Север-восток	от ~10 до ~30 км	г. Пушкино; г. Истринское; г. Щелково; г. Фрязино	Ярковское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ~10 до ~30 км	г. Люблино-Петровский; г. Старая Купавка; г. Ногинск; г. Электрогорск; г. Электроугли	Гарьинское (М-7); Носовское; Курдовское
	Юго-восток	от ~10 до ~40 км	г. Жуковский; г. Раменское; г. Брзинино; г. Лыткарино	Наваринское (М-5); Егорьевское (Р-103)
от ~10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Юг	от ~10 до ~20 км	г. Домодедово; г. Подольск; г. Коломна	Кшиновское, М-4 «Днеп»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ~10 до ~20 км	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голубинка	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Московское (М-1); Мжельское (А-100)
	Запад	от ~10 до ~30 км	г. Зеленоград; г. Павловский Слободы; пгт. Нахабск; г. Дедовск	Наваринское (М-8); Волоколамское; Истринское (А-109)
	Север-запад	от ~10 до ~20 км	г. Аэропорт; г. Москва; г. Зеленоград	Пятицкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
от МКАД (А-107) до МКАД (А-106)	Север	от ~20 до ~30 км	г. Дмитров; г. Лыткарино	Дмитровское (А-104)
	Север-восток	от ~30 до ~60 км	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярковское (М-8)
	Восток	от ~30 до ~60 км	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лыткарино	Гарьинское (М-7); Носовское
	Юго-восток	от ~40 до ~60 км	г. Восточное; г. Егорьевск; пгт. Восточный	Наваринское (М-5); Егорьевское (Р-103)
	Юг	от ~40 до ~60 км	г. Чехов; г. Струмино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ~20 до ~40 км	г. Ногинск-Филиппово; г. Угрюмово	Калужское (А-130); Киевское (М-3)
за пределами МКАД (А-106)	Запад	от ~30 до ~60 км	г. Истрин; г. Руза	Наваринское (М-8); Волоколамское
	Север-запад	от ~20 до ~60 км	г. Солнечногорск; г. Ежово	Ленинградское (М-10)
	Север	от ~15 до ~120 км	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Север-восток	-	-	-
	Восток	от ~40 до ~140 км	г. Шауря; г. Рошня	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ~45 до ~145 км	г. Коломна; г. Луковское	Наваринское (М-5)
за пределами МКАД (А-106)	Юг	от ~40 до ~155 км	г. Кашира; г. Ступино; г. Свечи; пгт. Серебряный Пруд; Зарайск	М-4 «Днеп»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ~40 до ~130 км	г. Можайск	Московское (М-1)
	Запад	от ~40 до ~140 км	г. Волоколамск; пгт. Шаховское	Наваринское (М-8); Волоколамское
	Север-запад	-	-	-

Источники информации: гостиница ООО «ПФК»

## СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

**Объекты недвижимости офисного назначения (О).** К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

**Объекты недвижимости торгового назначения (Т).** К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

**Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).** К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Таблица 3

Экономическая зона МР	Цели					Итого:	Аренда				Итого:
	Количество объявлений, использованных при анализе, шт.						Количество объявлений, использованных при анализе, шт.				
	О	Т	ПСН	ПС	Итого:		О	Т	ПСН	ПС	
до 10 км от МКАД	167	368	338	332	965	374	369	374	373	1 448	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	139	259	325	172	895	284	336	283	353	1 258	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	163	264	207	232	866	242	376	163	293	1 074	
из предложения МЭ (А-108)	75	166	77	333	651	133	173	93	119	522	
<b>Итого:</b>	<b>482</b>	<b>997</b>	<b>963</b>	<b>669</b>	<b>3 111</b>	<b>1 038</b>	<b>1 256</b>	<b>922</b>	<b>1 098</b>	<b>4 308</b>	

Источники информации: порталы ООО «ЦИФ»

Таблица 4

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляли экономическую зону	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представляли направление	Продажа, руб./кв. м НДС				Аренда, руб./кв. м/год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
			до 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	66 300	93 300	89 000	38 700	10 600
	Северо-восток	г. Москва, г. Котельники, г. Юбилейный	83 900	307 800	93 300	43 100	10 900	18 300	32 700	3 100
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	79 700	116 000	87 300	43 300	10 600	18 600	12 000	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	82 600	128 000	103 700	40 800	10 300	19 900	13 100	4 700
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутова, г. Москва, г. Щербинки	85 800	342 300	103 400	40 600	10 800	19 900	13 000	4 800
	Юго-запад	г. Москва, г. Мытищинский, г. Орехово	98 700	116 900	104 800	31 800	13 500	19 900	14 000	3 200
	Запад	г. Егорьевск, г. Мытищи	84 000	122 300	108 700	47 700	12 600	20 200	14 700	3 700
	Северо-запад	г. Звенигород, г. Мытищи	89 100	127 300	104 700	45 300	13 200	21 200	12 900	4 000
	Север	г. Лобня	33 300	71 900	64 300	27 300	9 600	12 300	10 800	4 200
от 10 км от МКАД до	Северо-восток	г. Пушкино, г. Навоиновский, г. Щоково, г. Фрязино	49 400	71 900	64 300	28 900	8 900	12 600	10 200	2 700
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавка, г. Ногинск	47 100	63 400	58 100	26 600	7 400	10 400	10 300	1 300

	экономическая зона	направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	в пределах МКАД (А-107) до МКАД (А-108)				за пределами МКАД (А-108)			
			м	г	млн руб.	млн руб.	м	г	млн руб.	млн руб.
в ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Тушин, г. Аэропорт, г. Галицыно	58 400	78 300	71 000	35 600	9 300	14 600	10 300	4 300
	Запад	г. Электроград, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	47 800	77 800	63 000	29 300	8 600	13 800	9 900	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Электроград	76 200	104 000	81 200	37 100	10 100	19 000	11 800	4 300
	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	43 700	60 800	45 300	22 400	7 000	9 400	7 800	2 900
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	49 200	63 300	51 300	18 800	7 600	10 900	9 000	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лысково-Дулэво	29 300	56 400	43 300	15 300	6 600	10 300	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск	44 400	57 900	33 200	13 000	6 800	10 300	8 600	2 300
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	45 100	63 000	30 300	19 300	8 200	10 800	9 300	2 300
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	41 400	53 200	32 800	22 800	8 200	10 800	9 400	2 800
	Запад	г. Истра, г. Руза	37 800	56 800	49 100	23 100	9 200	12 000	9 200	2 800
в пределах МБК (А-108)	Северо-запад	г. Салтыковский, г. Клин	49 300	58 100	54 100	19 300	7 200	13 400	10 000	3 000
	Север	г. Дубна, г. Талдом	39 200	56 200	46 100	15 400	4 900	8 700	6 400	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г. Шагура, г. Рошаль	27 100	47 000	42 200	8 500	3 000	8 600	6 700	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г. Лузковцы	42 000	52 200	30 200	9 600	6 700	10 000	8 600	2 300
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт Серебряные Пруды, Зарайск	37 800	57 100	49 000	11 300	8 200	10 600	9 100	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	28 100	53 400	39 300	14 100	6 600	9 300	7 400	2 800
	Запад	г. Валюковское, пгт Шаховская	29 400	43 000	39 300	12 200	6 500	8 400	7 100	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источники информации: согласно ООО «ЛБФ»

**таблица 5.1.1. показатели ликвидности**

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	42 600	7 500	5,68
	за пределами МБК (А-108)	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	58 800	11 000	5,35
	за пределами МБК (А-108)	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	50 200	8 900	5,64
	за пределами МБК (А-108)	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	19 300	2 600	7,42
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 300	5,22

Таблица 6

**Характеристика экономических зон**

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Оринцово
	Запад	г. Красногорск, г. Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	г. Химки, г. Москва
	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Кулава, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроутти
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Вроновцы, г. Лыткарино
	Юг	г. Домодево, г. Лодольск, г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Аэропорт, г. Голубинское
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	г. Электроград, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
	Север	г. Дмитров, г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лысково-Дулэво
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка
	Запад	г. Истра, г. Руза
	Северо-запад	г. Сольнечногорск, г. Клин
	Север	г. Дубна, г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шагура, г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна, г. Лузковцы
Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт Серебряные Пруды, Зарайск	
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Истринский, г. Рузский
	Северо-запад	г. Валюковское, пгт Шаховская
Северо-запад	-	

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

*Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД*

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, в котором располагается экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м. с НДС)											
			Офисное назначение			Торговое назначение			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	34 000	96 000	66 300	57 700	133 400	98 300	42 000	113 300	89 000	19 400	61 000	38 700
	Северо-восток	до 10 км	38 900	130 000	83 900	31 100	257 300	107 800	37 100	182 200	98 800	18 200	78 300	43 100
	Восток	до 12 км	42 300	123 000	79 700	32 500	273 300	116 000	31 900	165 900	87 300	13 300	83 300	43 300
	Юго-восток	до 10 км	30 300	133 700	82 600	33 000	286 300	126 000	42 100	200 000	105 700	19 500	83 000	40 800
	Юг	до 10 км	47 300	126 400	85 800	30 000	283 300	142 300	32 000	174 000	105 400	18 900	86 300	40 600
	Юго-запад	до 15 км	60 000	150 000	98 700	47 800	274 300	116 400	33 000	192 300	104 800	19 700	96 000	51 800
	Запад	до 10 км	56 300	113 000	84 000	41 800	269 300	122 900	40 000	198 000	108 700	23 300	90 000	47 700
	Северо-запад	до 15 км	31 000	123 300	89 100	40 000	280 000	127 300	42 000	198 000	104 200	23 300	83 000	48 300
от 10 км от МКАД до ММБ (А-107)	Север	от 10 до 15 км	24 000	81 000	58 300	36 900	142 900	71 300	27 200	90 200	64 300	12 000	48 900	27 500
	Северо-восток	от 10 до 15 км	18 700	81 300	49 400	23 400	144 000	71 900	22 900	120 700	64 300	10 300	70 000	28 900
	Восток	от 10 до 15 км	16 400	87 000	47 100	19 900	133 300	63 400	22 100	119 100	88 100	6 300	33 000	26 600
	Юго-восток	от 10 до 15 км	23 700	100 000	63 100	23 700	173 400	87 100	29 200	130 000	74 600	12 000	39 000	31 000
	Юг	от 10 до 15 км	26 000	100 000	68 100	30 500	167 700	86 100	43 700	124 800	76 600	12 700	60 900	34 800
	Юго-запад	от 10 до 15 км	23 000	95 200	68 600	23 000	159 200	78 300	21 100	120 900	71 000	10 300	68 700	38 600
	Запад	от 10 до 15 км	24 100	71 400	47 800	30 800	151 200	77 800	24 100	103 000	63 000	9 000	48 900	29 300
	Северо-запад	от 10 до 15 км	22 000	113 400	76 200	23 000	236 600	104 600	30 000	130 000	81 700	13 400	70 000	37 100

Экономическая зона МР	в котором располагается экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	офисного назначения			торгового назначения			ПСН			производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММБ (А-107) до ММБ (А-108)	Север	от 10 до 15 км	20 900	83 900	43 700	19 200	120 000	60 800	23 000	88 700	45 300	8 600	44 300	22 400
	Северо-восток	от 10 до 15 км	20 000	74 600	49 200	18 500	130 000	61 300	25 000	94 000	51 300	4 000	54 500	18 800
	Восток	от 10 до 15 км	12 800	53 000	29 500	16 000	133 300	56 400	21 000	97 000	45 200	4 100	39 300	15 300
	Юго-восток	от 10 до 15 км	19 000	82 600	44 600	23 100	133 300	87 900	25 400	99 100	53 700	3 000	38 200	13 000
	Юг	от 10 до 15 км	20 000	77 800	45 100	20 000	140 300	63 000	20 000	98 800	50 300	4 000	43 000	19 700
	Юго-запад	от 10 до 15 км	19 300	72 400	41 400	22 000	123 600	58 700	30 000	110 800	52 800	13 000	43 900	22 900
	Запад	от 10 до 15 км	20 000	60 000	37 800	23 300	123 200	86 800	33 000	72 200	49 100	6 300	43 000	23 100
	Северо-запад	от 10 до 15 км	23 300	83 600	49 300	17 600	120 000	88 100	20 800	97 900	84 100	3 000	41 700	19 300
за пределами ММБ (А-108)	Север	от 15 до 20 км	17 400	79 100	39 200	13 700	118 400	86 200	18 600	100 000	46 100	2 300	40 400	15 400
	Северо-восток	от 15 до 20 км	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от 15 до 20 км	10 200	60 800	27 100	8 500	103 600	47 000	13 800	78 000	42 200	1 800	28 800	8 900
	Юго-восток	от 15 до 20 км	13 700	75 000	42 000	14 200	120 000	82 700	20 000	100 000	50 700	1 900	29 700	9 600
	Юг	от 15 до 20 км	14 900	83 400	37 800	20 000	120 000	87 100	17 600	110 000	49 900	1 500	36 000	11 300
	Юго-запад	от 15 до 20 км	13 000	50 000	28 100	19 700	100 800	53 400	19 300	100 000	39 500	2 000	26 000	14 100
	Запад	от 15 до 20 км	11 800	68 100	29 400	14 200	90 000	43 000	17 000	70 000	39 200	1 700	43 700	13 200
	Северо-запад	от 15 до 20 км	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источники информации: компания ООО «ЭБЭ»

Таблица 32

*Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)*

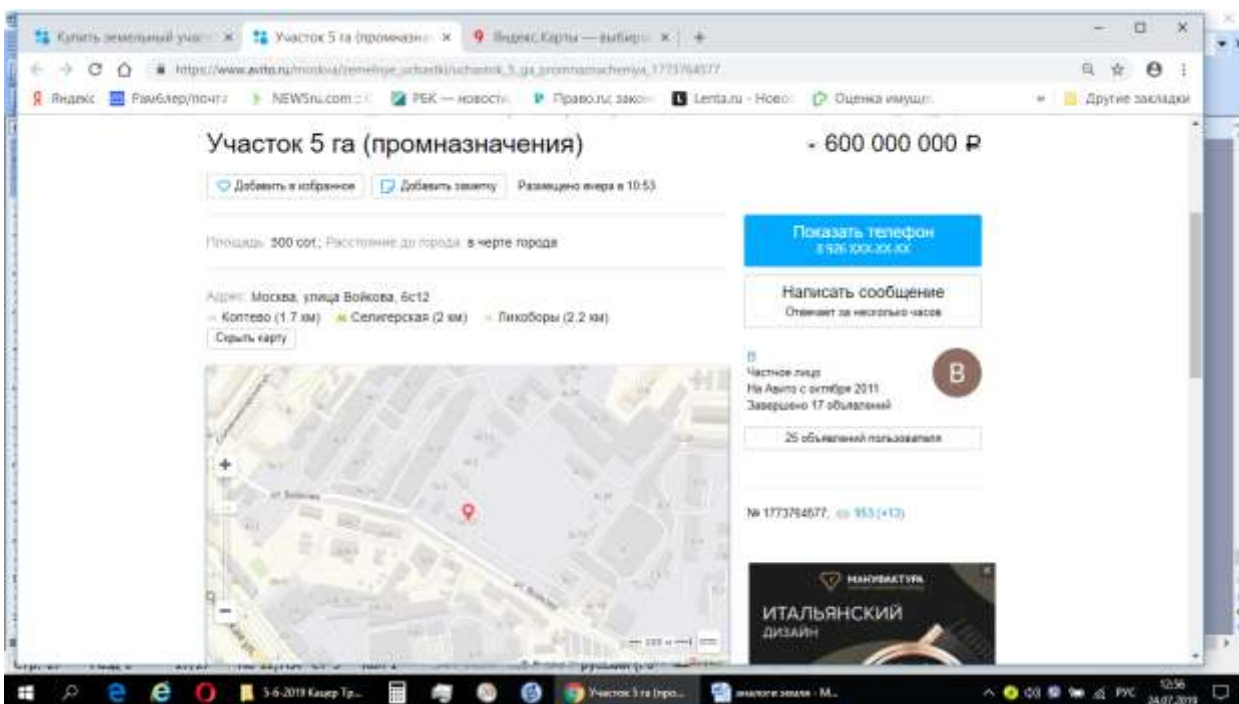
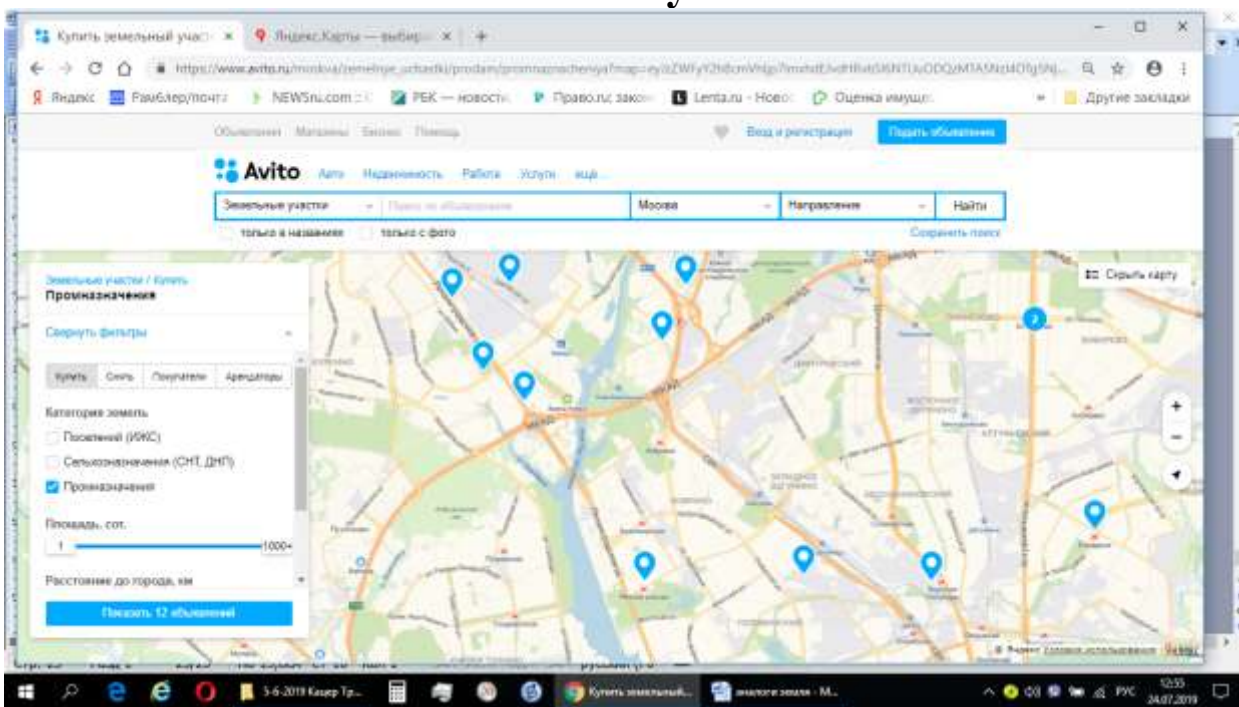
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Средние значения													
			3 кв 2015	4 кв 2015	3 кв 2016	4 кв 2016	1 кв 2017	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 18	2 кв 18	3 кв 18	4 кв 18		
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисное назначение	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торговое назначение	130 300	128 700	125 800	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 300	122 100	124 700	119 300	117 500	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	98 200	96 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 300	46 900	47 300	47 200	45 000	43 200	45 900	43 200	44 300
от 10 км от МКАД до ММБ (А-107)	от 10 до 15 км	Офисное назначение	68 700	63 000	62 500	63 500	62 300	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торговое назначение	95 700	74 500	79 900	79 000	81 300	82 300	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	78 200	72 500	76 100	73 200	73 300	70 900	70 200	67 400	68 300	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	34 700	33 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 300	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММБ (А-107) до ММБ (А-108)	от 15 до 20 км	Офисное назначение	47 200	43 200	44 300	43 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торговое назначение	80 600	75 200	73 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 200	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 300	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами ММБ (А-108)	от 15 до 20 км	Офисное назначение	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	33 200	34 900
		Торговое назначение	64 700	52 300	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 300	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	30 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 300	43 400	44 600	44 200	45 200
		Производственно-складского назначения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

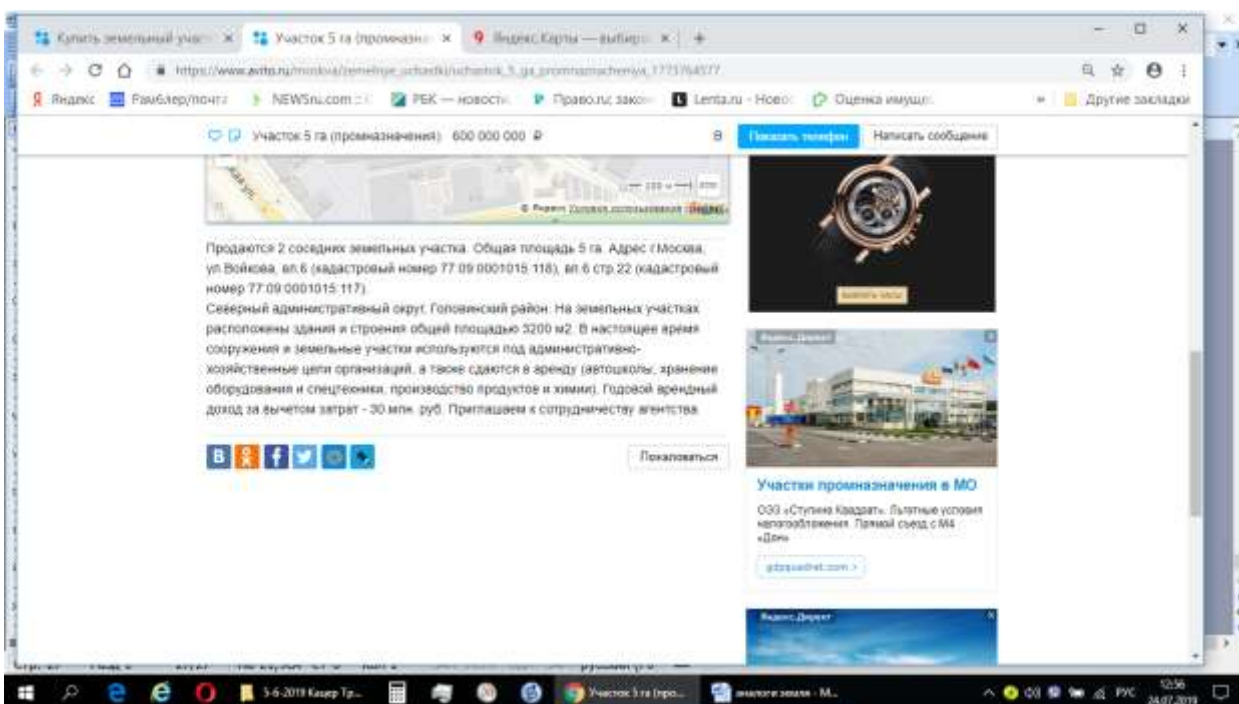
ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием

интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

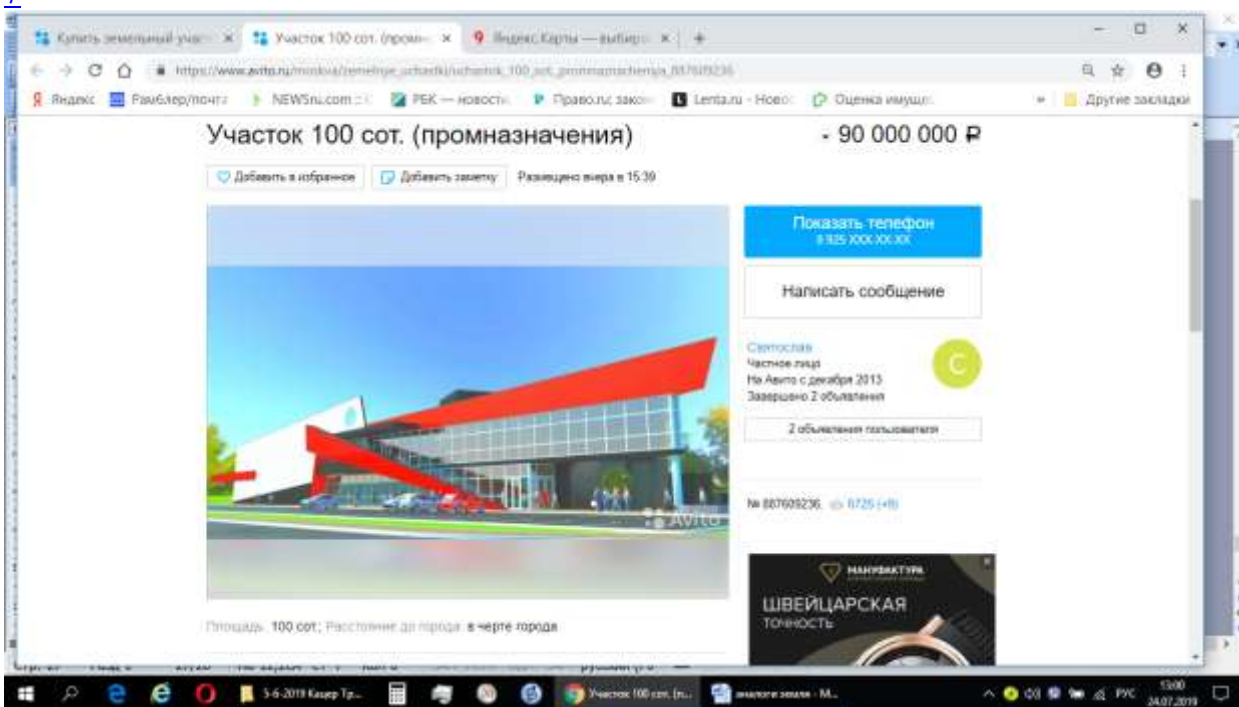
ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

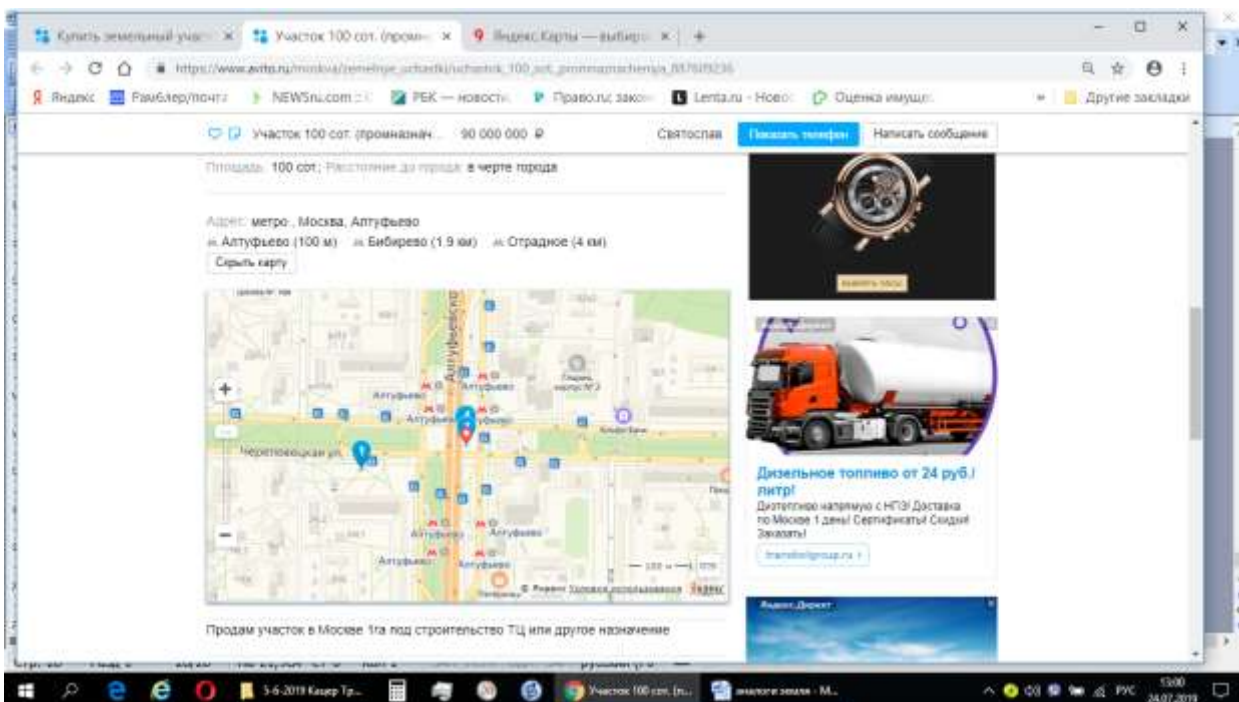
## Земельные участки



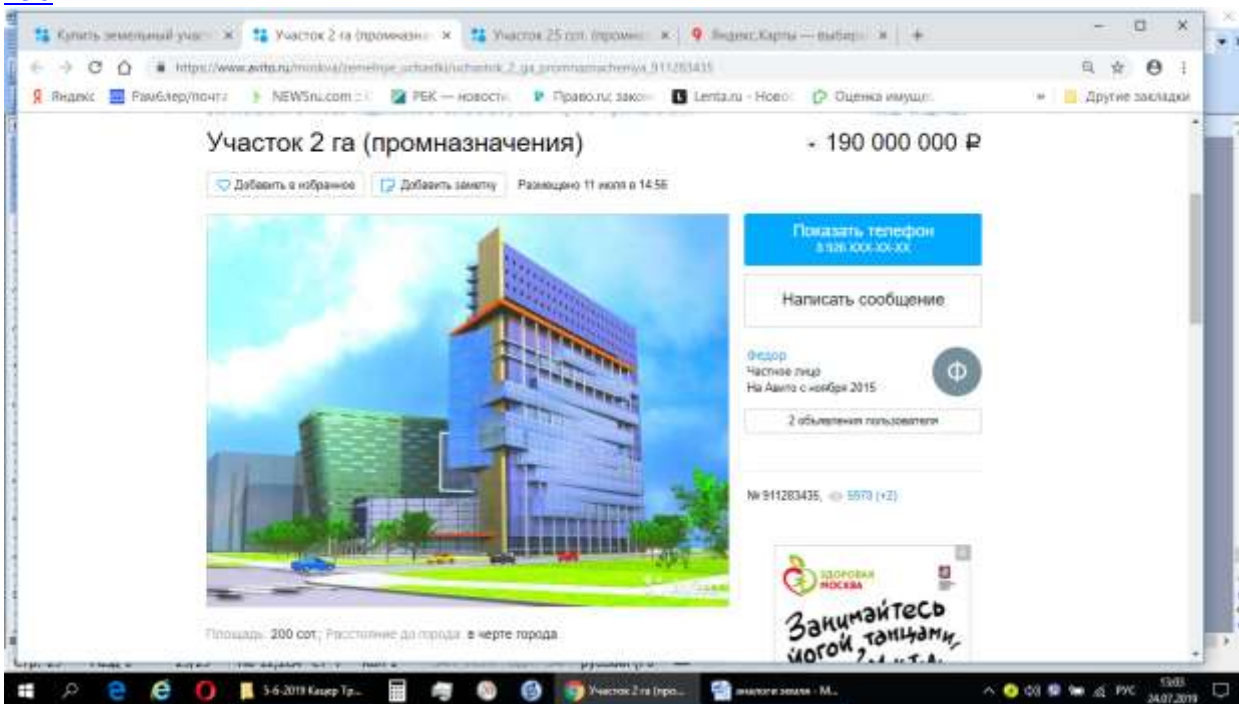


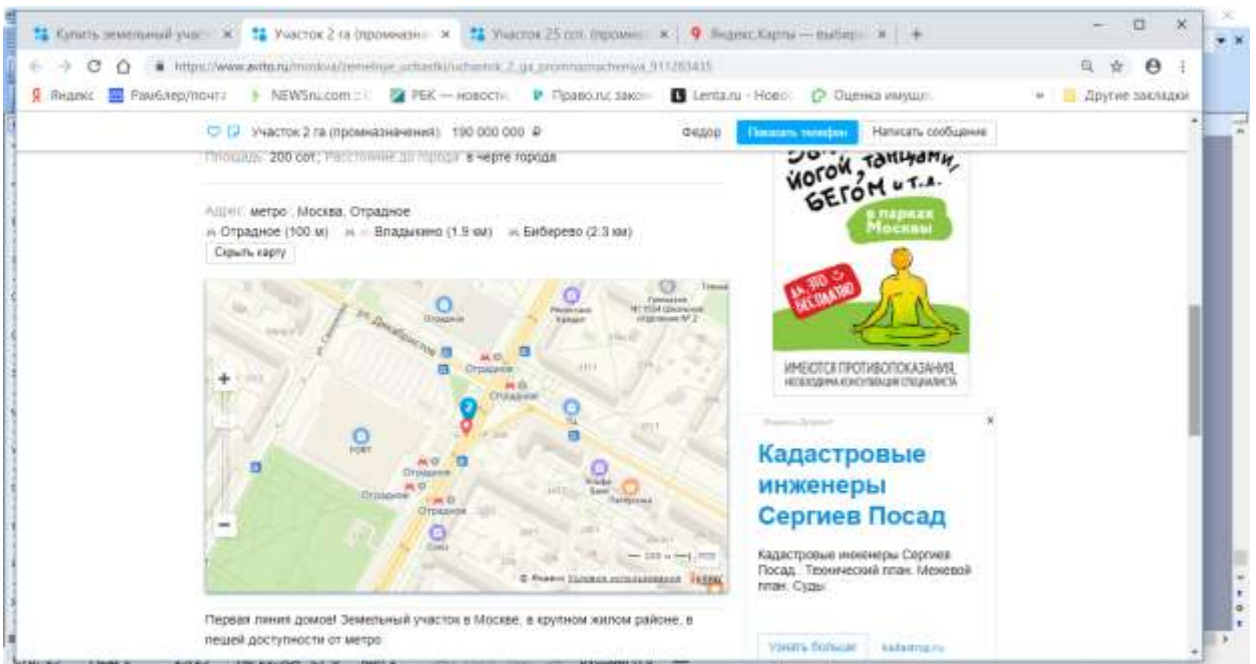
[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_177376457](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_177376457)  
7



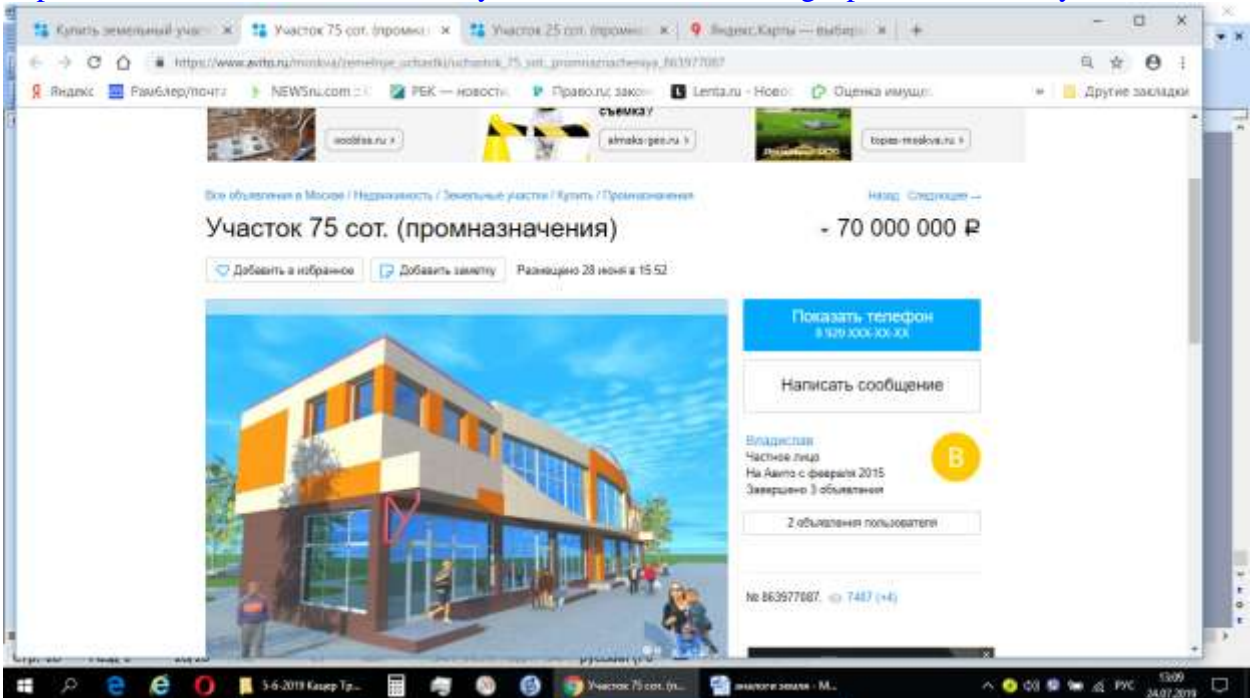


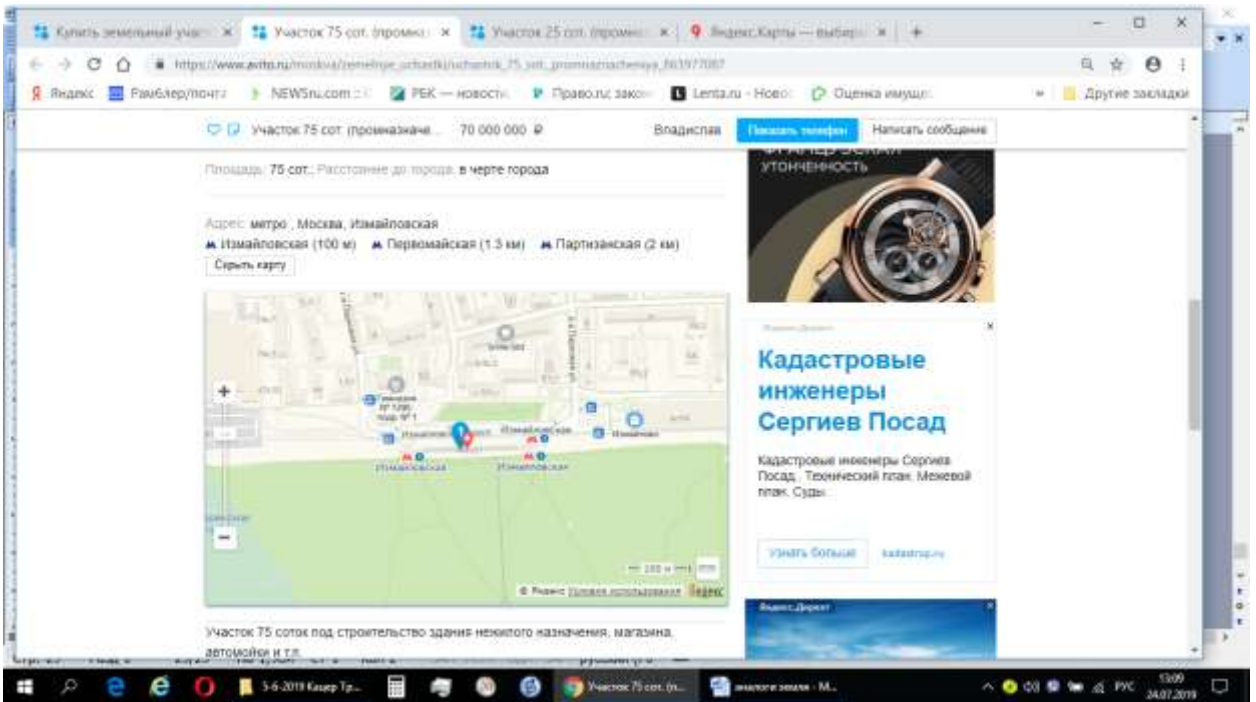
[https://www.avito.ru/moskva/zemlynye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_887609236](https://www.avito.ru/moskva/zemlynye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_887609236)



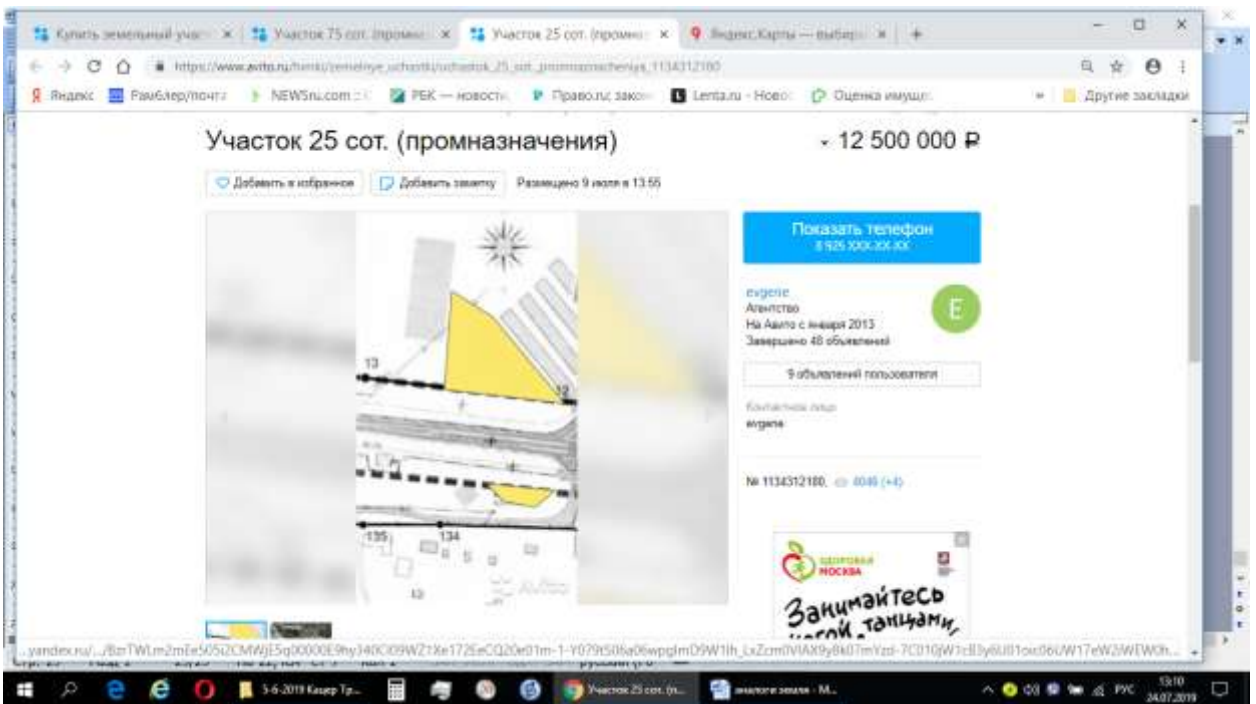


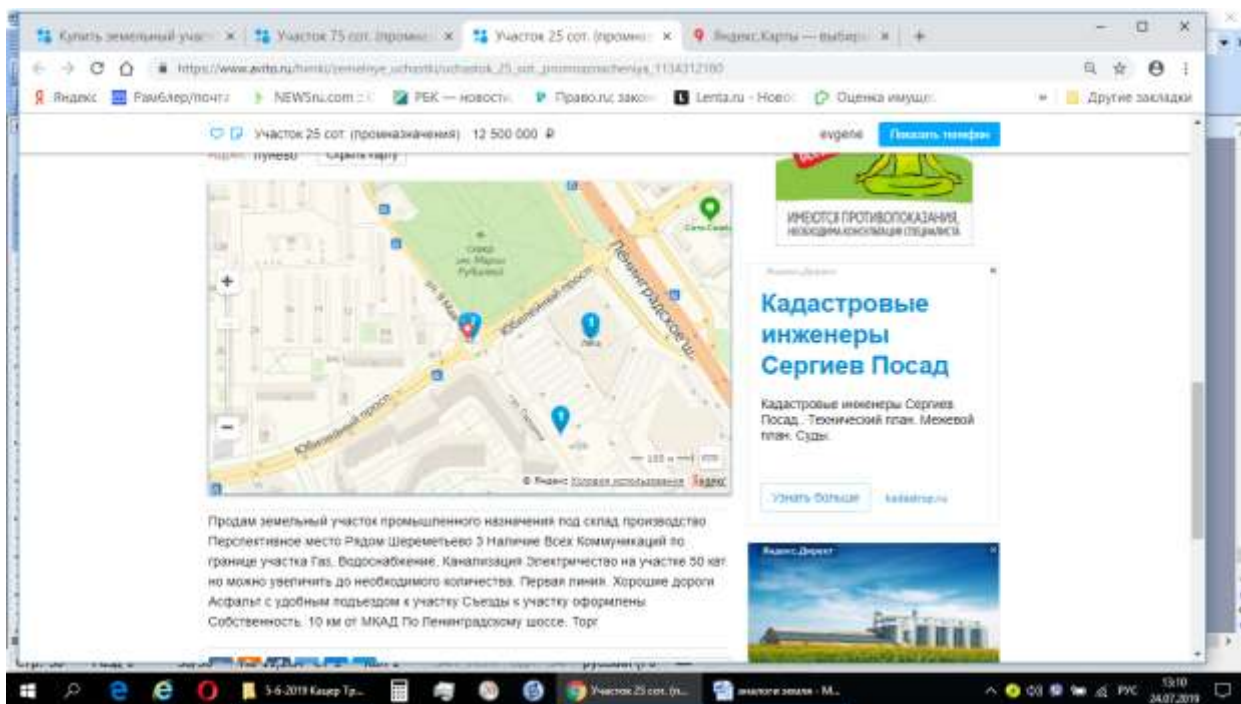
[https://www.avito.ru/moskva/zemelynye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_911283435](https://www.avito.ru/moskva/zemelynye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_911283435)





[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_75\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_8639770](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_8639770)  
87

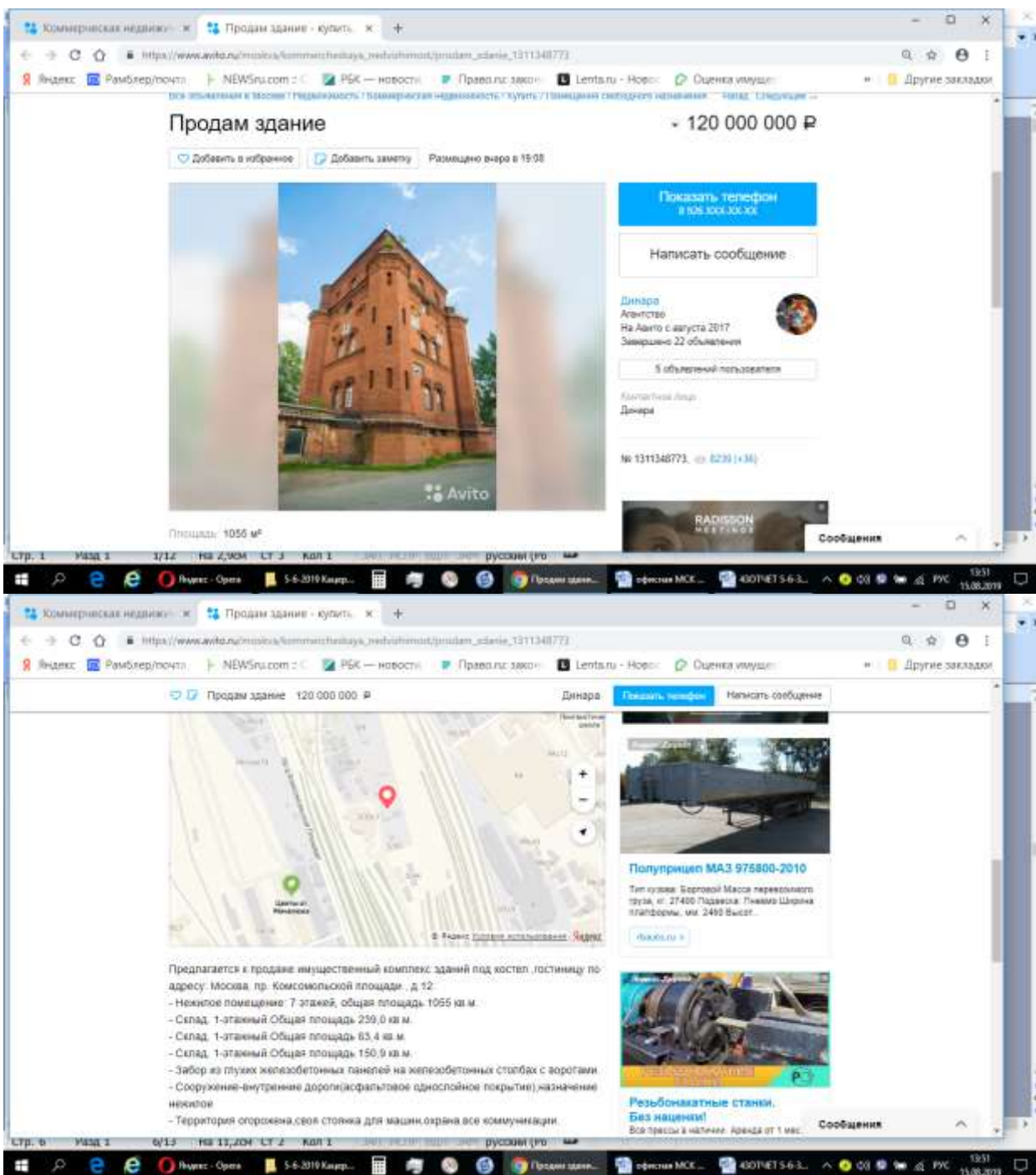




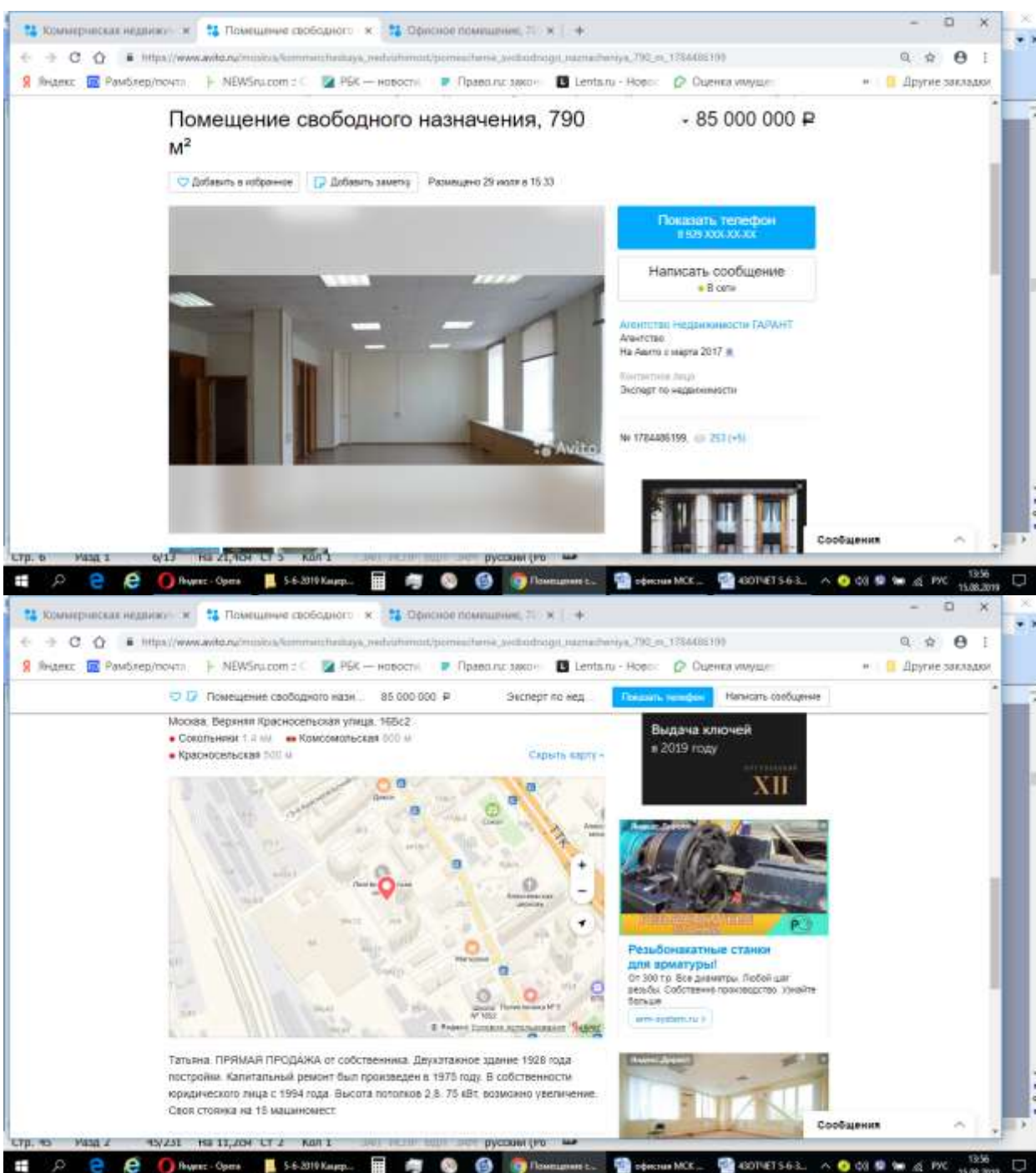
[https://www.avito.ru/himki/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot\\_promznacheniya\\_1134312100](https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promznacheniya_1134312100)

Анализ предложений цен на земельные участки на окраинах г.Москвы и на незначительном удалении за МКАД показал, что цена предложений незастроенных участков колеблется от 5000 рублей за 1 кв.м. (10 км от МКАД) до 9000 рублей в черте города, на окраинах. Указанные рыночные данные вполне сопоставимы с удельной кадастровой стоимостью 1 кв.м. оцениваемого земельного участка по ул.Ангарской 8813,73 рубля за 1 кв.м. Несколько дороже продаются участки с имеющейся застройкой хозяйственными объектами- в районе 12-13 тыс. рублей за 1 кв.м. Предложений о продаже права краткосрочной аренды участков на рынке не выявлено.

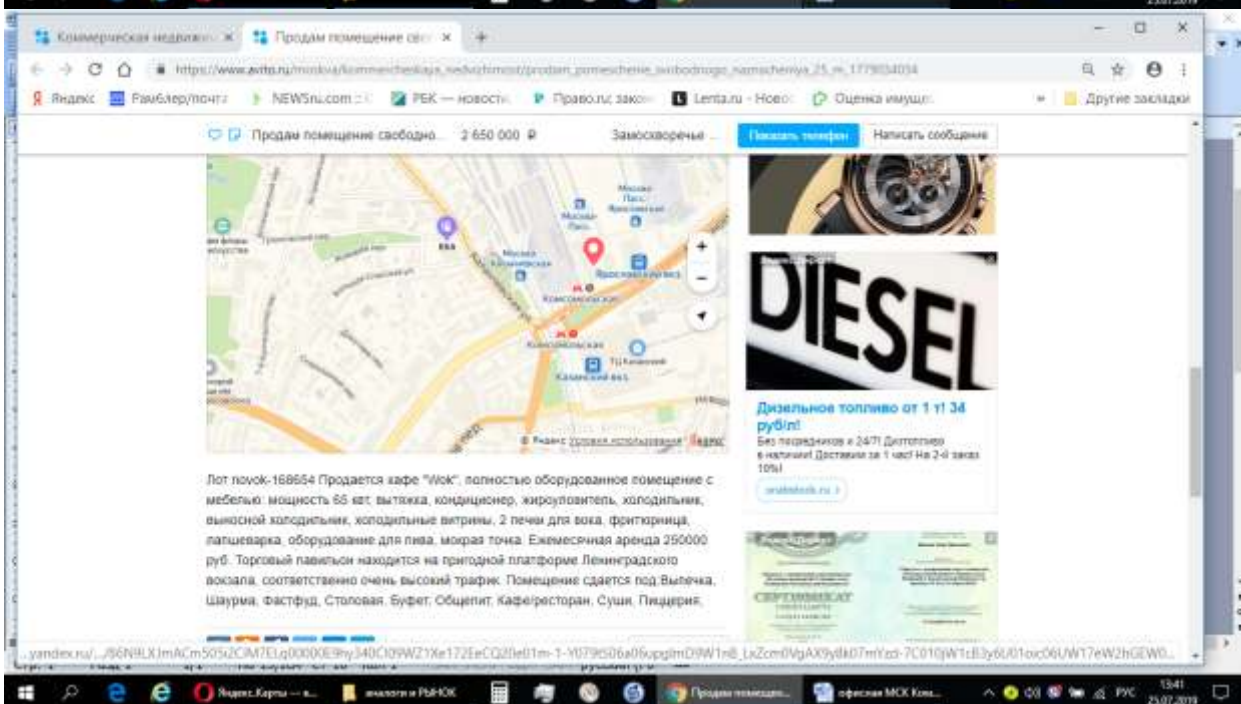
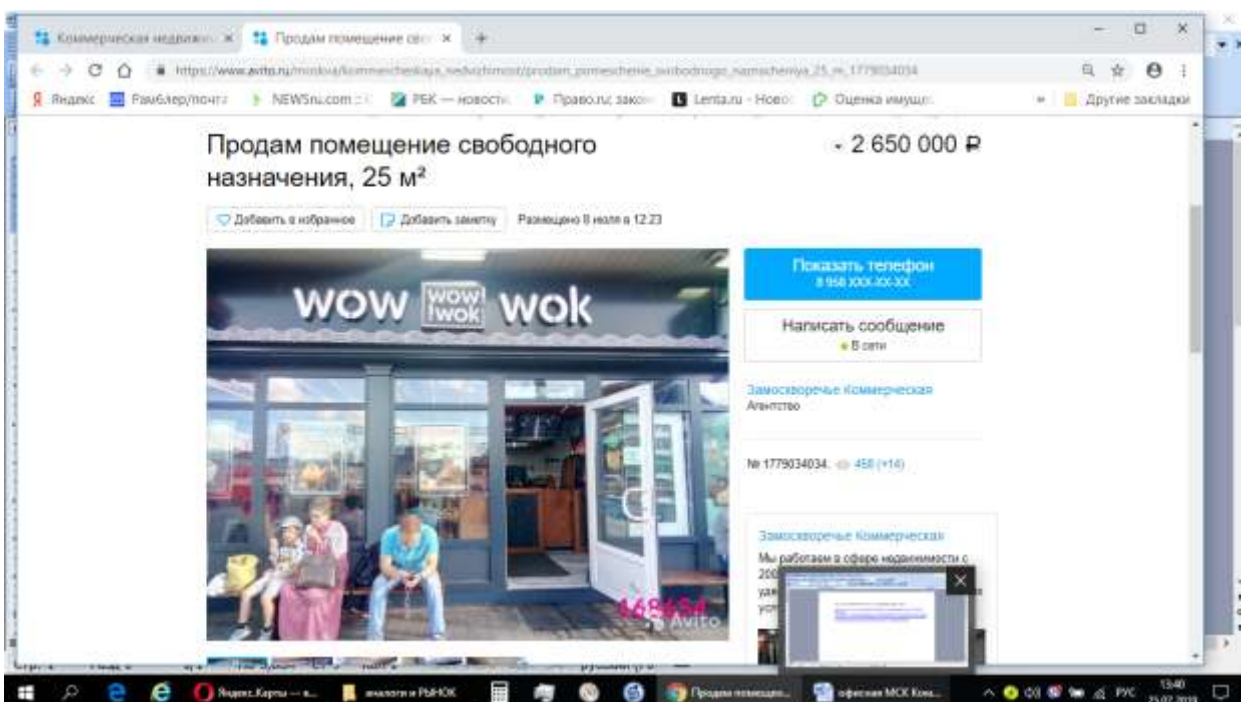
## Офисная недвижимость в районе пр.Комсомольской площади



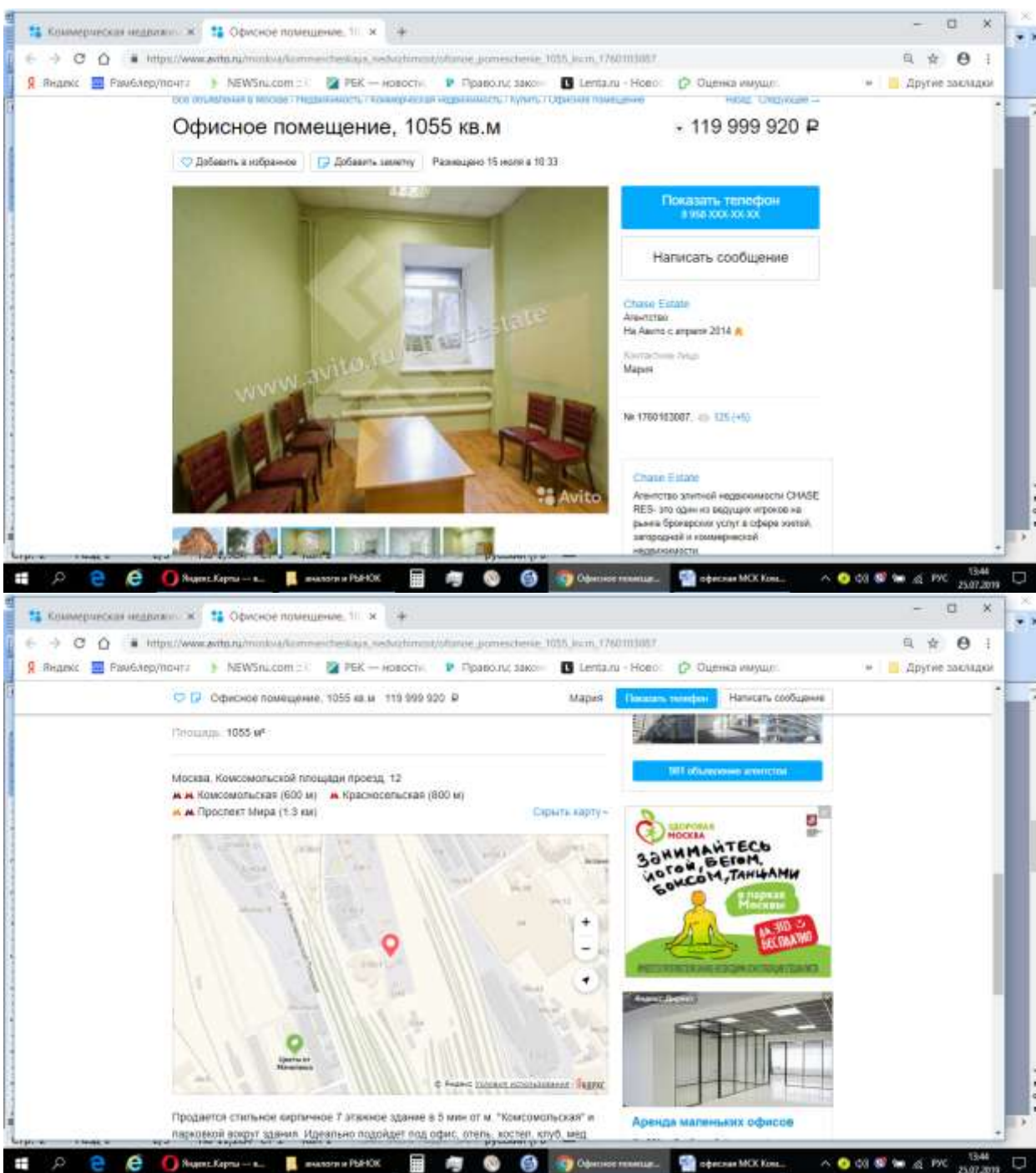
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_zdanie\\_1311348773](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1311348773)



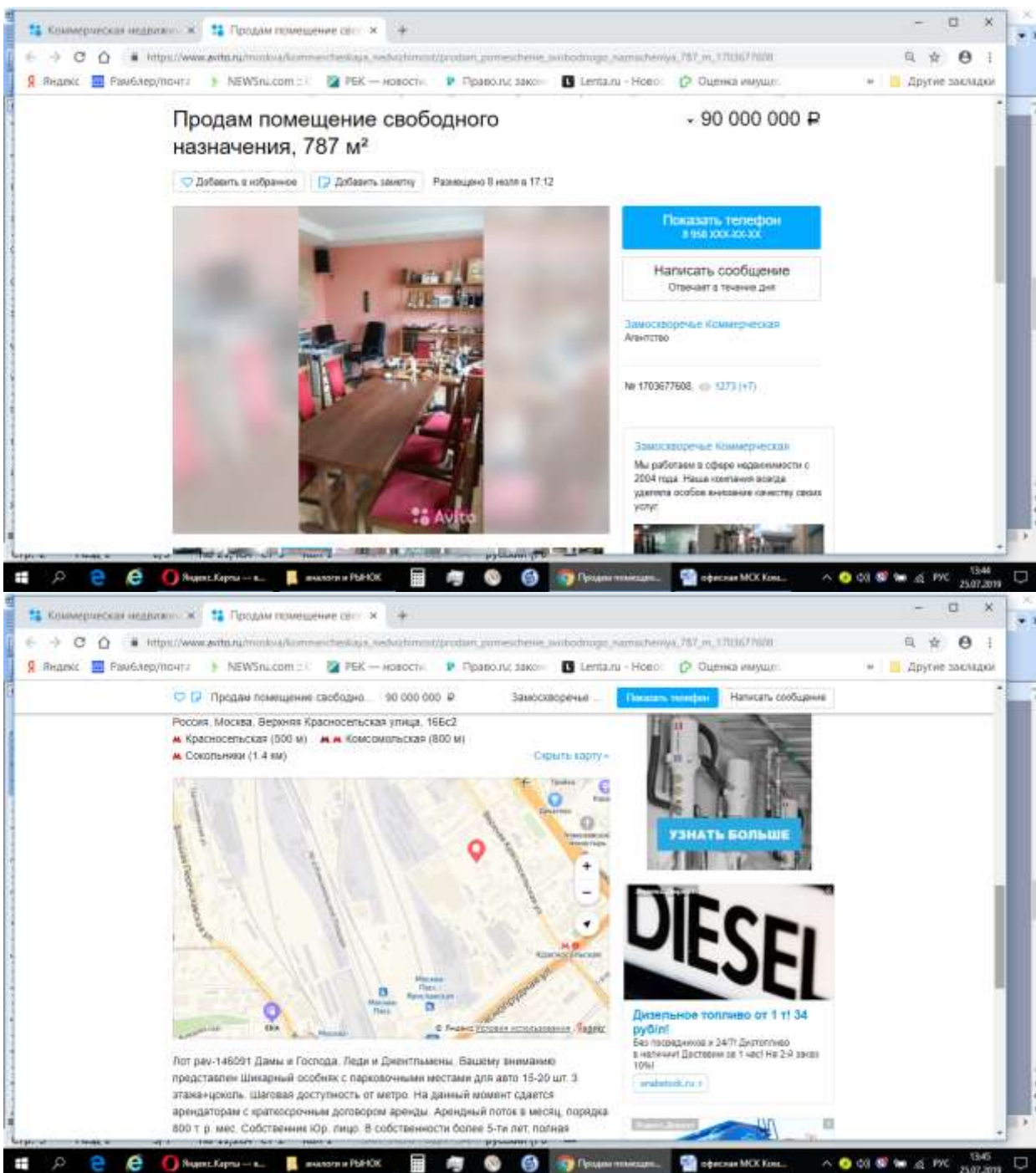
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_790\\_m\\_1784486199](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_790_m_1784486199)



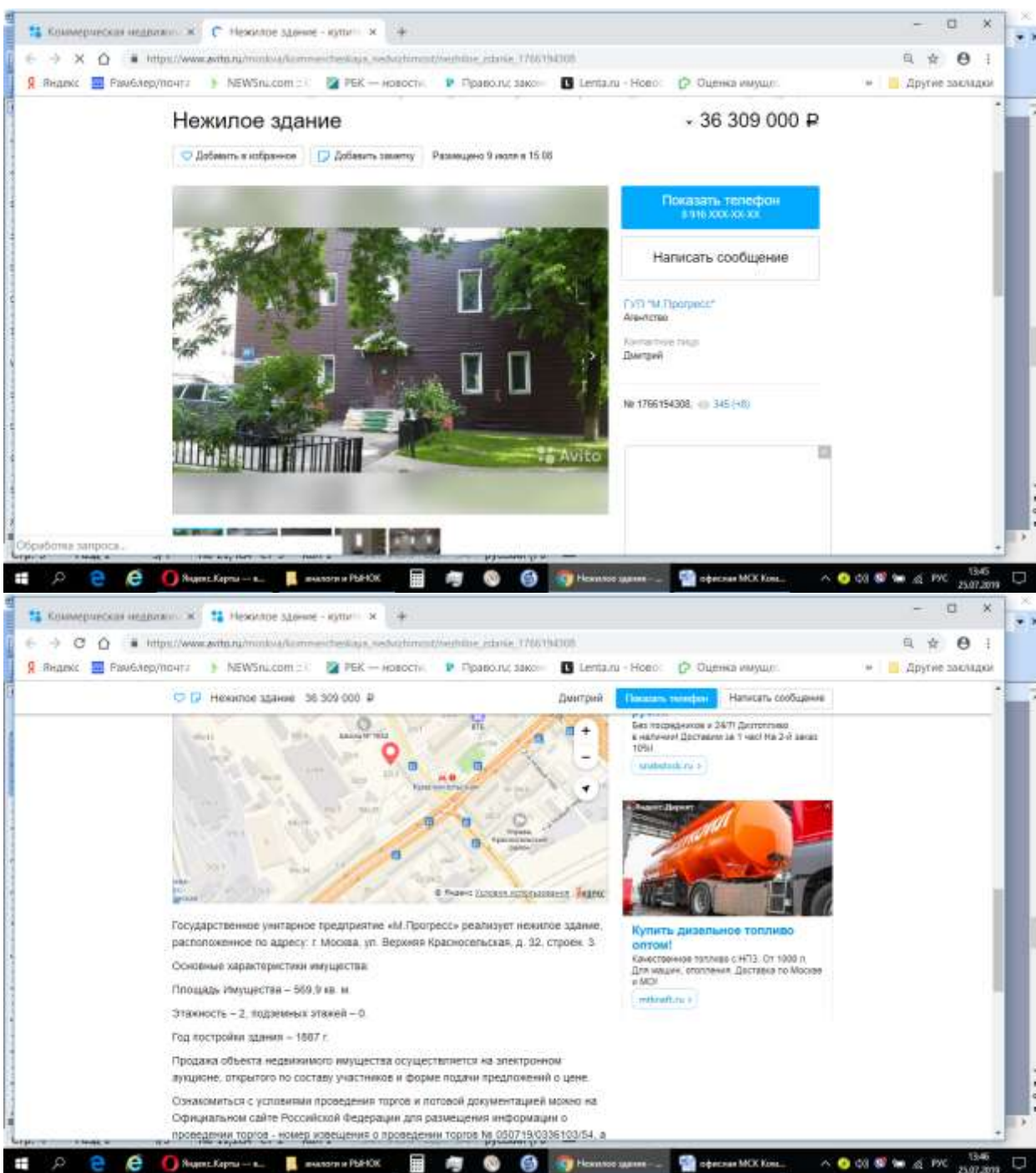
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnog\\_o\\_naznacheniya\\_25\\_m\\_1779034034](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_25_m_1779034034)



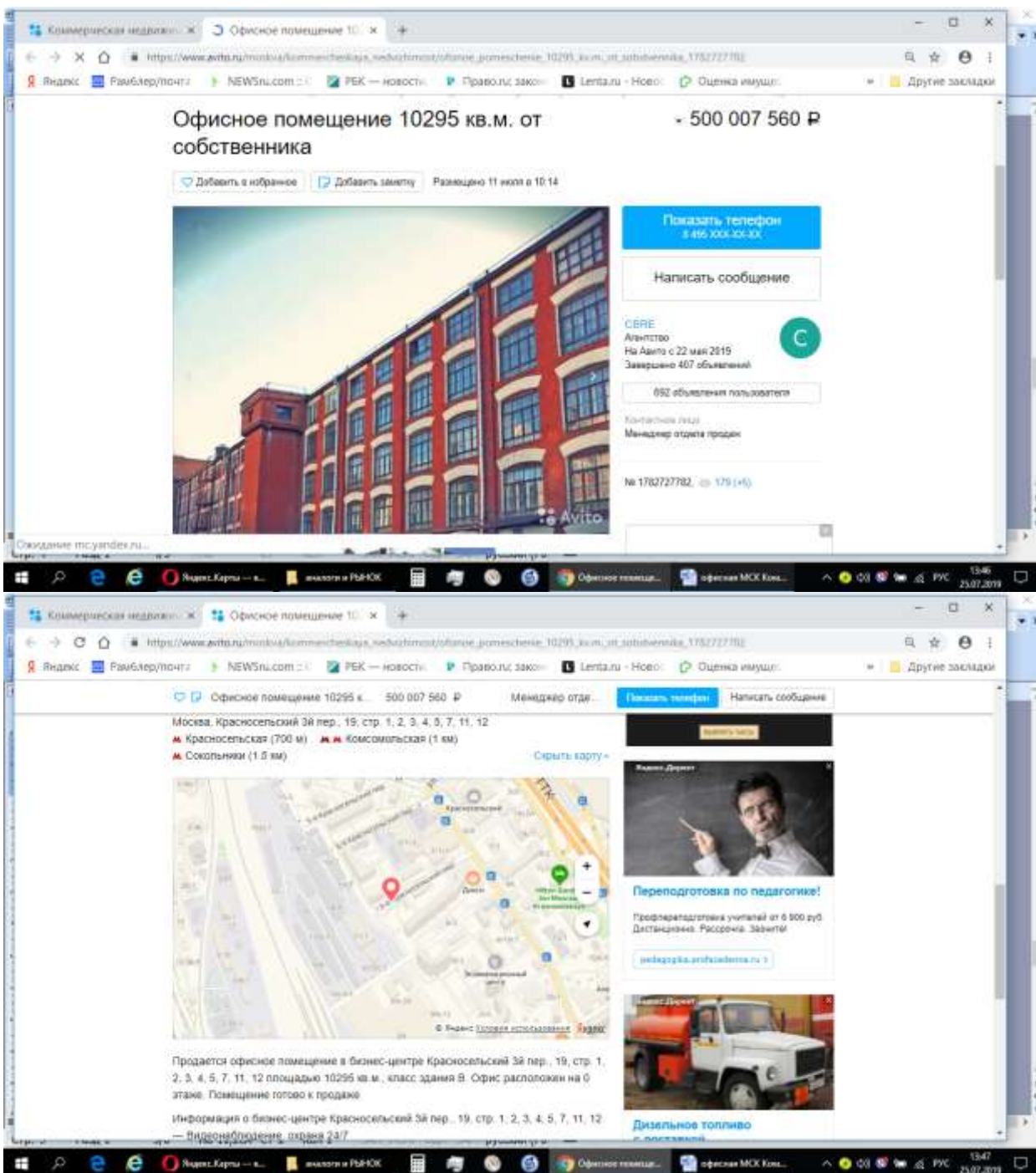
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_1055\\_kv.m\\_1760103087](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1055_kv.m_1760103087)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodno\\_o\\_naznacheniya\\_787\\_m\\_1703677608](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_o_naznacheniya_787_m_1703677608)

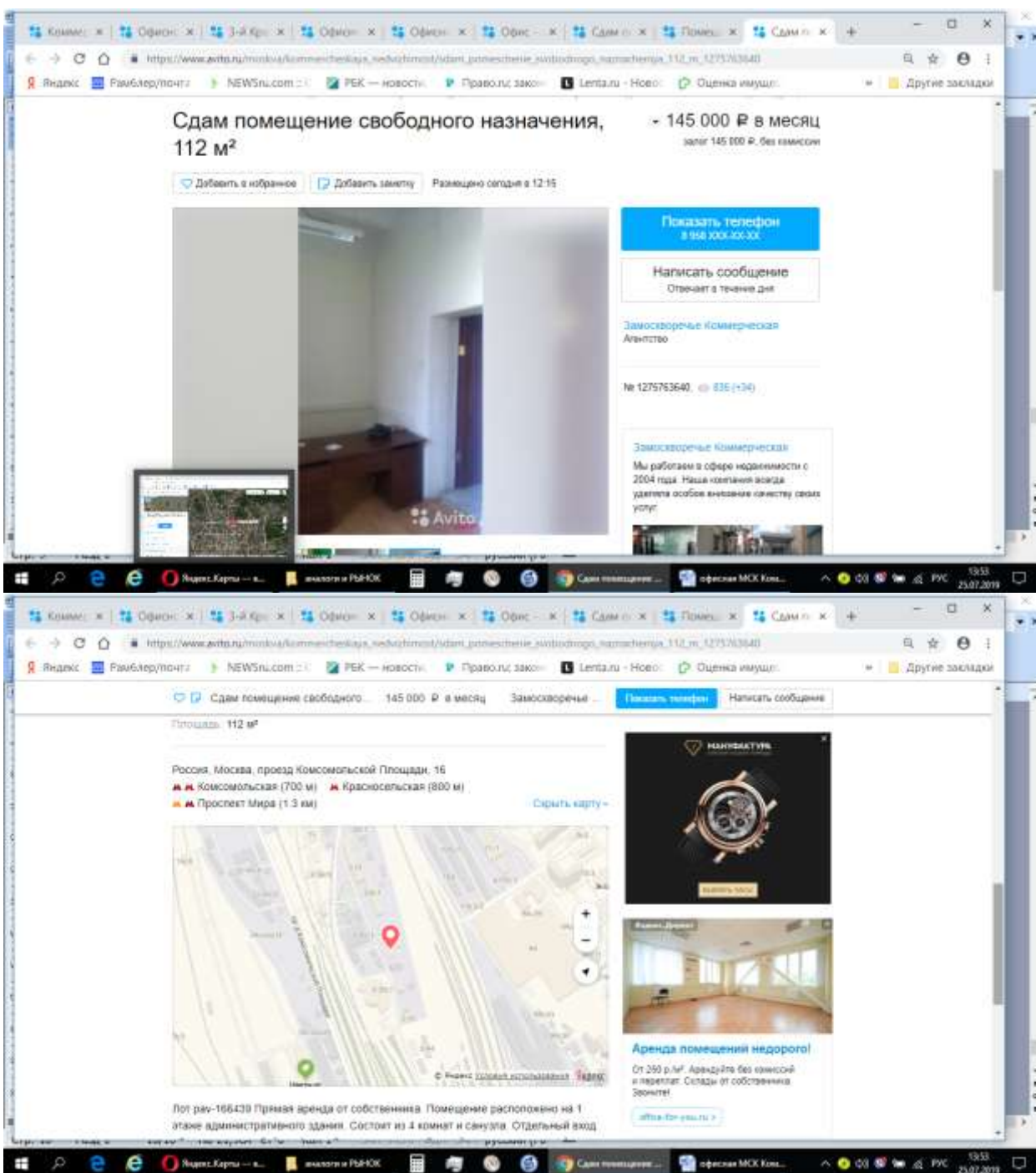


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_zdanie\\_1766194308](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1766194308)

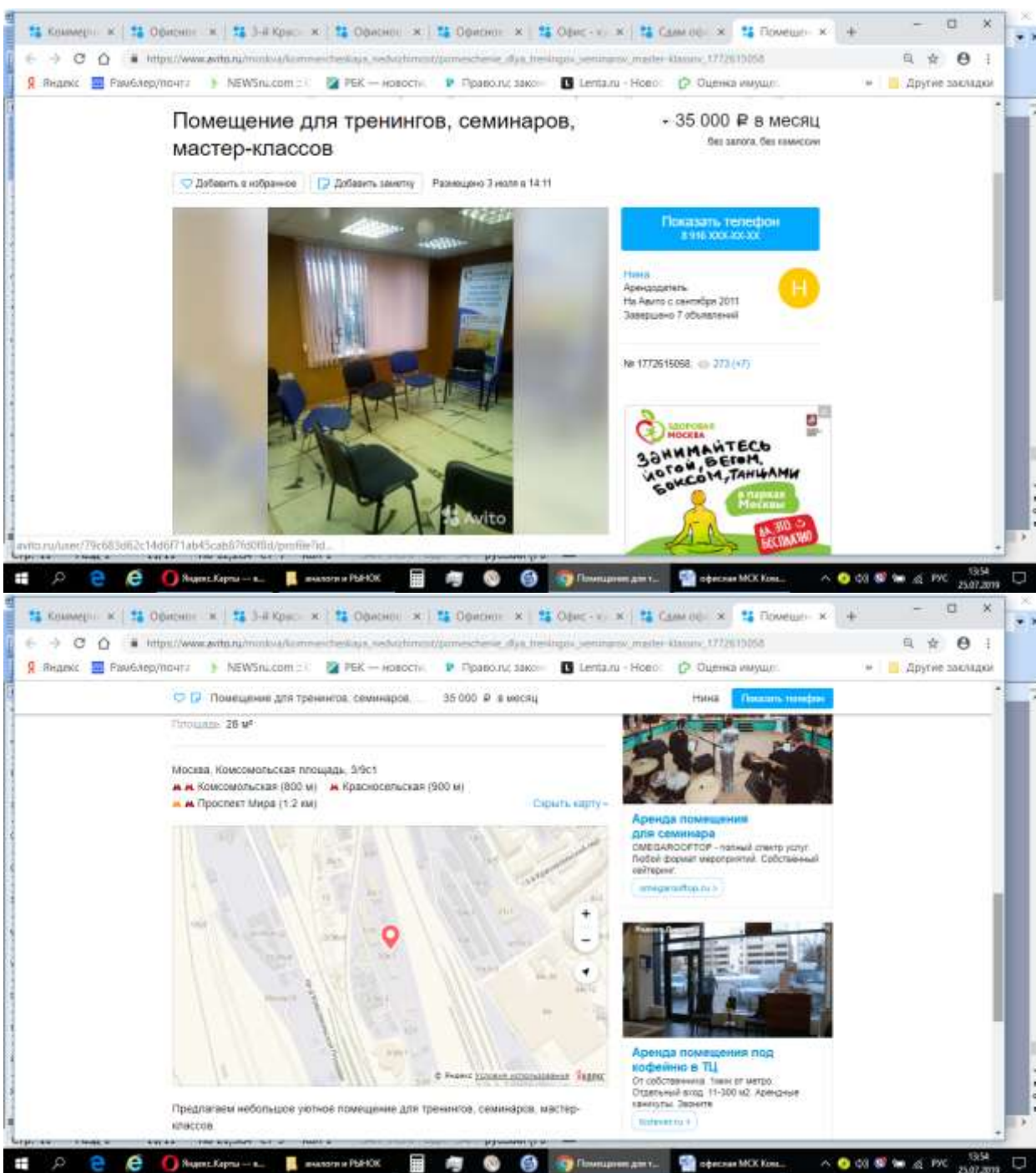


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_10295\\_kv\\_m\\_ot\\_sobstvennika\\_1782727782](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_10295_kv_m_ot_sobstvennika_1782727782)

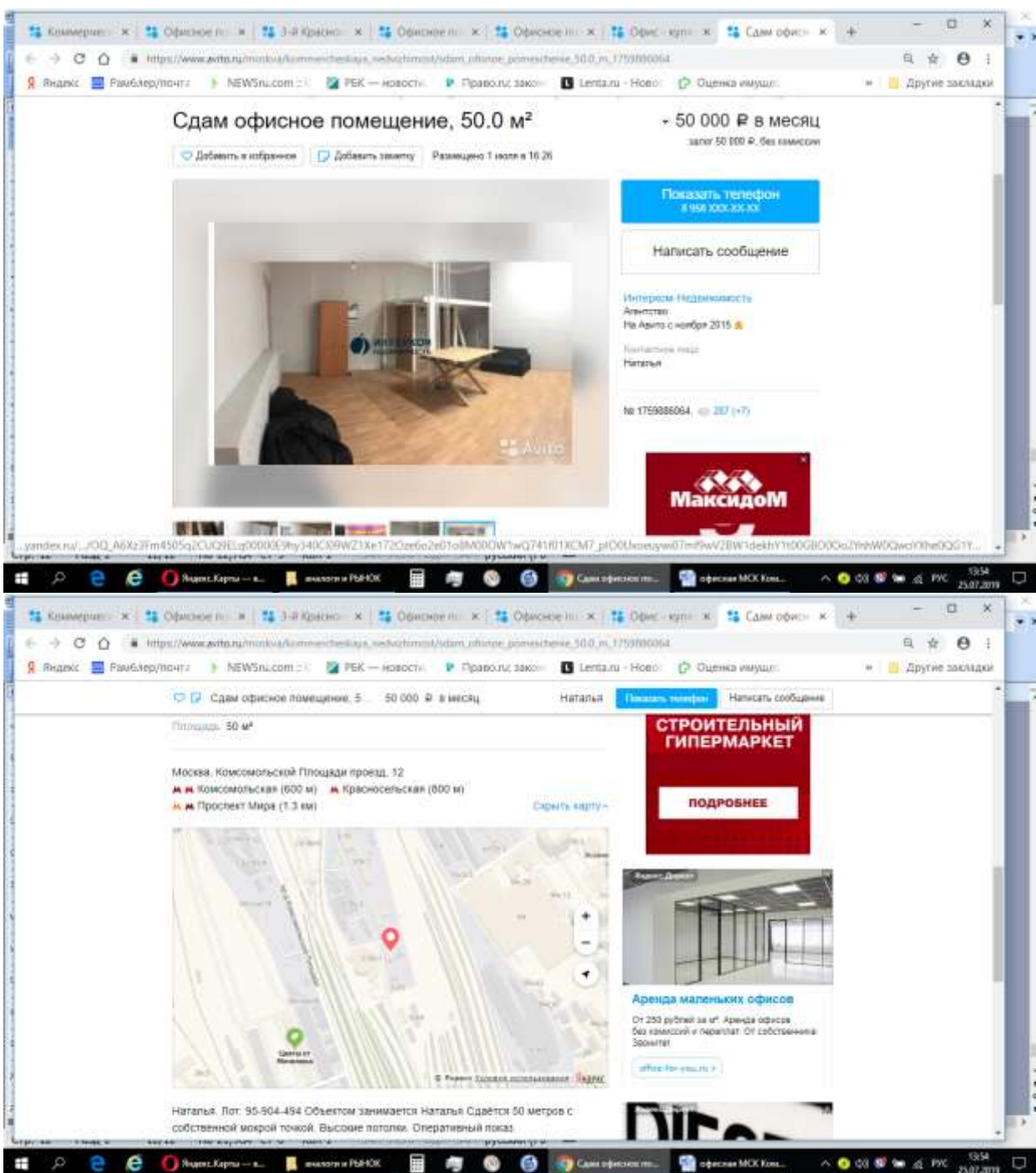
## АРЕНДА



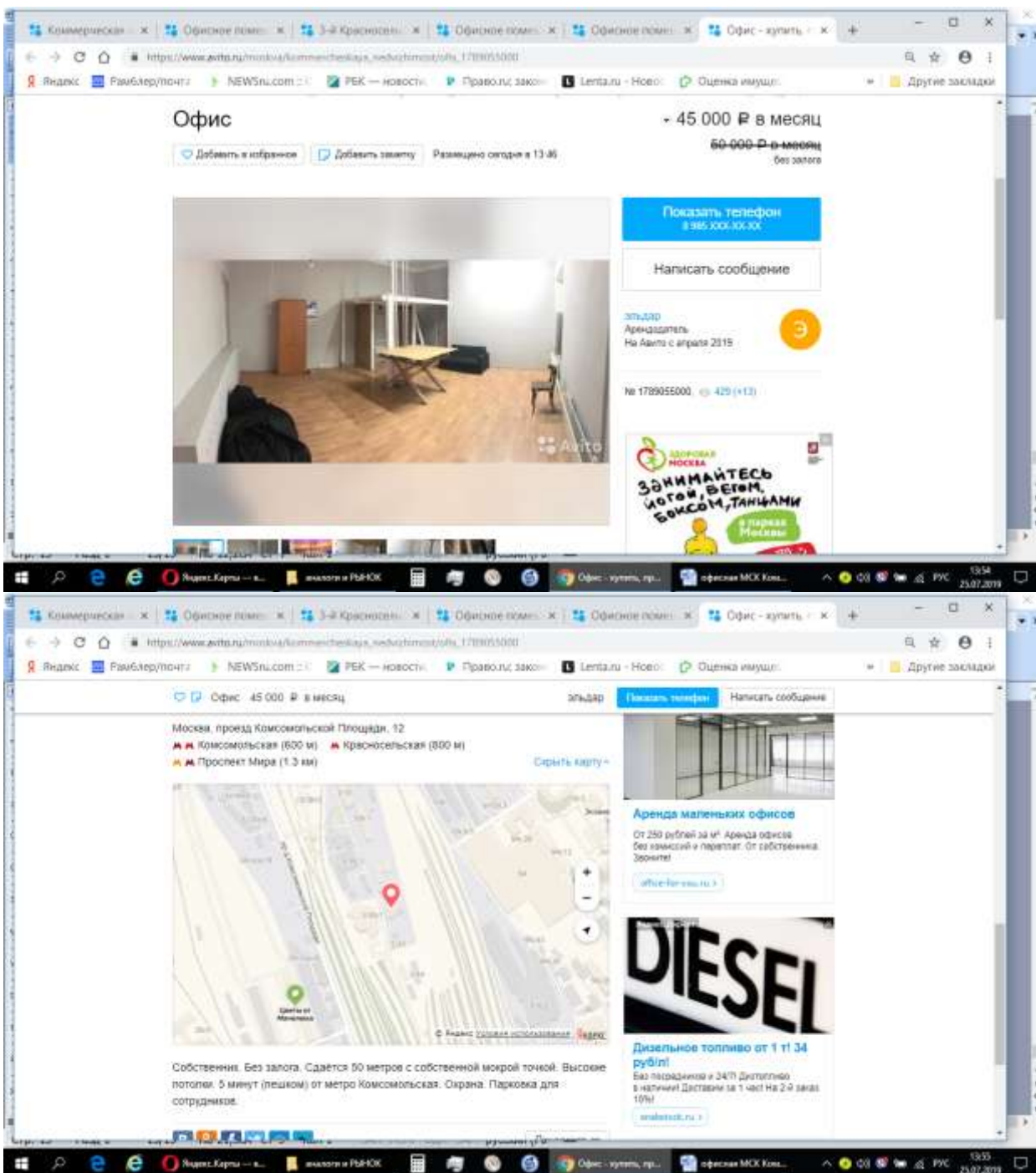
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_112\\_m\\_1275763640](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_112_m_1275763640)



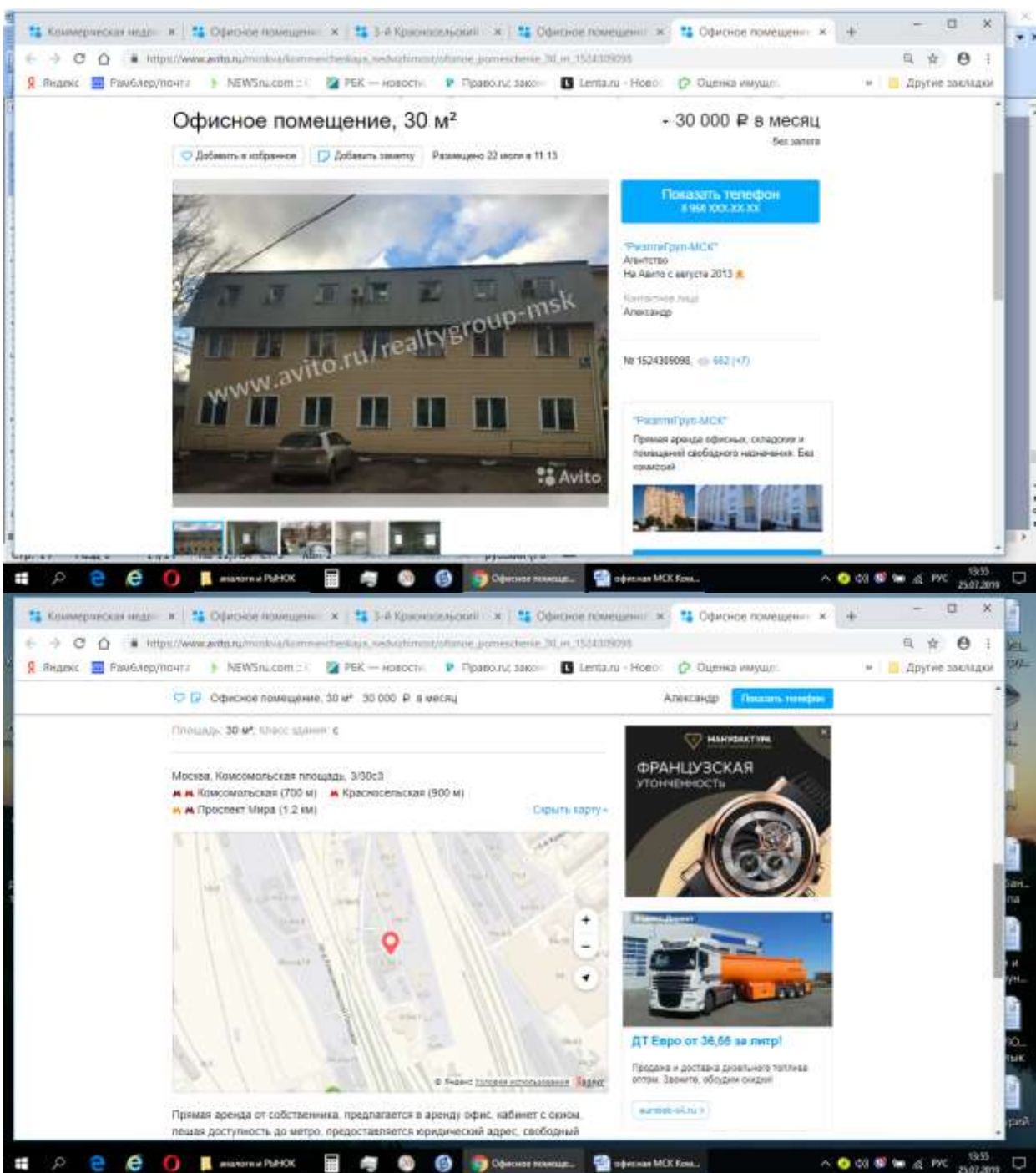
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_dlya\\_treningov\\_seminarov\\_master-klassev\\_1772615058](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_treningov_seminarov_master-klassev_1772615058)



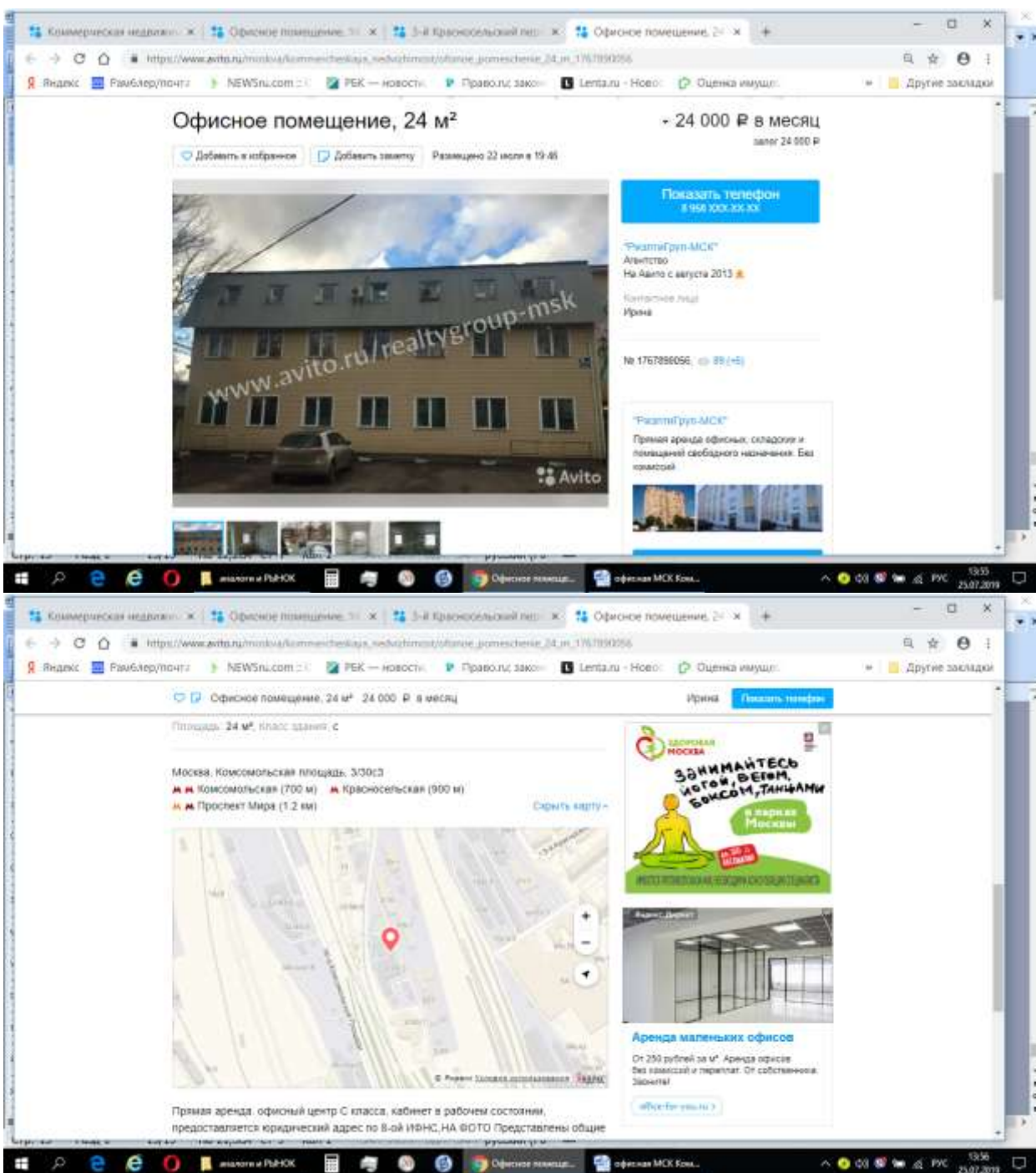
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_50.0\\_m\\_1759886064](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_50.0_m_1759886064)



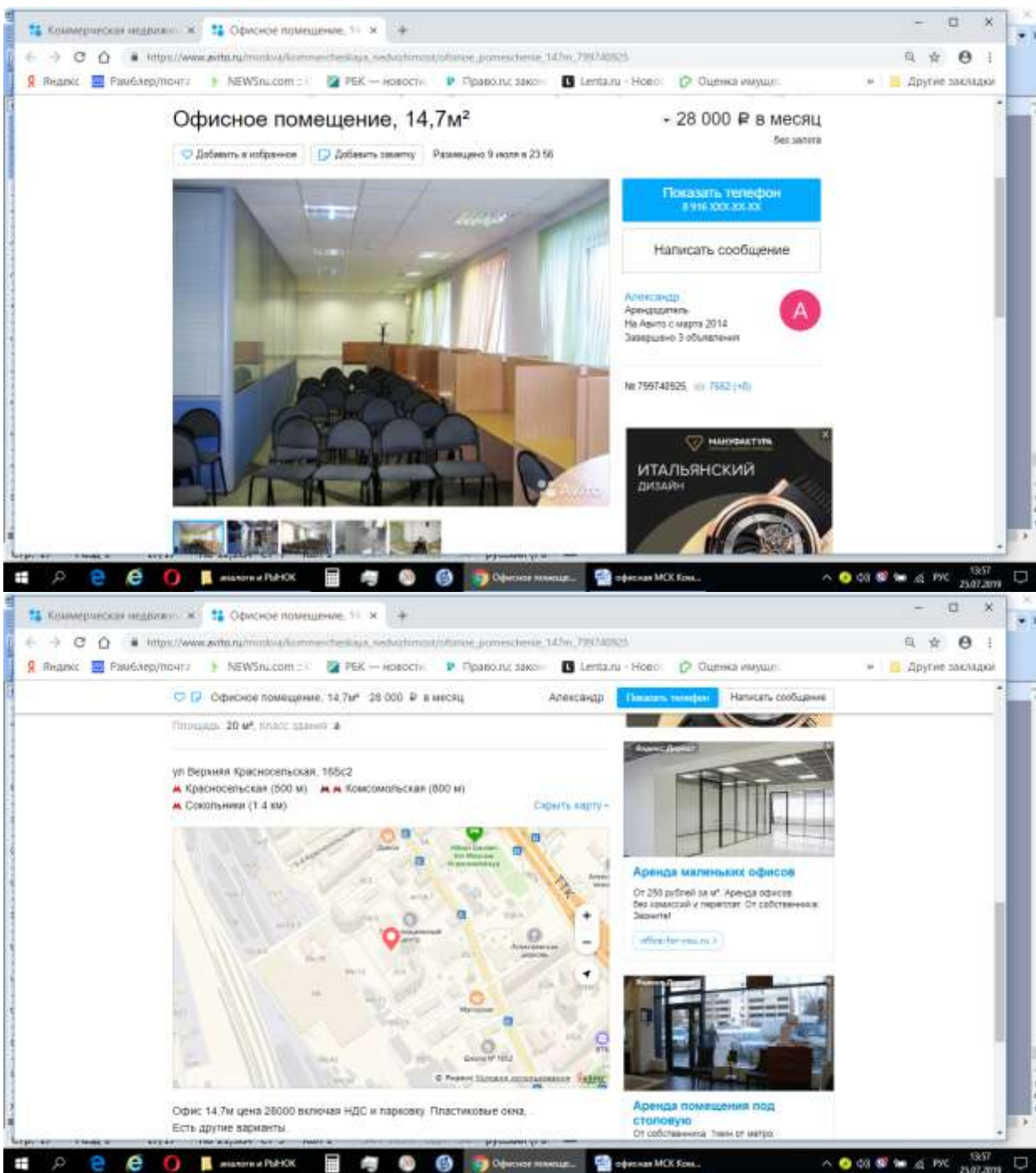
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_1789055000](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1789055000)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_30\\_m\\_1524309098](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_1524309098)



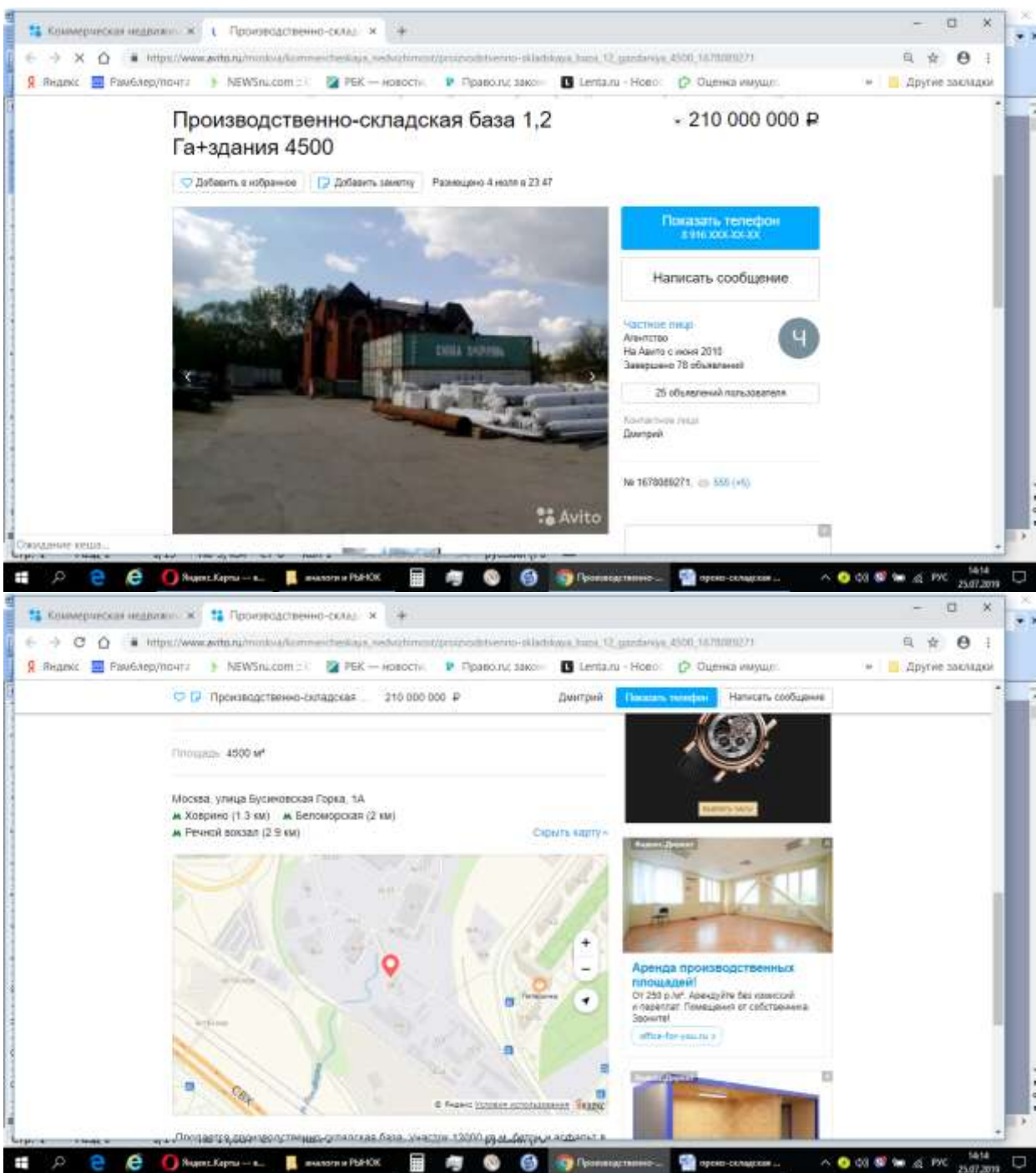
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_24\\_m\\_1767890056](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_1767890056)

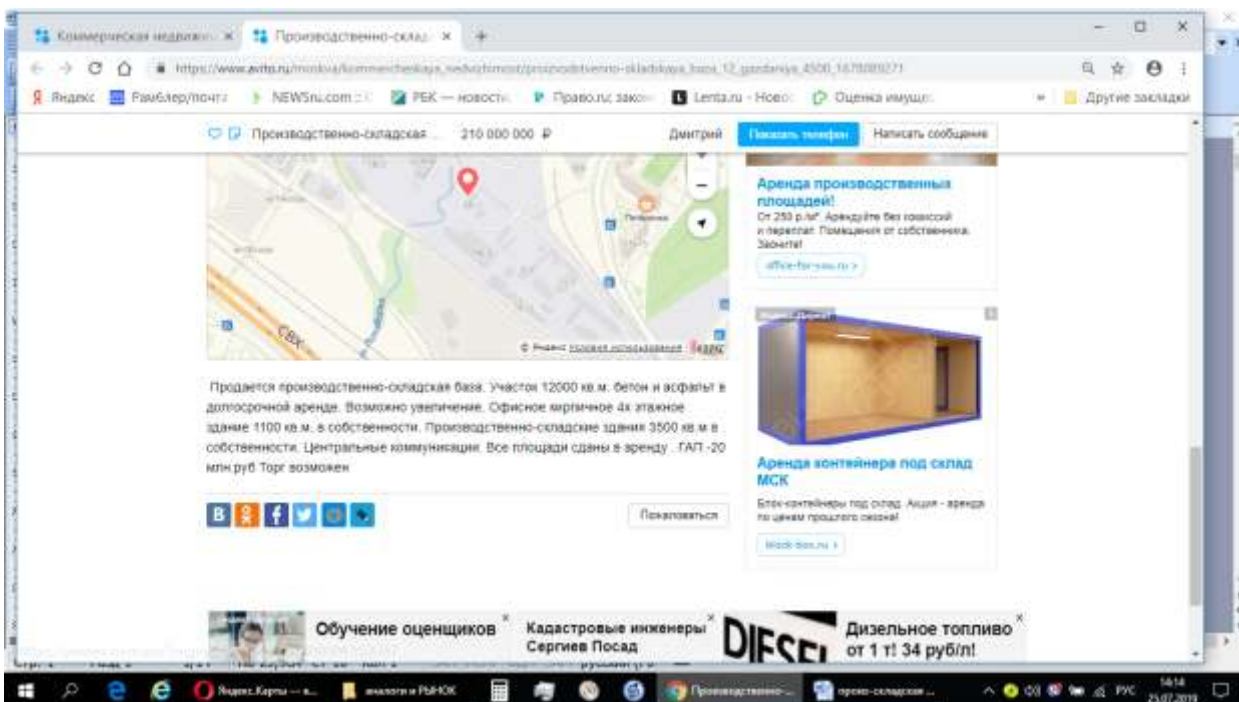


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_147m\\_799740925](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_147m_799740925)

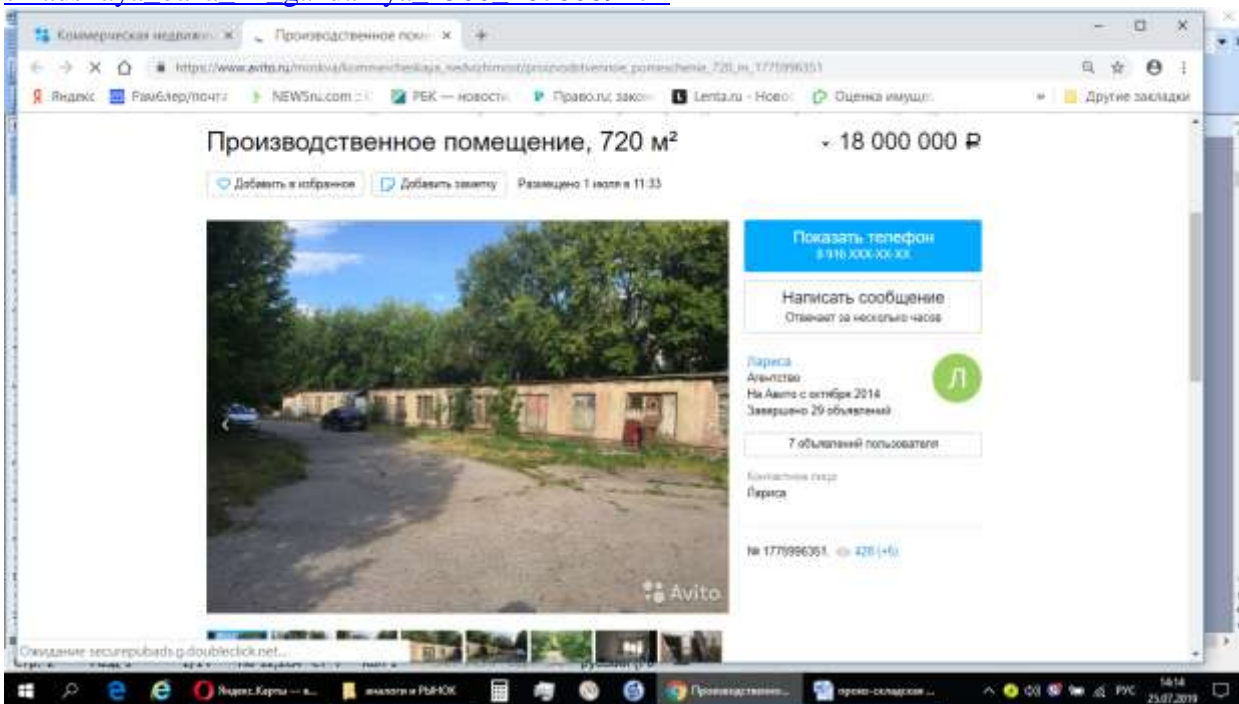
Анализ предложений цен на торгово-офисную недвижимость в районе проезда Комсомольской площади показал, что недвижимость предлагается к продаже по цене от 65 до 115 тысяч рублей за 1 кв.м. Помещения предлагаются в аренду по ставкам от 900 до 1900 рублей за 1 кв.м. Разброс цен обусловлен этажом расположения объекта, площадью помещения, состоянием, наличием отдельного входа.

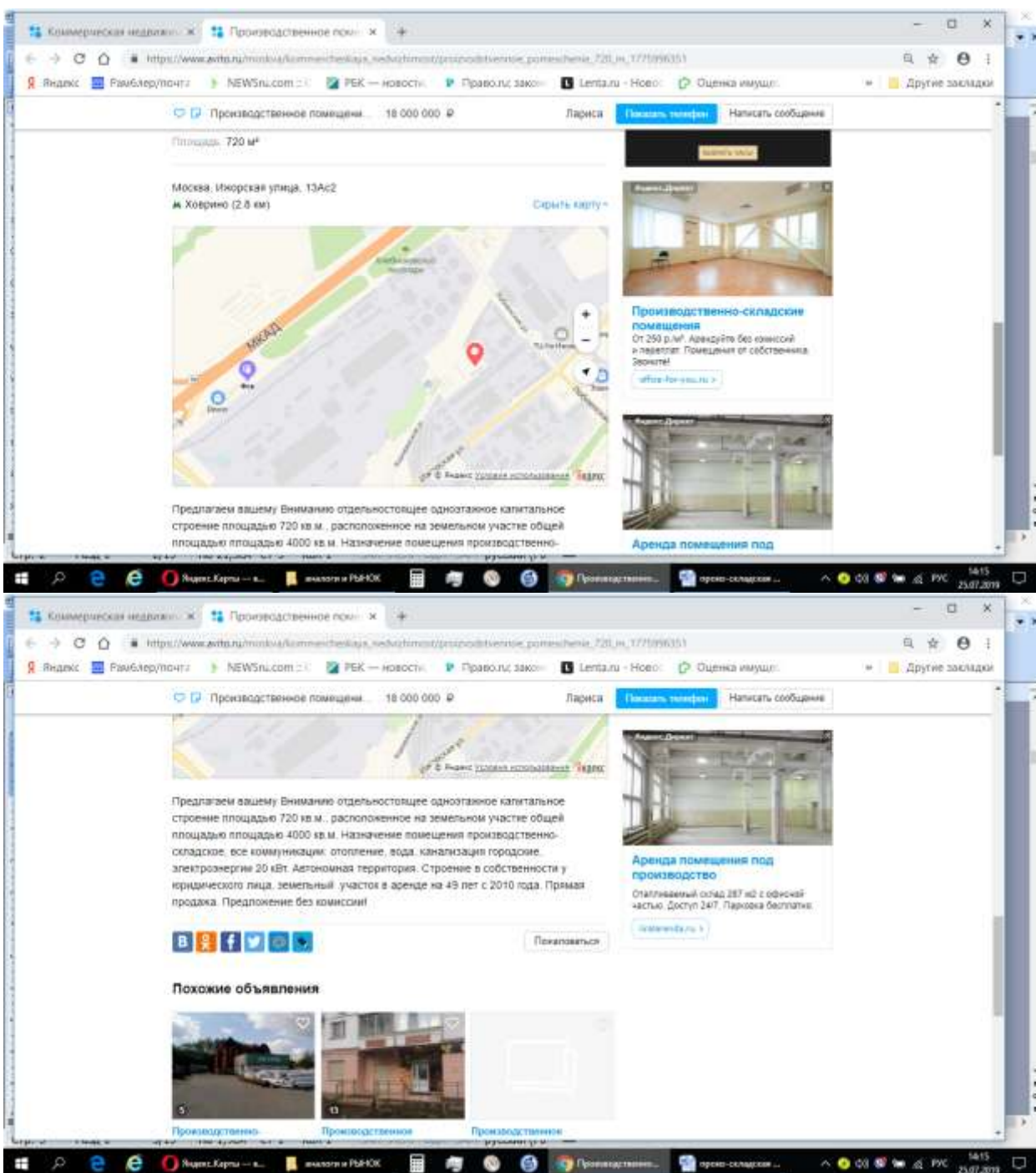
## Производственно-складская недвижимость в районе ул.Новой



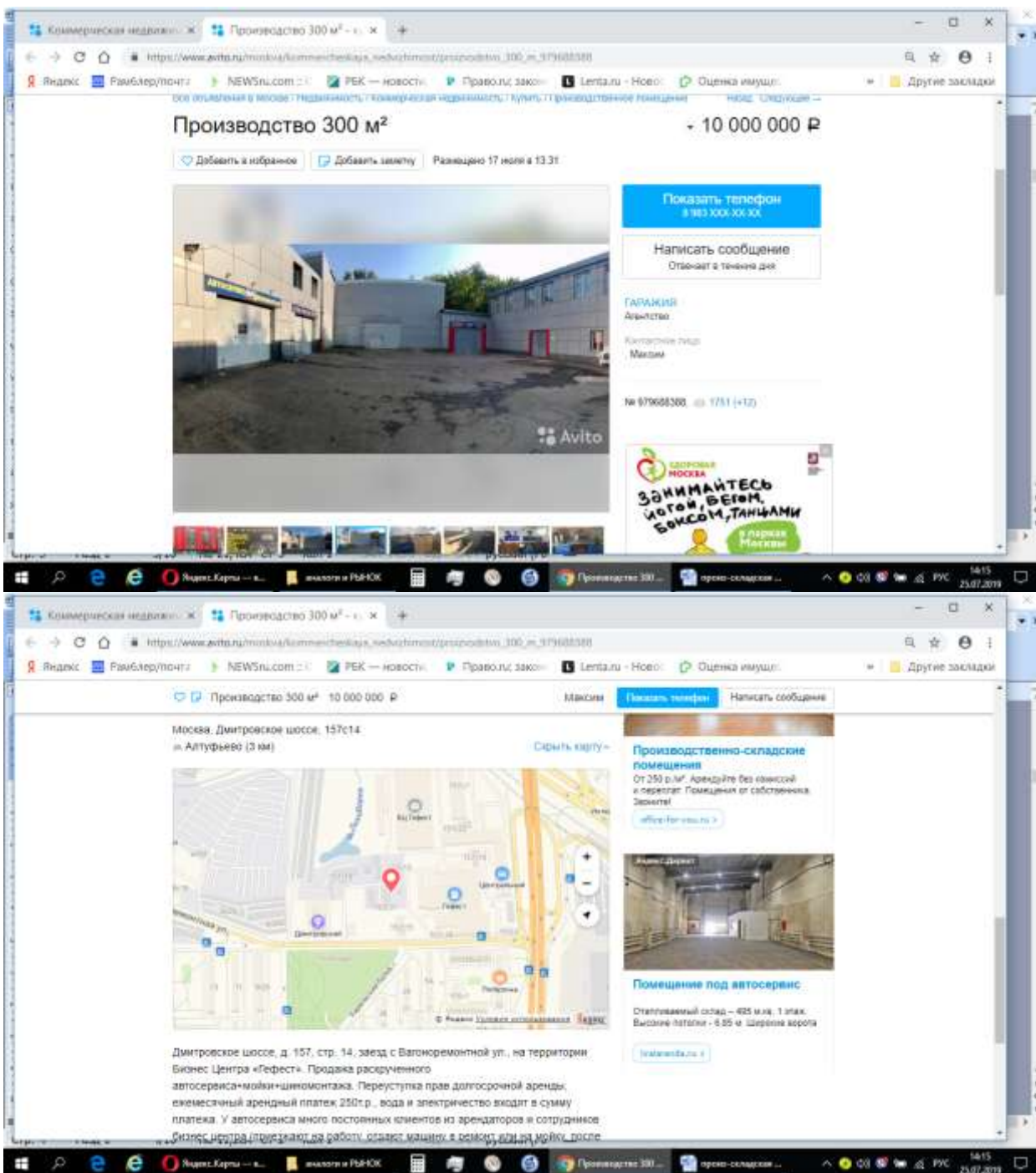


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya\\_baza\\_12\\_gazdaniya\\_4500\\_1678089271](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_12_gazdaniya_4500_1678089271)

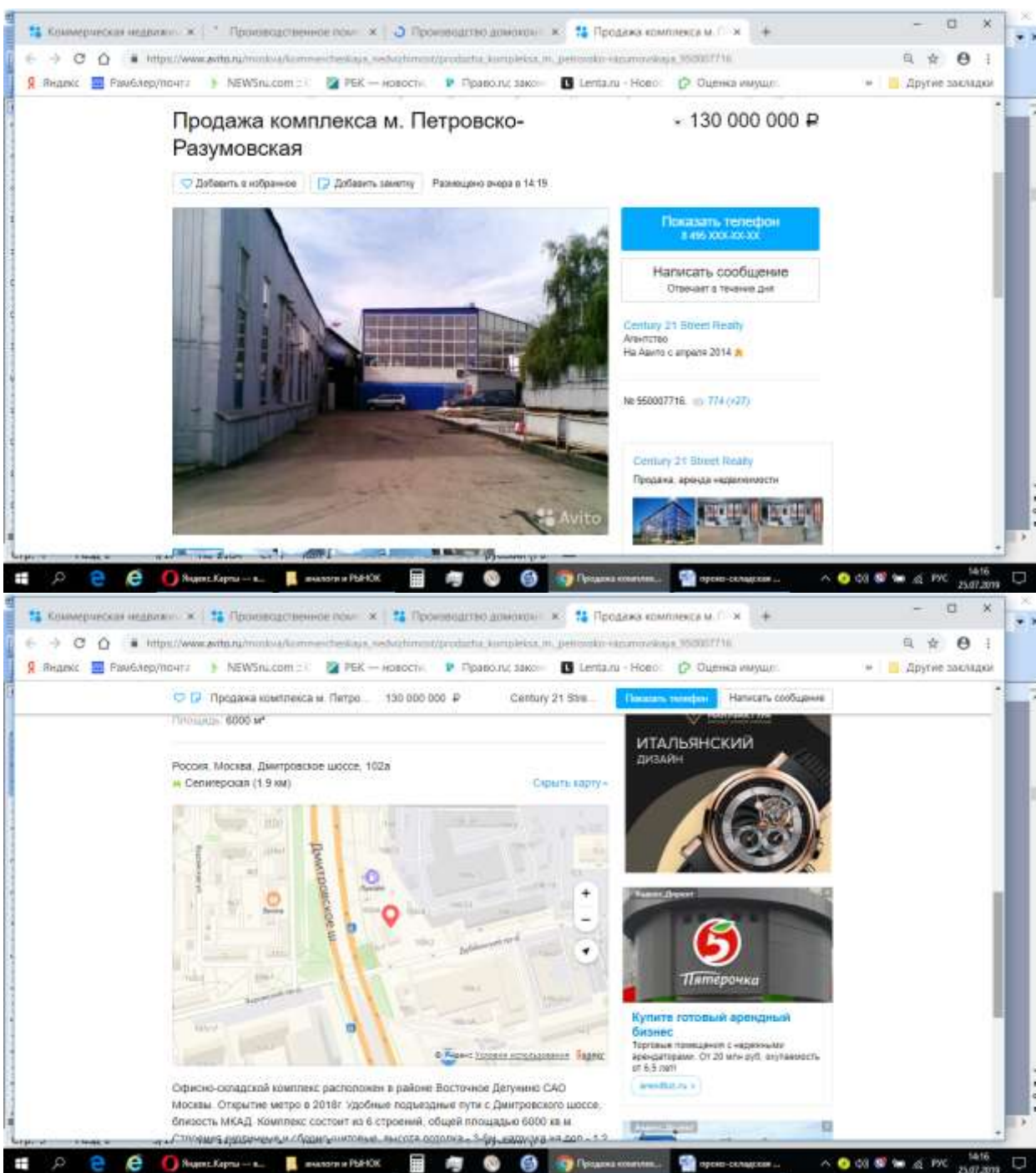




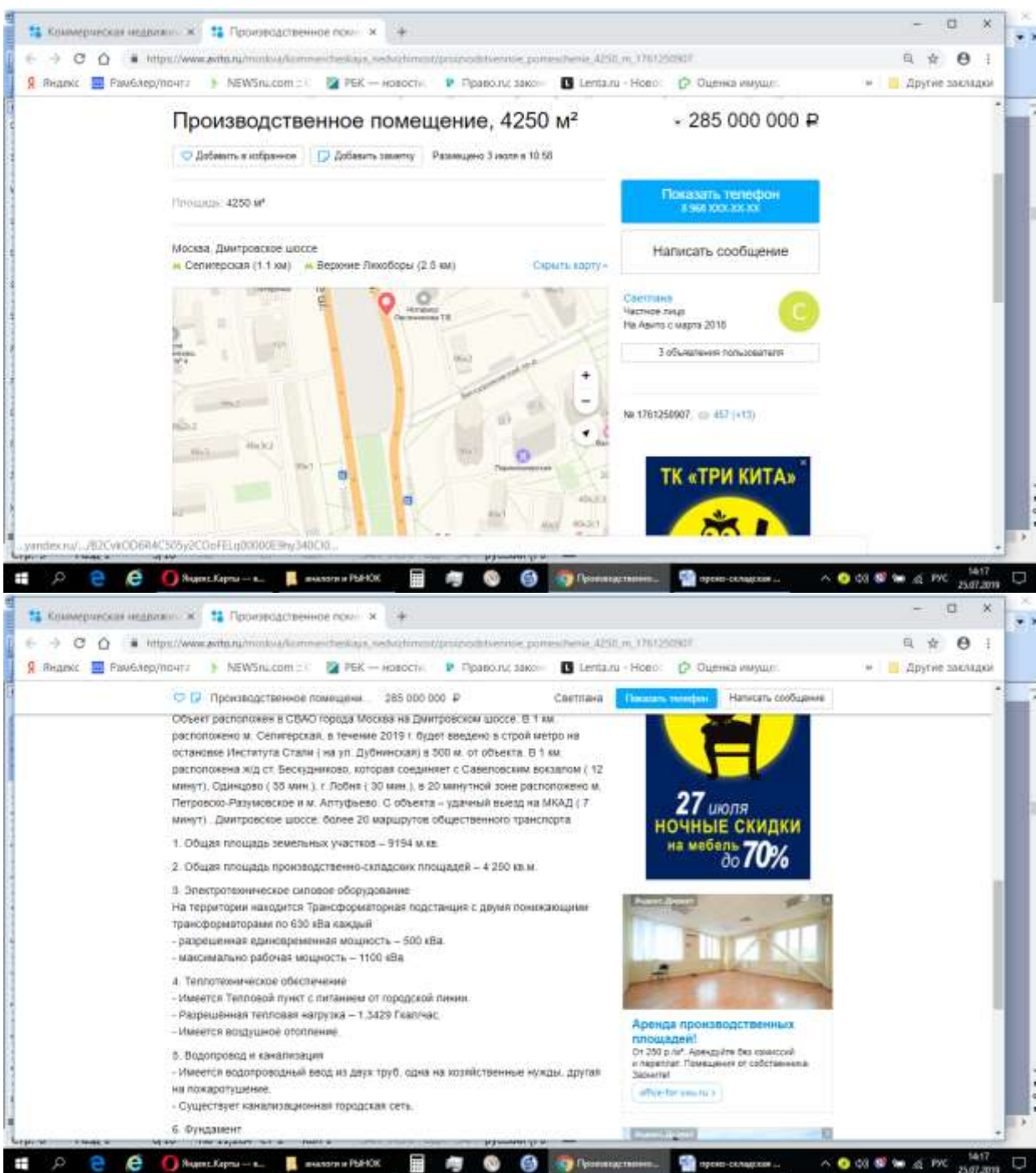
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_720\\_m\\_1775996351](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_1775996351)

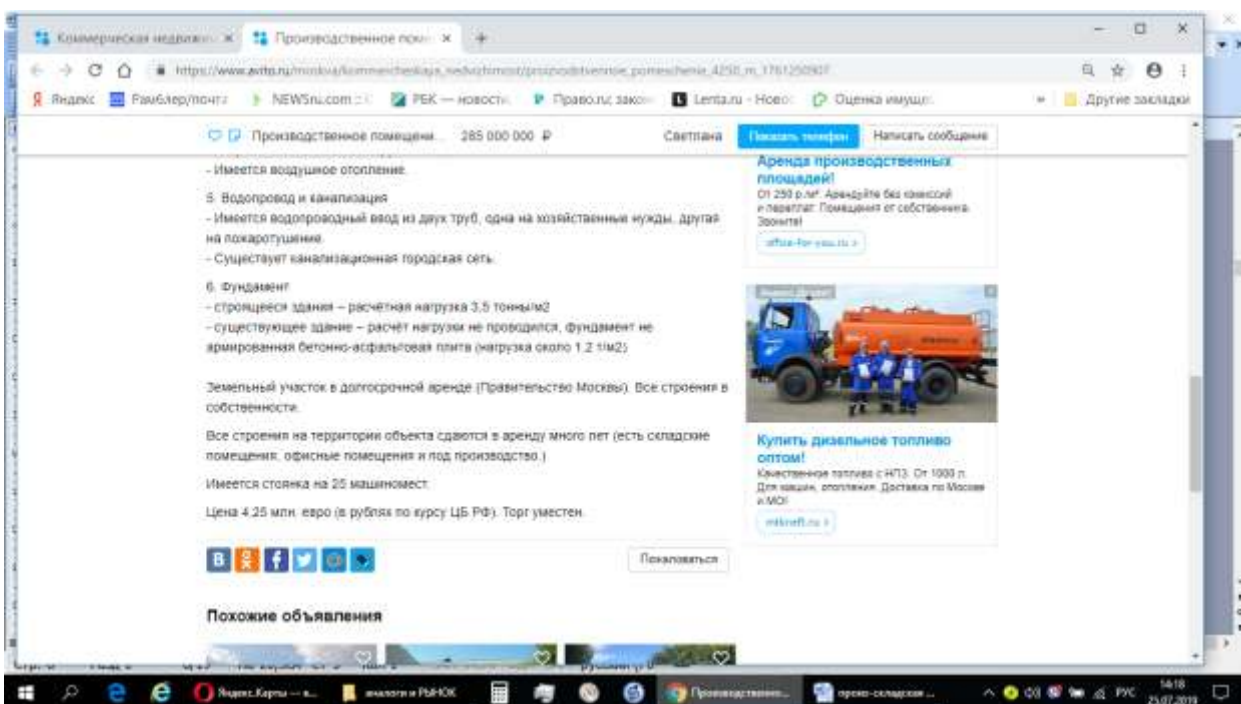


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_300\\_m\\_979688388](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_300_m_979688388)

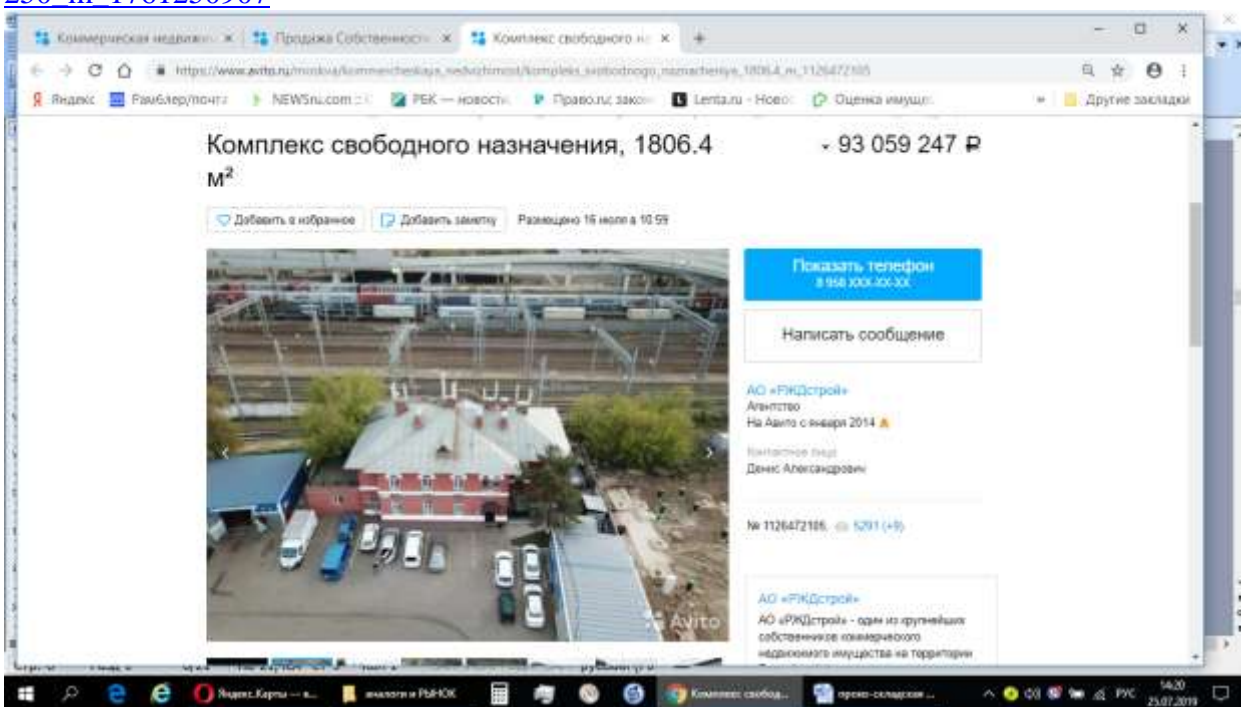


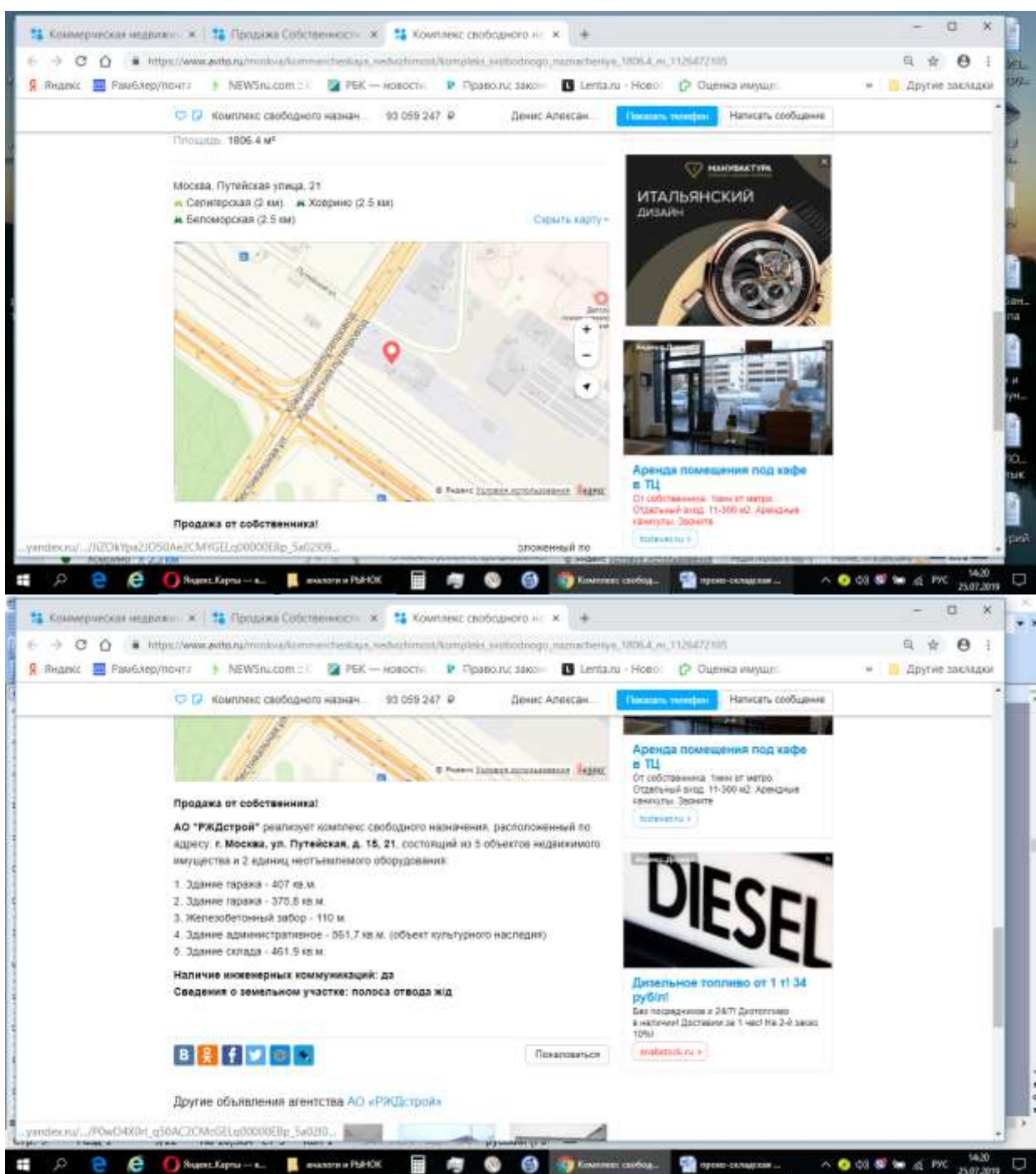
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_kompleksa\\_m.\\_petrovsko-razumovskaya\\_950007716](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kompleksa_m._petrovsko-razumovskaya_950007716)



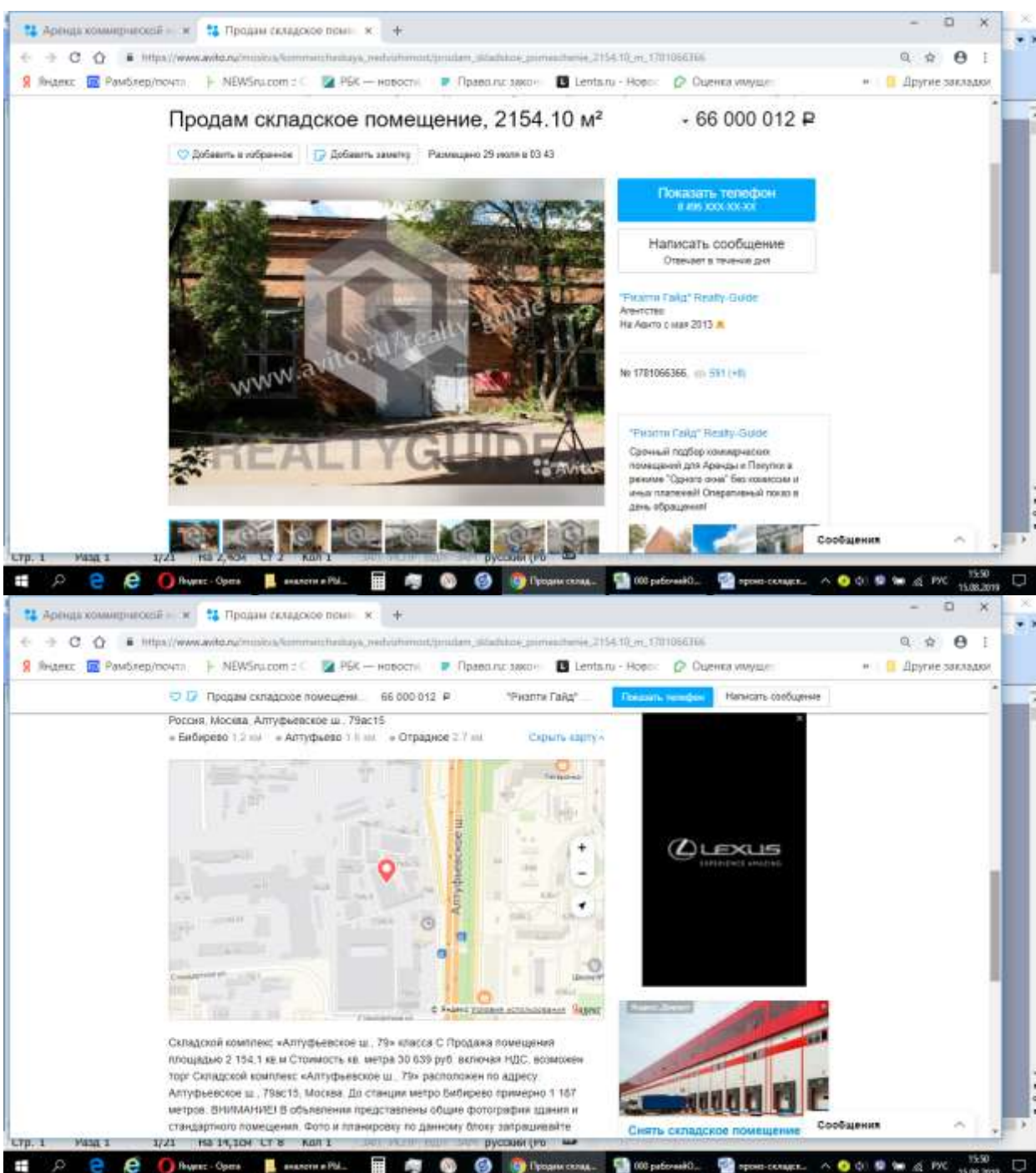


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_4\\_250\\_m\\_1761250907](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4_250_m_1761250907)



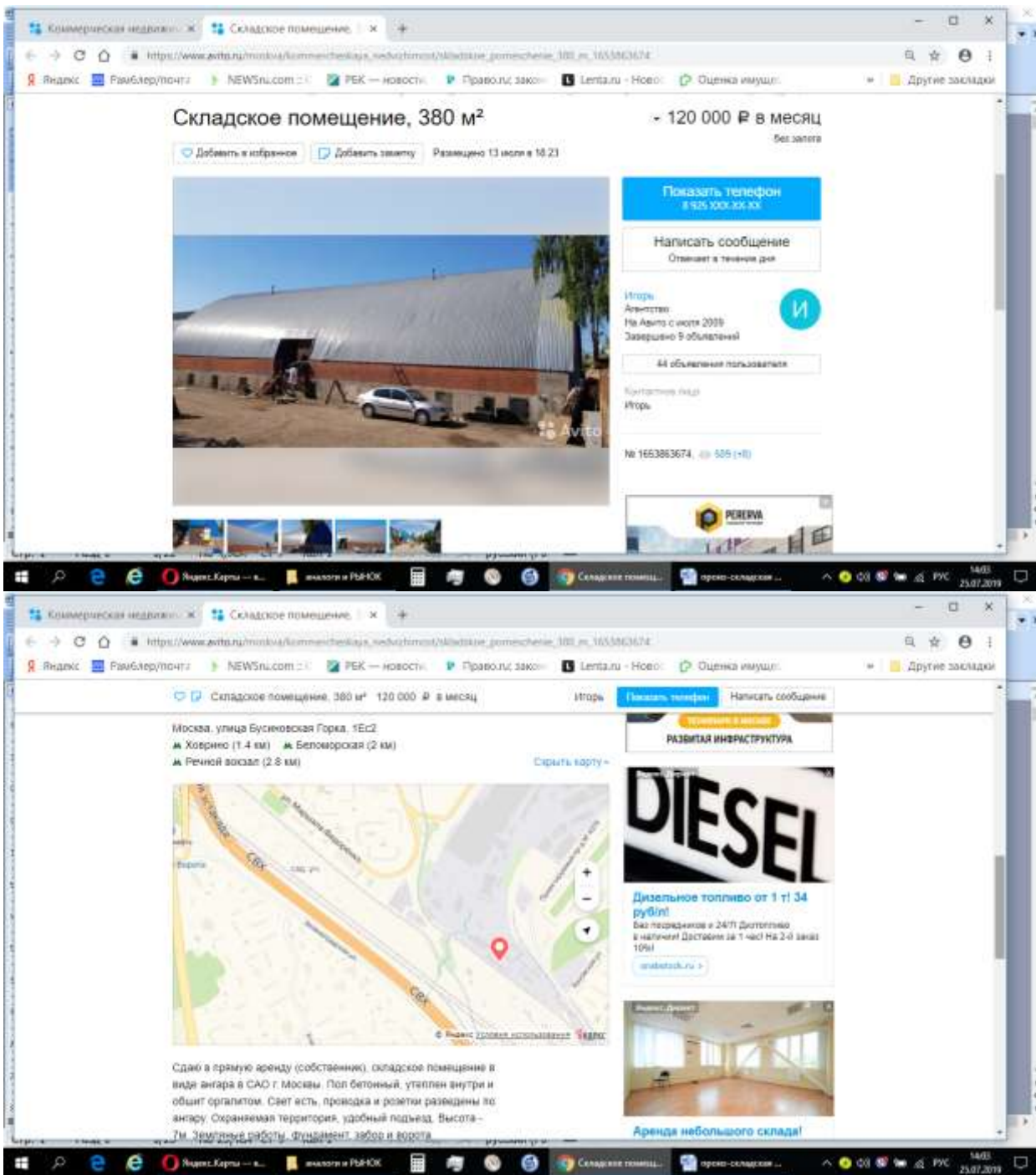


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kompleks\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1806.4\\_m\\_1126472105](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_svobodnogo_naznacheniya_1806.4_m_1126472105)

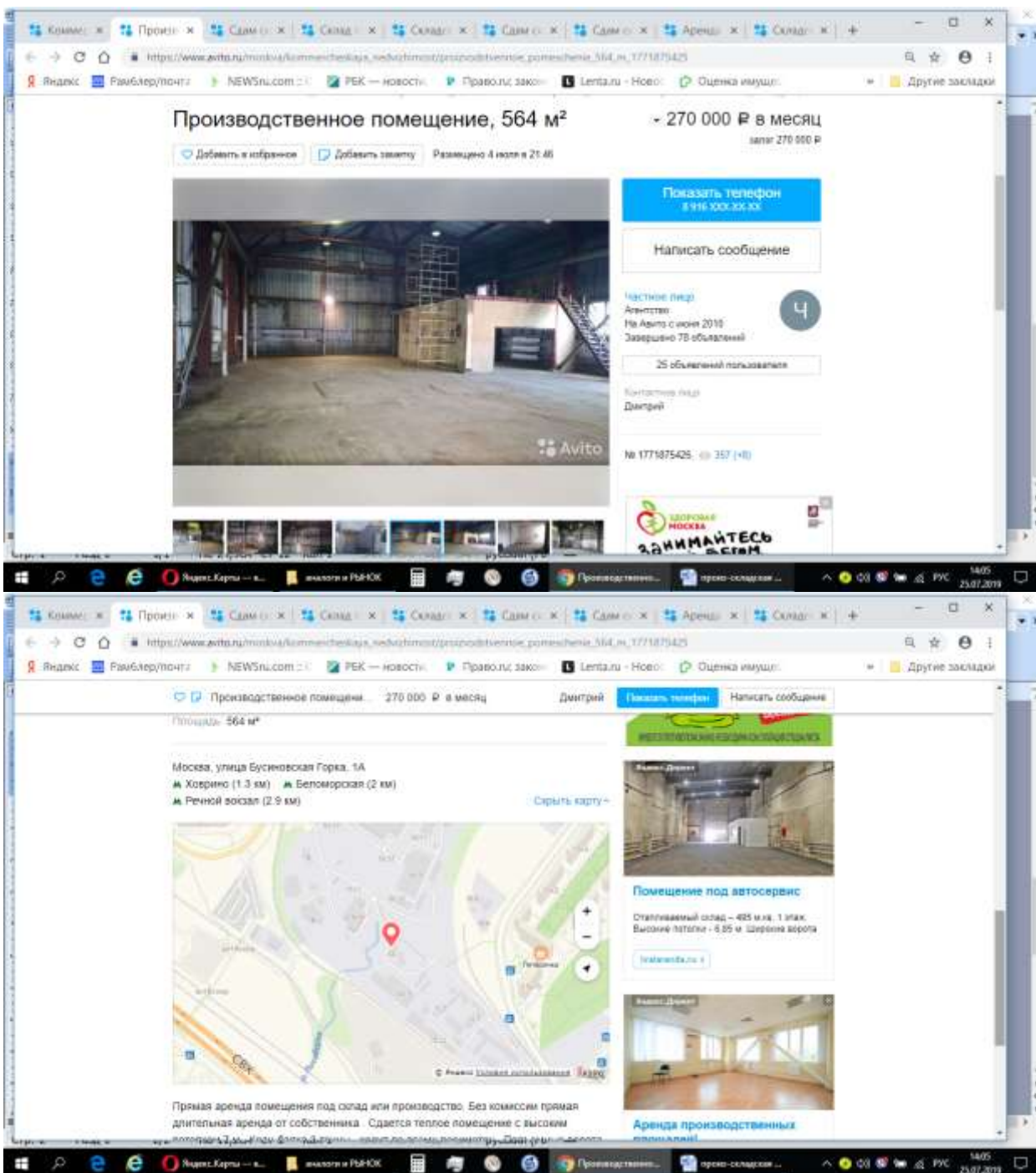


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_2154.10\\_m\\_1781066366](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366)

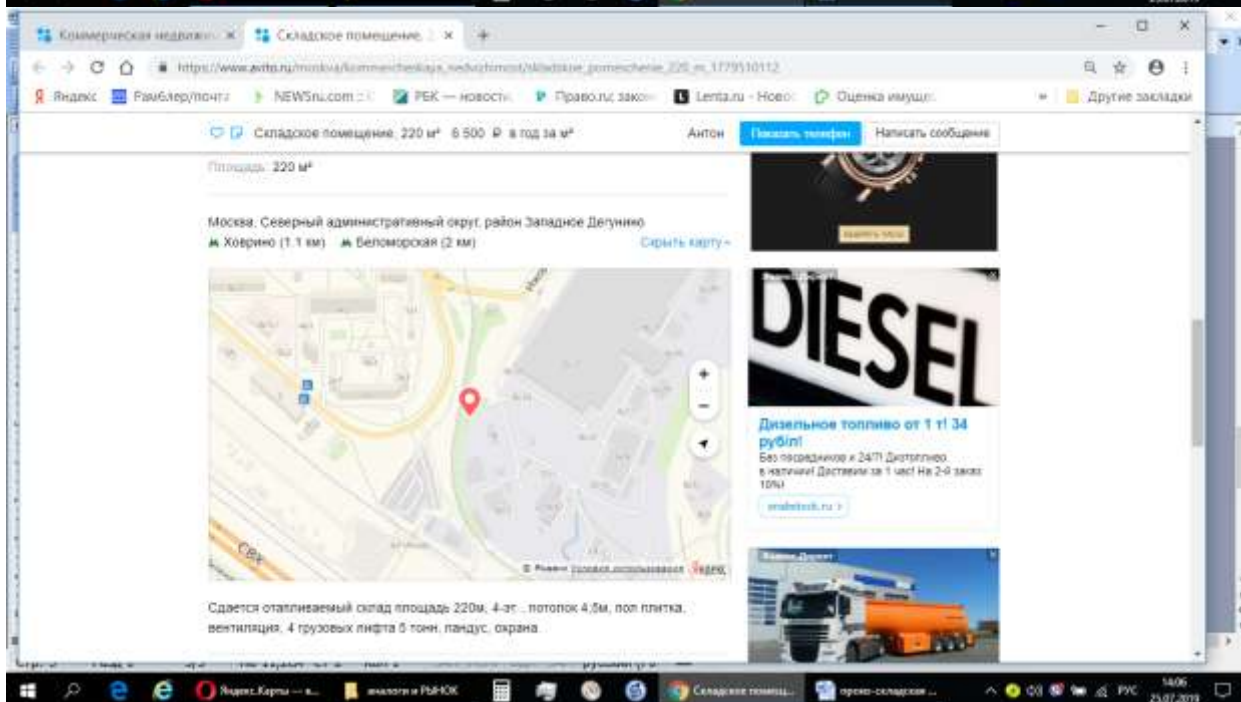
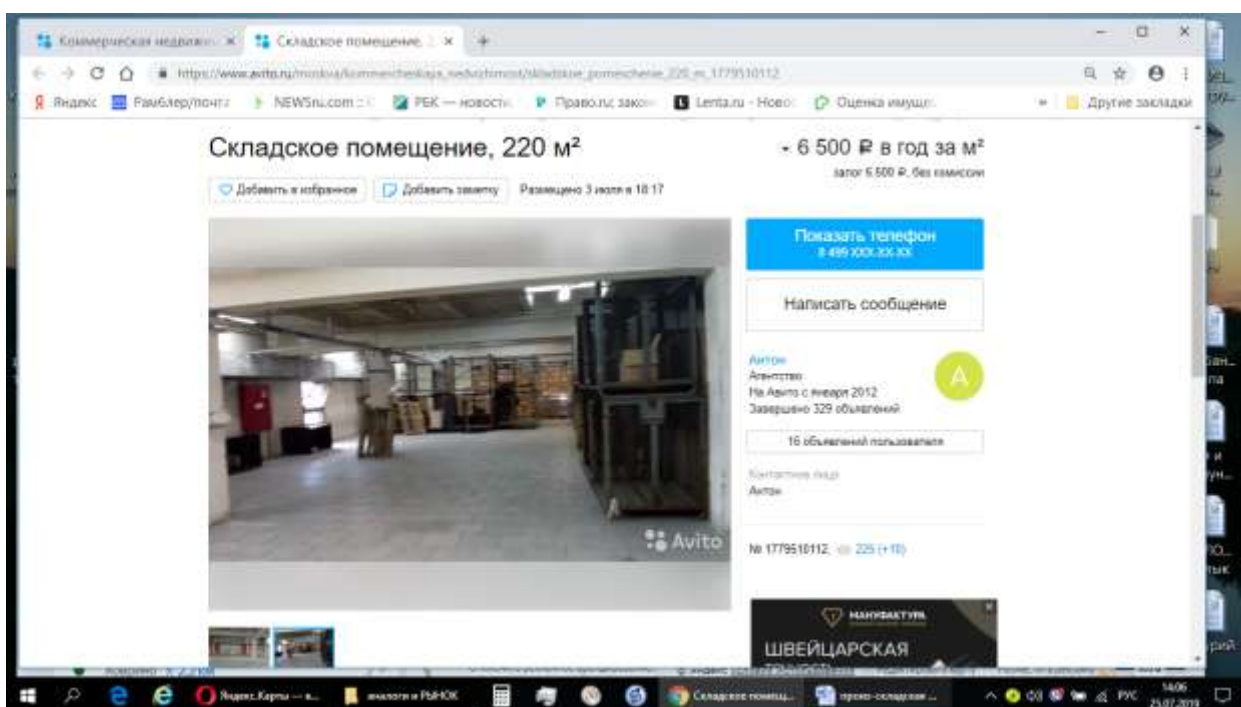
## АРЕНДА



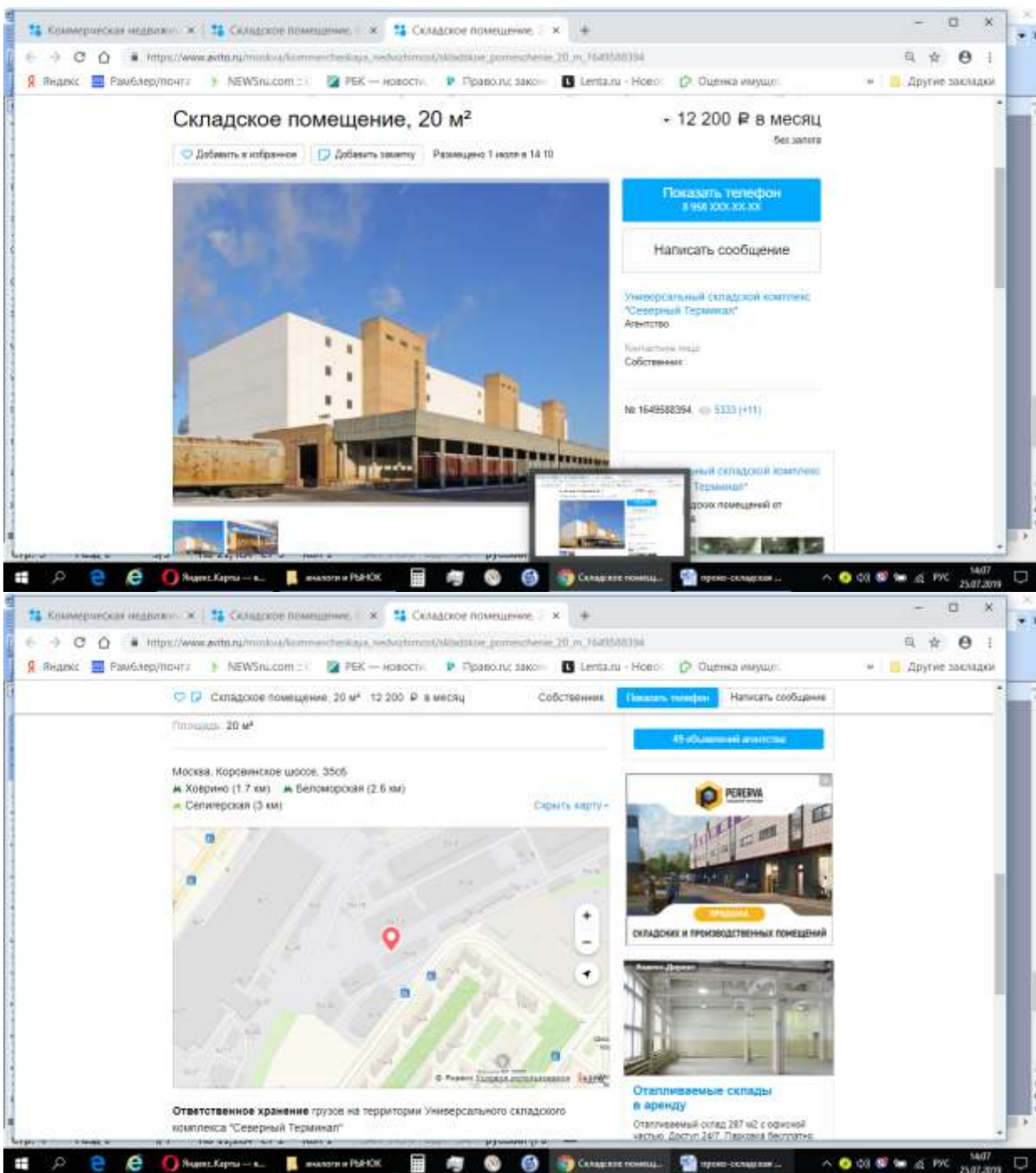
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_380\\_m\\_1653863674](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_380_m_1653863674)



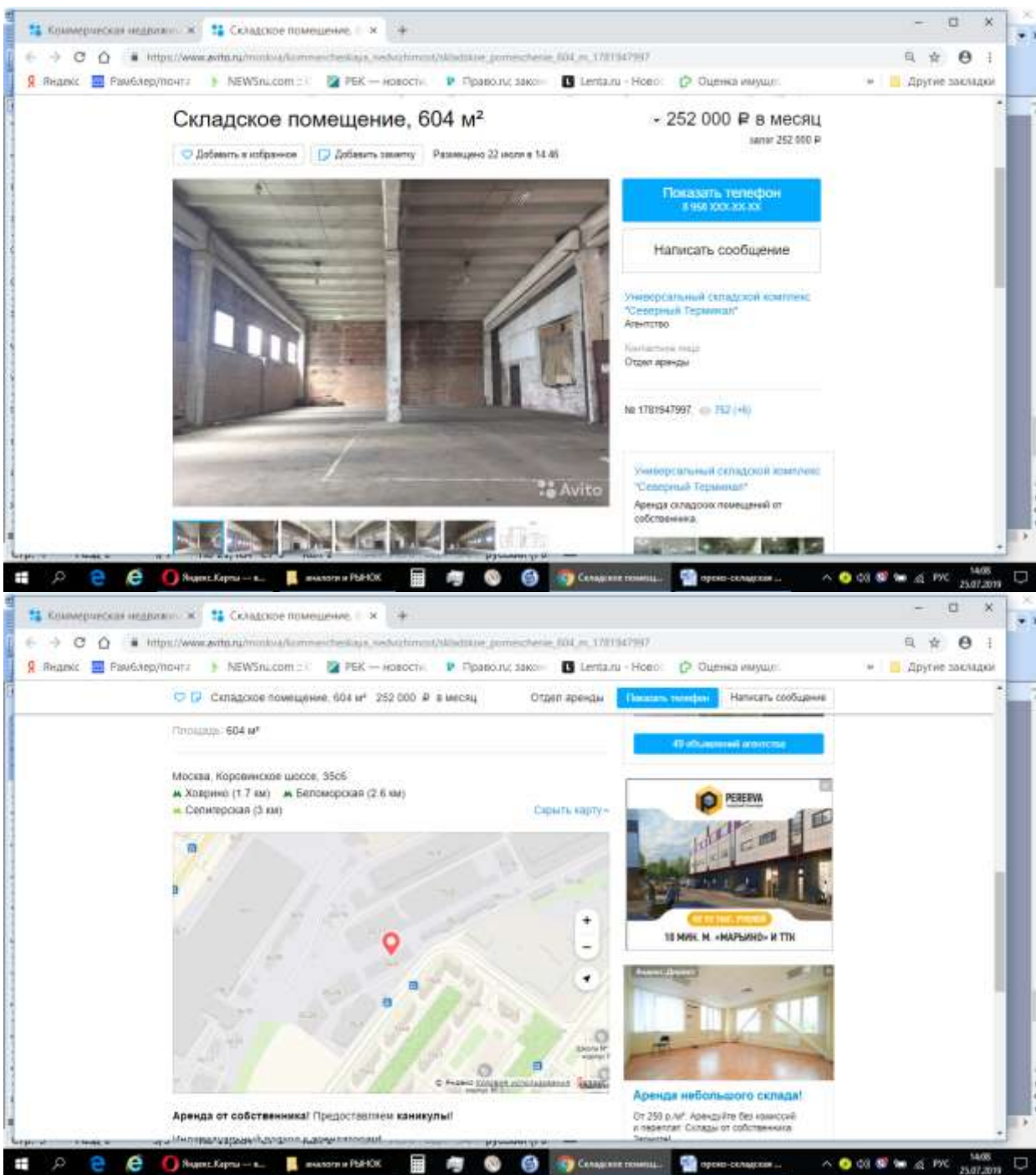
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_564\\_m\\_1771875425](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_564_m_1771875425)

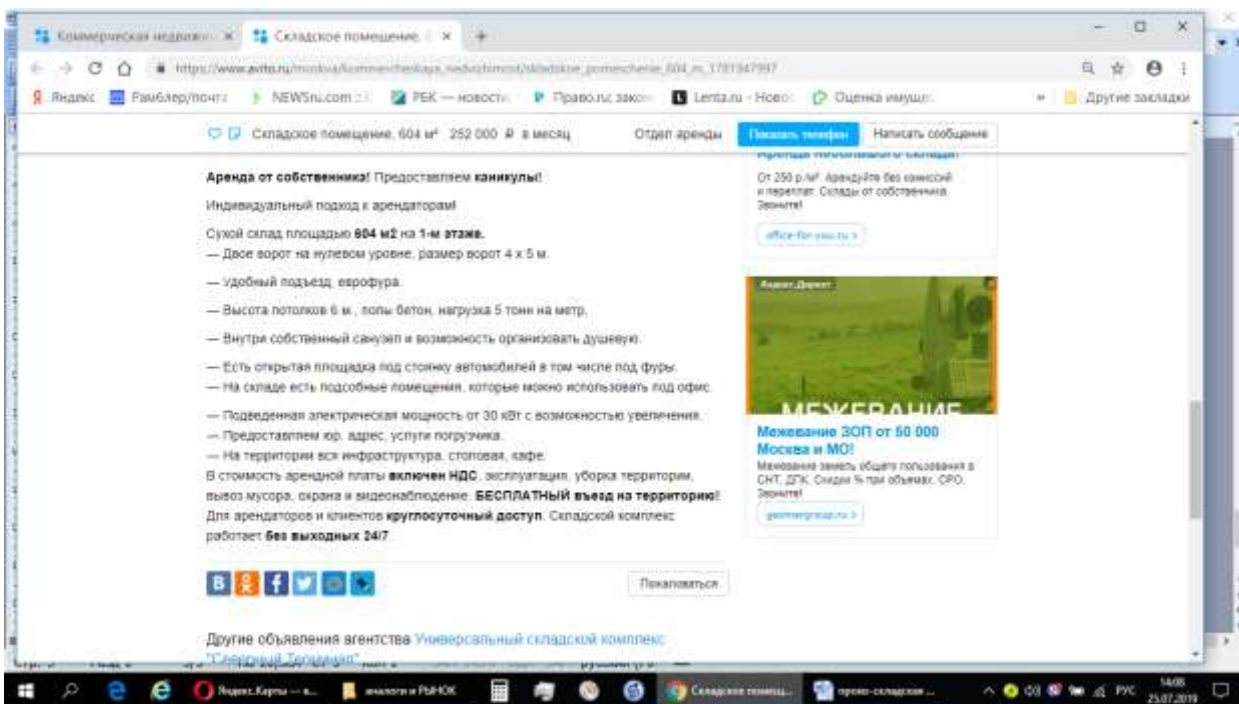


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_220\\_m\\_1779510112](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_220_m_1779510112)

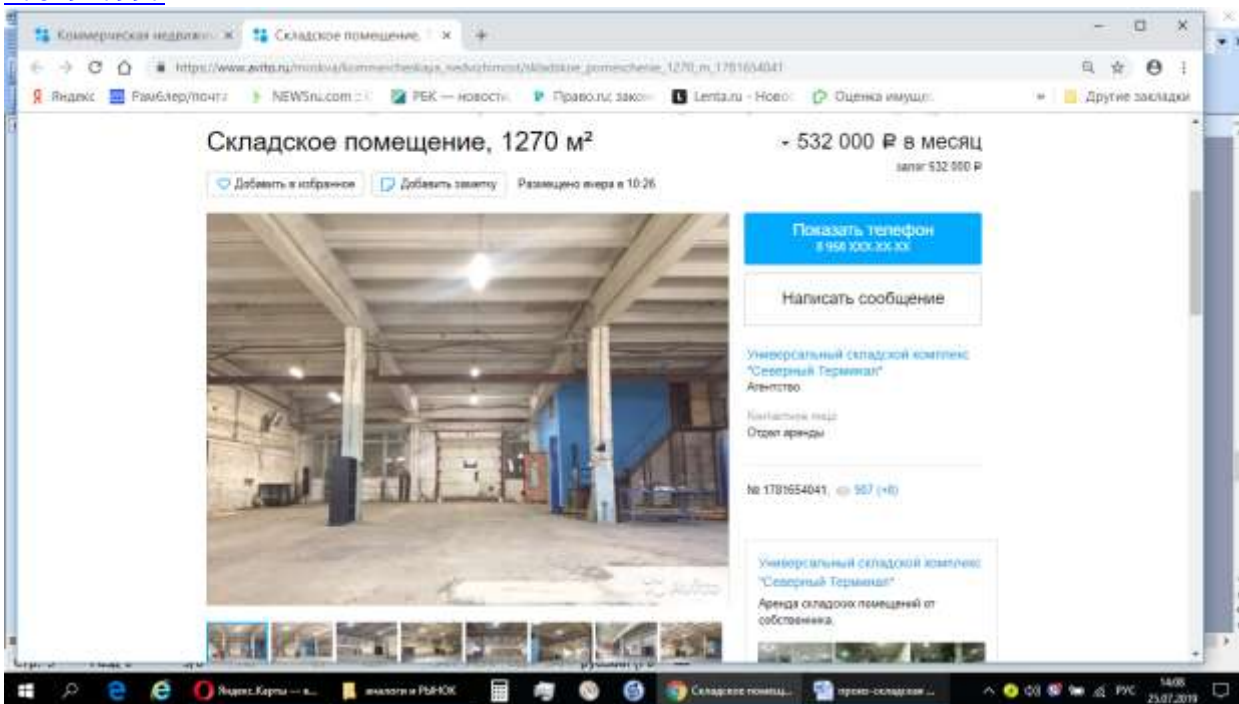


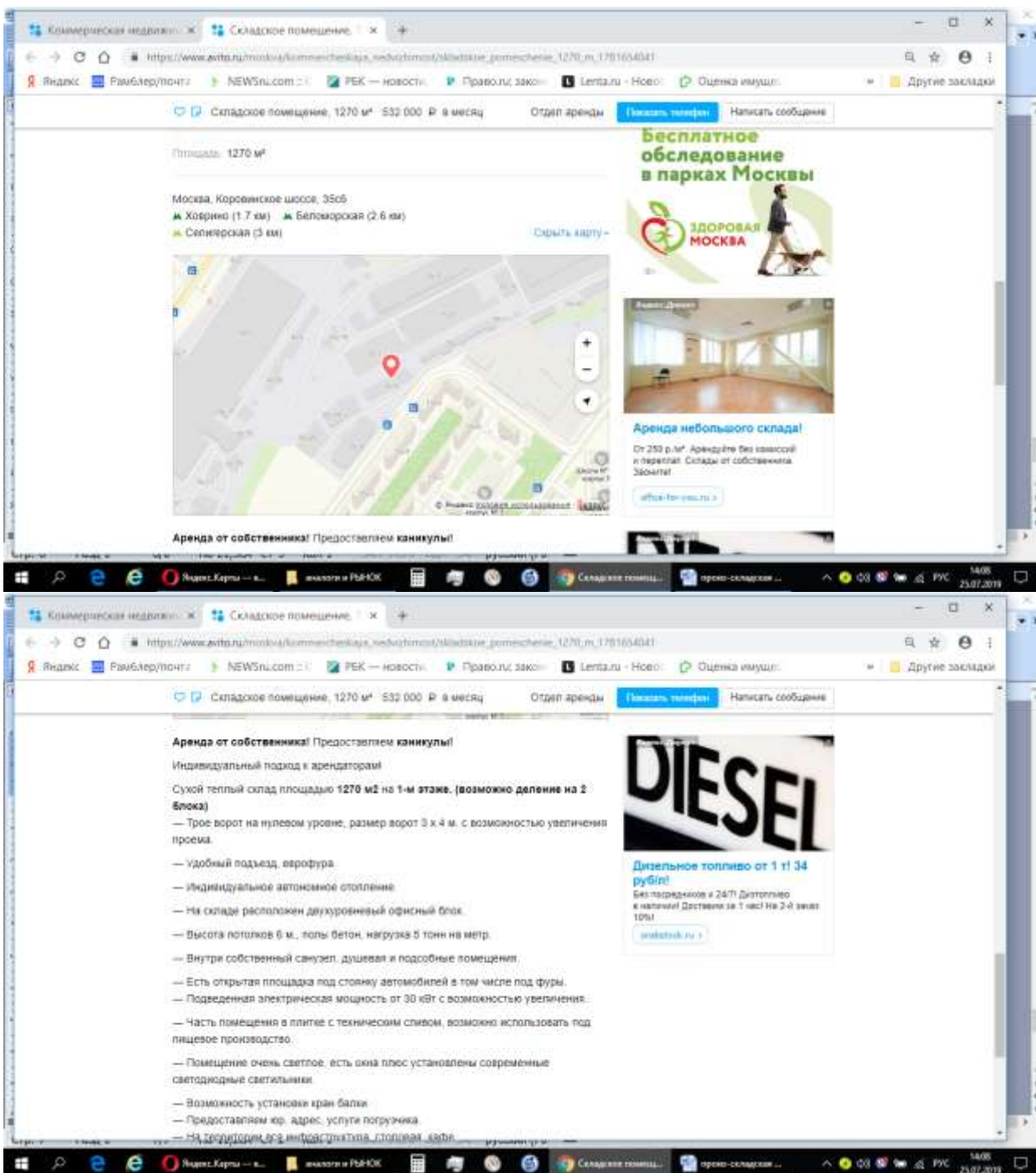
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_20\\_m\\_1649588394](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_1649588394)



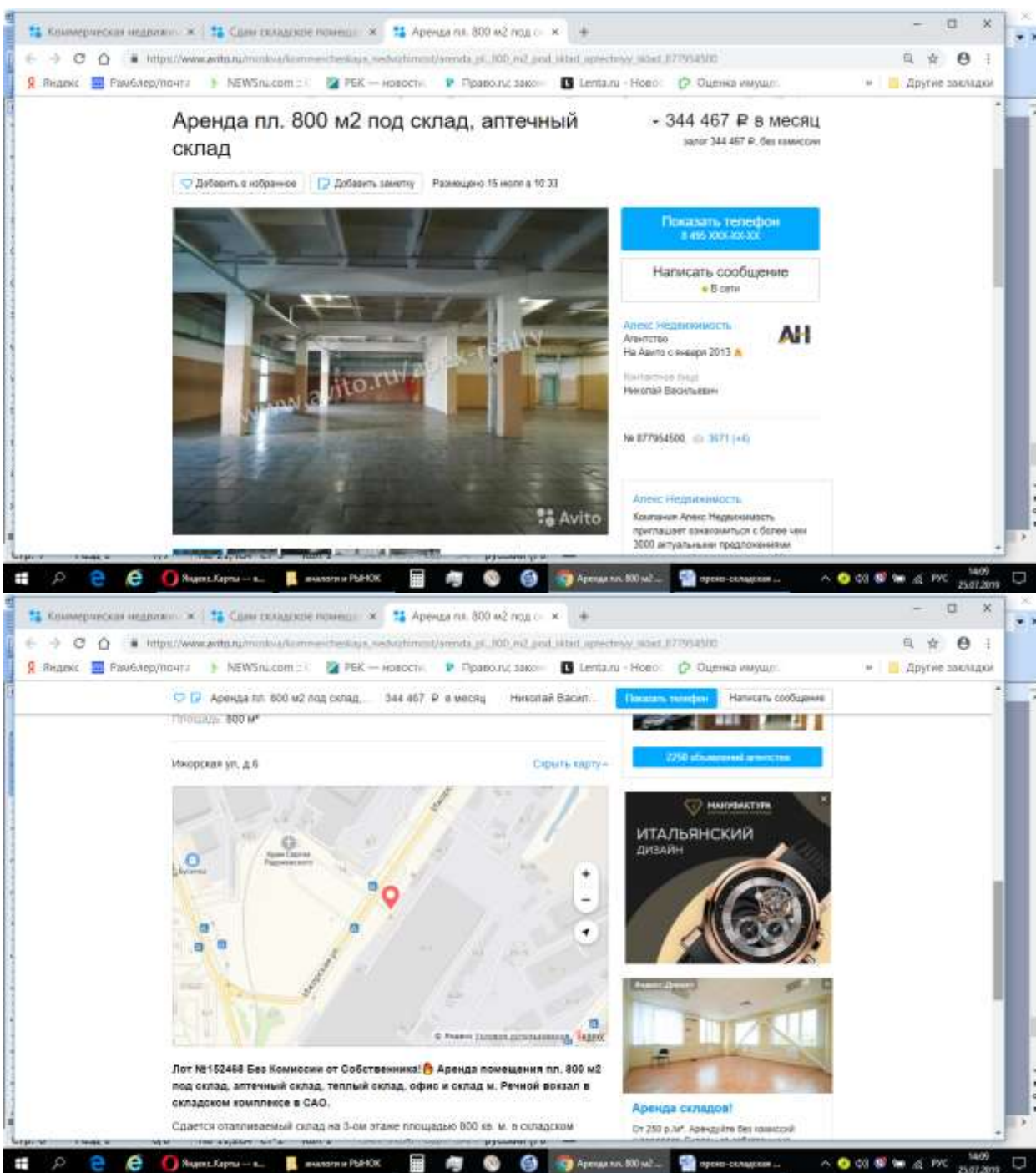


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_604\\_m\\_1781947997](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_604_m_1781947997)

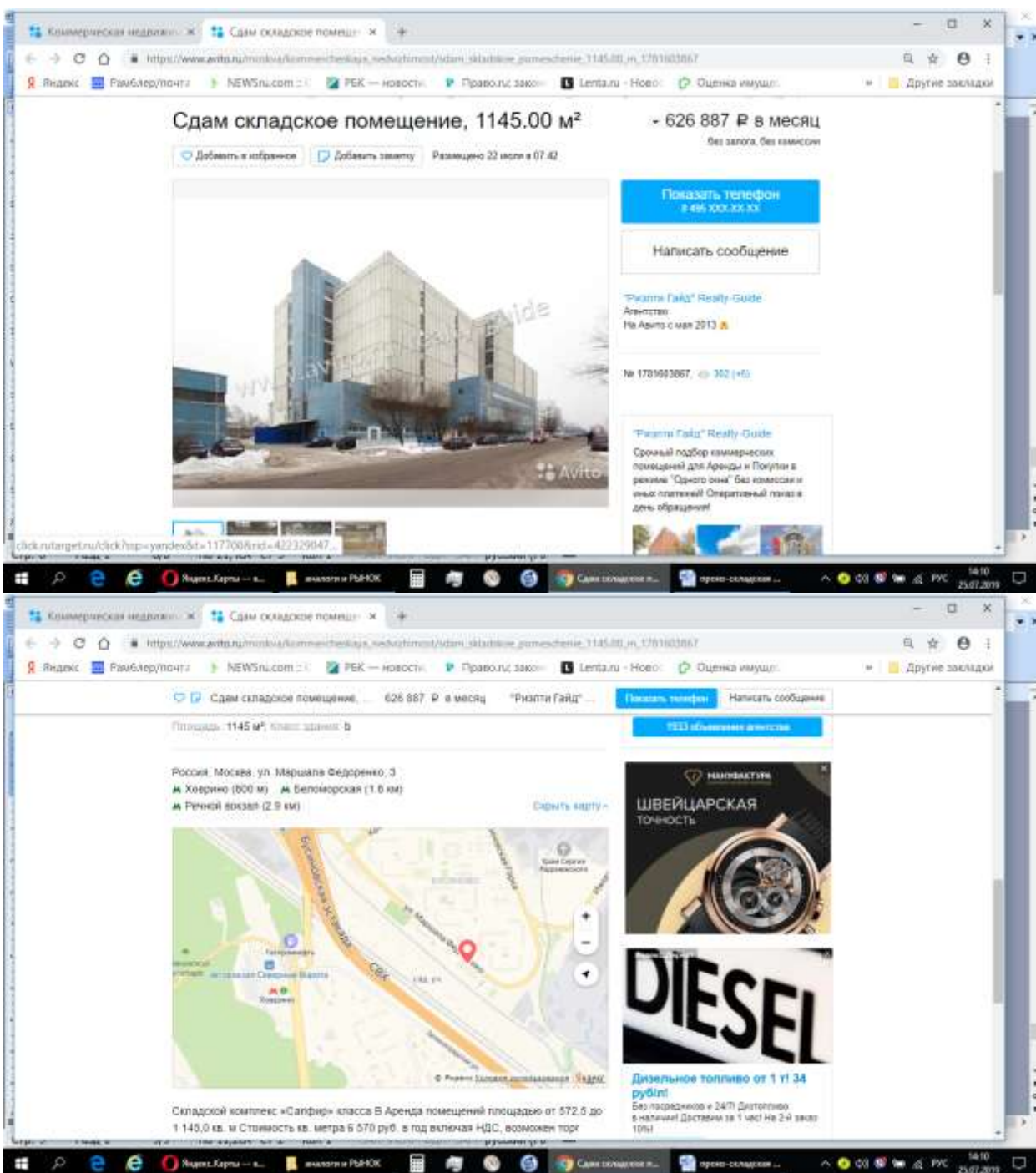




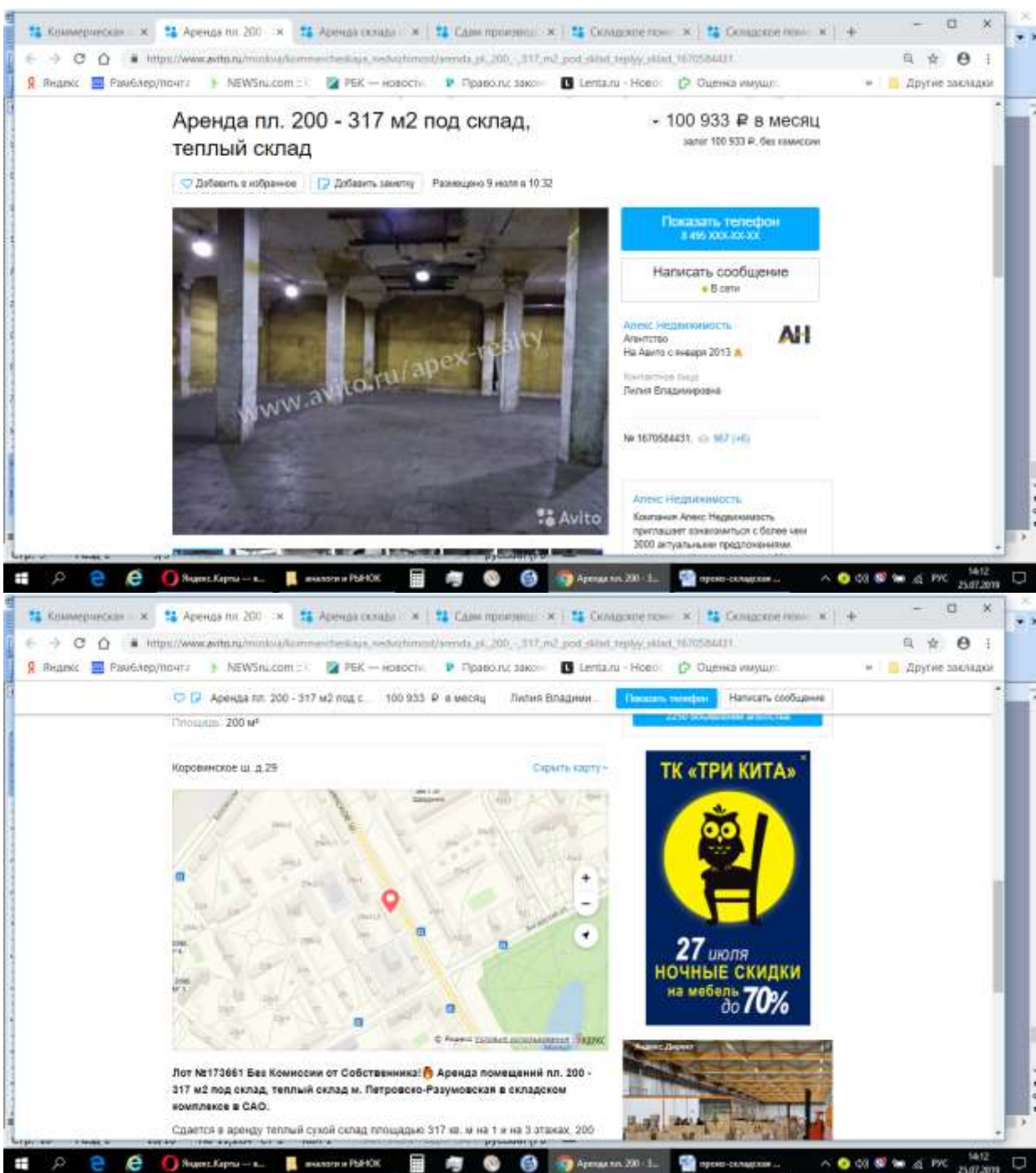
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_1270\\_m\\_1781654041](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1270_m_1781654041)



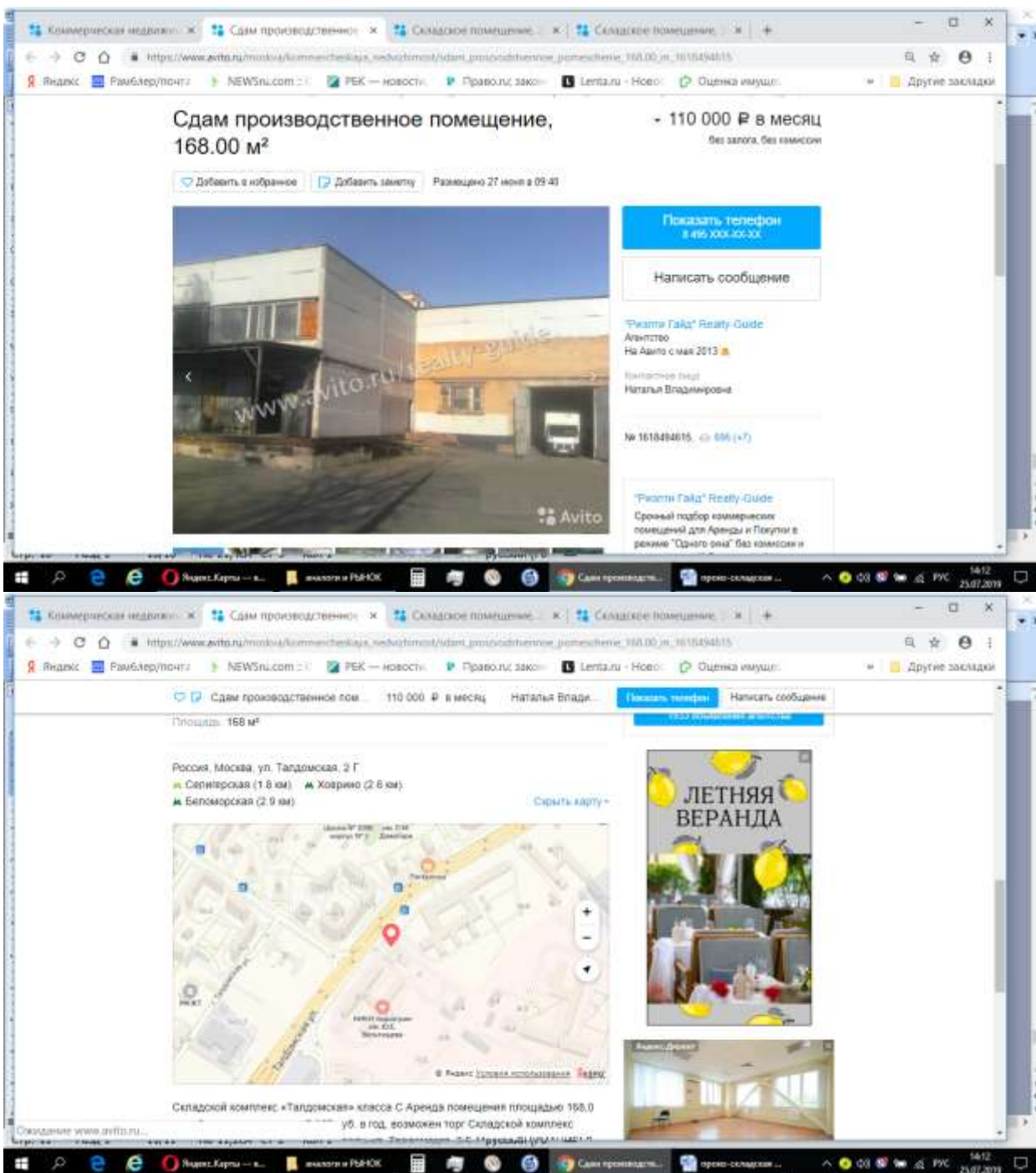
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_800\\_m2\\_pod\\_sklad\\_a\\_ptechnyy\\_sklad\\_877954500](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_800_m2_pod_sklad_a_ptechnyy_sklad_877954500)



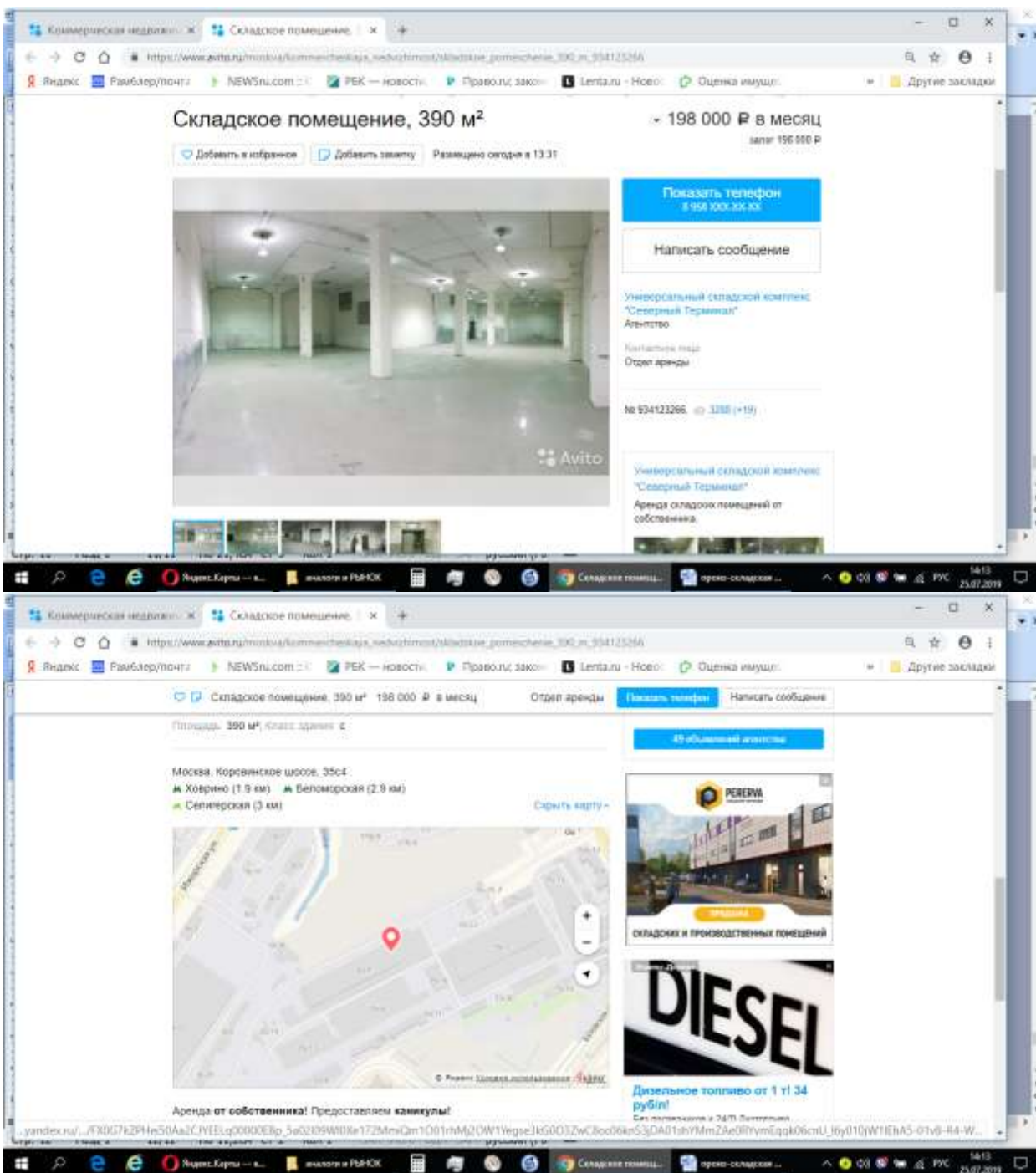
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_1145.00\\_m\\_1781603867](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1145.00_m_1781603867)

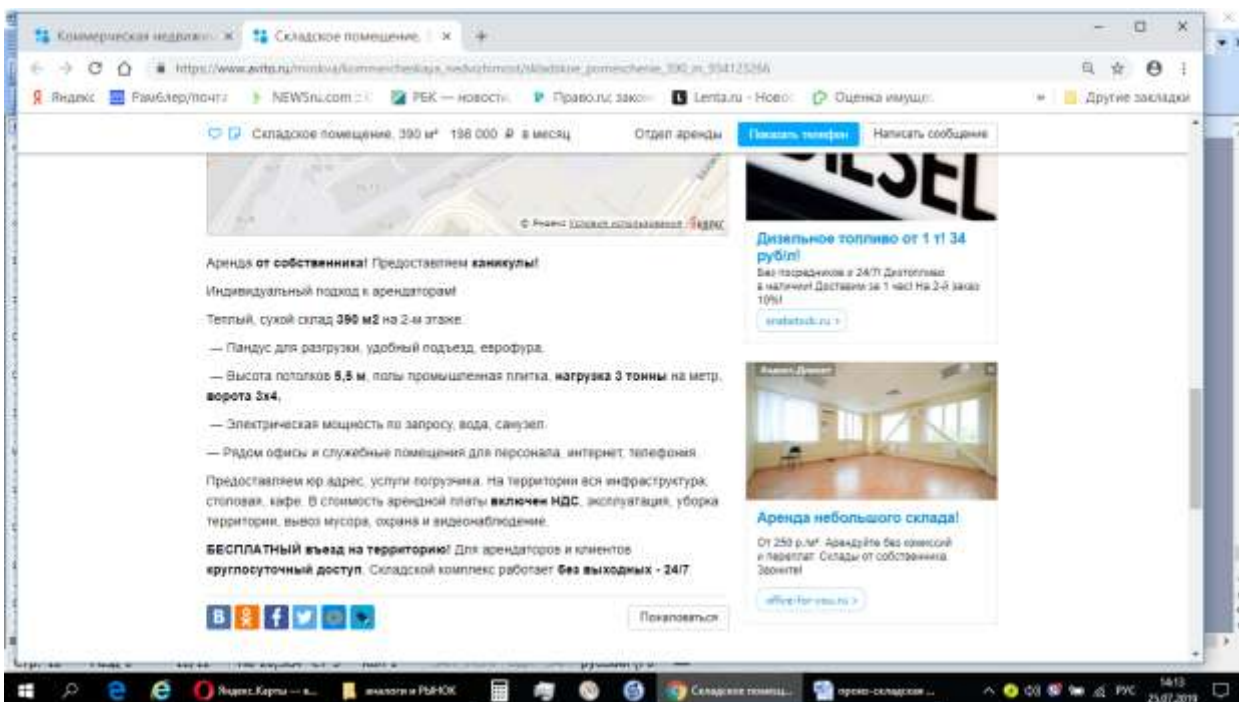


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_200\\_317\\_m2\\_pod\\_sklad\\_teplyy\\_sklad\\_1670584431](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_200_317_m2_pod_sklad_teplyy_sklad_1670584431)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_168.00\\_m\\_1618494615](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_168.00_m_1618494615)





[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_390\\_m\\_934123266](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_390_m_934123266)

Анализ предложений цен на производственно-складскую недвижимость в районе ул.Новой показал, что недвижимость предлагается к продаже по цене от 25 до 65 тысяч рублей за 1 кв.м. Помещения предлагаются в аренду по ставкам от 300 до 600 рублей за 1 кв.м. Разброс цен обусловлен этажом расположения объекта, площадью помещения, состоянием, наличием отдельного входа.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг определена по справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Скидка на торг для всех объектов принята в размере 10%.

Оценщик считает объем приведенной аналитической информации достаточным для проведения оценочных работ и расчета всех, необходимых в процессе оценки, показателей и значений. В тексте отчета, при применении различных подходов к оценке и процедуры согласования полученных результатов также проводится анализ ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.11 ФСО №7, объем исследований рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## Процесс оценки

### Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объектов оценки;
2. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
3. Беседы с Заказчиком;
4. Анализ рынка недвижимости.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.
6. Составление настоящего Отчета.

### Инспекция имущества

Инспекция включала беседы с Заказчиком, анализ предоставленной Заказчиком информации и фото объектов оценки. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

### Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости любой собственности.

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

$$V_1 = V_{\text{тек}}$$

где:  $V_1$  – расчетная стоимость;

$V_{\text{тек}}$  – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2 = V_{\text{рек}} - E_{\text{рек}}$$

где:  $V_{\text{рек}}$  – стоимость объекта после реконструкции;

$E_{\text{рек}}$  – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3 = V_{\text{нс}} - E_{\text{снос}} - E_{\text{нс}}$$

где:  $V_{\text{нс}}$  – стоимость нового объекта;

$E_{\text{снос}}$  – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;

$E_{\text{нс}}$  – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{\text{нэи}} = \max\{V_1; V_2; V_3\}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

### Анализ (НЭИ) участка как незастроенного:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На участке, находящемся в собственности, расположена производственная база. Объекты капитального строительства преимущественно в удовлетворительном состоянии. Участок расположен на окраине населенного пункта. Какое-либо иное его использование, кроме текущего- нецелесообразно.

**Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектами оценки являются здания и сооружения производственной базы и административное здание. Каких –либо инвестиционно - привлекательных вариантов их использования, кроме существующего, оценщиком не выявлено. По этой причине, НЭИ объектов оценки определяется как текущее.

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

### **Затратный подход**

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

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

### **Сравнительный подход**

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

### **Доходный подход**

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в

результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке объектов недвижимости традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

#### **Метод прямой капитализации**

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

#### **Метод дисконтированных денежных потоков**

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

### **Выбор подходов к оценке**

Обоснование отказа от применения подходов

Сравнительный подход в рамках оценки, при оценке зданий, находящихся в плохом состоянии не применяется, поскольку на рынке отсутствует достаточная достоверная информация о продаже аналогов, находящихся в подобном состоянии. Доходный подход к оценке зданий на территории базы по ул.Новой не применяется, поскольку объекты в целом представляют единый комплекс на одном земельном участке, как следует из интервьюирования заказчика, планируется их совместная реализация, единым лотом. На рынке недостаточно достоверной информации о сдаче в аренду комплексов недвижимости, подобных оцениваемому, более того, часть объектов в неудовлетворительном состоянии, не пригодны для сдачи в аренду. По этим причинам оценщик отказывается от применения доходного подхода при оценке производственно-складских зданий на ул.Новой, в рамках настоящей оценки. Затратный подход при

оценке административного здания не используется, поскольку оценщику не представлены данные о строительном объеме здания, его высоте, площади застройки. Кроме того, в условиях хорошо развитого рынка аренды и продажи офисных площадей, применение затратного подхода при оценке административного здания может негативно сказаться на достоверности итогового результата.

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы для оценки объектов:

- метод сравнения продаж при оценке земельного участка и находящихся в хорошем и удовлетворительном состоянии зданий, при оценке сравнительным подходом
- метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода при оценке производственных зданий и сооружений
- метод прямой капитализации дохода при оценке административного здания

#### **СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

## Затратный подход

### Оценка недвижимого имущества затратным подходом

Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок
- определение стоимости нового строительства
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости замещения и стоимости прав на земельный участок

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{НС}} - И + СЗ$$

где:

$C_{\text{затр}}$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{НС}}$  – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения )

$И$  – совокупный износ объекта оценки.

$СЗ$ - стоимость земельного участка

### Расчет стоимости прав на земельный участок под производственной базой

#### **выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки**

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади здания или сооружения, цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м<sup>2</sup> здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1 м<sup>3</sup> здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены

от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка и отказывается от применения других единиц сравнения.

### **Подбор аналогов**

Для расчетов отбираются аналоги незастроенных земельных участков.

В разделе анализа рынка были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах стоимости объектов оценки используется 3 отобранных аналога земельных участков. В первую очередь предпочтение отдано аналогу промназначения. Во вторую очередь предпочтение отдавалось аналогам схожей площади. В третью, аналогам расположенным неподалеку от объекта оценки и со схожим набором коммуникаций. Скриншоты страниц с предложениями о продаже аналогов приведены в разделе анализа рынка.

Все участки относятся к землям поселений.

Отобраны наиболее соответствующие указанным критериям аналоги, остальные не используются

**Сведения об отобранных аналогах приведены в таблице ниже**

Адрес, объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена продажи, руб	Цена за 1 кв.м площади, руб.	Ссылка
Участок промназначения в черте города в районе м.Алтуфьево	10000	90000000	9000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_887609236">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_887609236</a>
Участок промназначения в черте города в районе м.Измайловская	7500	70000000	9333	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_863977087">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_863977087</a>
Участок промназначения в черте города в районе м.Отрадная	20000	190000000	9500	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_9_11283435">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_9_11283435</a>

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в июне-июле 2019 года, и на момент оценки цены предложения действительны, поправка на состояние рынка не требуется

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Поправка на торг для земли производится на основании аналитического материала Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) «Скидки на торг.Реалии кризиса)

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

[http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf)

для земельных участков 13%

### ***Дополнительные корректировки***

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;

### ***Корректировка на объем передаваемых прав***

Все объекты находятся в собственности, все промназначения, корректировка не требуется

### ***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### ***Корректировка на условия продажи***

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### ***Корректировка на дату продажи (дату предложения)***

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в пределах типичного для них срока экспозиции.

### ***Корректировка на местоположение***

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения. Корректировка не требуется.

### ***Корректировка на площадь для земельных участков***

*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.*

Данная тенденция характерна для всей России, в том числе и для оцениваемых земельных участков.

Поправка на площадь может вноситься по справочнику оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. том3- Земельные участки с.176. Применительно к настоящей работе, поправка потребовалась для аналога 2 и составила -5%

Каких либо дополнительных факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка и отобранных аналогов оценщиком при анализе ценовых

предложений выставленных на продажу участков (произведен в разделе анализа рынка) не выявлено.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, находящегося в собственности составит:

наименование	Площадь, кв.м.	Расчет стоимость за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, Площадь: 10224 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Ангарская (кад.№ 77:09:0002017:9003)	10224	$(9000+9333*0,95+9500)/3* (1-13\%)=7936,24$	81140118

### Расчет стоимости права субаренды на земельный участок под административным зданием

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = \text{Суч.} \times \text{Сср.п.} \times \text{Кср.а.} \times \text{Кп.}$$

где,

C - размер платы за право аренды;

Суч. - площадь земельного участка (га.);

Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории ( за исключением компенсационного озеленения) Кп = 0.7. В остальных случаях Кп = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

3 зона – Красносельская <https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/799121>

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
<b>Краткосрочная аренда</b>	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
	<b>Долгосрочная Аренда</b>	От 5 лет до 15 лет включительно
От 15 лет до 25 лет включительно		0.945
Свыше 25 лет		1.000

Договор субаренды по которому предоставлен земельный участок является краткосрочным, заключенным на срок до 12 месяцев.

Стоимость оцениваемого права субаренды в рублях составляет :  
 $0,0483 \cdot 165000 \cdot 0,108 \cdot 1 \cdot 1000 = \mathbf{860706 \text{ рублей}}$

## Расчет затрат на замещение сооружений

Полные затраты на замещение для зданий рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны с учетом конструктивных, инженерно-геологических и климатологических требований соответствующих II климатическому району Определение восстановительной стоимости зданий, расположенных в местностях, отнесенных к I, III и IV климатическим районам, производится со следующими поправочными коэффициентами:

для I климатического района	<b>1,14</b>
для III климатического района	0,92
для IV климатического района	0,90

Московская область- 1 климатический район

В разделе описания объектов оценки были приведены размеры объектов, эти размеры используются для определения восстановительной стоимости объектов оценки.

расчет стоимости замещения объектов приведен в и таблице ниже.

№	Наименование объекта	Основная хар-ка	Кол-во строит ед.	№ сборника /таблицы	Стоимость стр-ва 1 ед. ,руб	Стоимость замещения по сборнику в 1970 г. , руб
1	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	40,4 кв.м.	191,00	сб2/т107	18,00	3438,0
2	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	280,8 кв.м.	1291	сб23/т24	15,20	19623,2
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	121,5 кв.м.	235	сб23/т24	15,20	3572,0
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. ( кад.№ 77:09:00020176:1112)	398,1 кв.м.	1172	сб2/т109	8,90	10430,8
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. ( кад.№77:09:0002017:1115)	20,2 кв.м.	64	сб21/т14 3	21,90	1401,6
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. ( кад.№77:09:0001030:1120)	98,4 кв.м.	384	сб23/т24	15,20	5836,8

Для перехода в текущие цены использованы:

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

Средний индекс 1,18

<http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr3101.htm>

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления  
Московская область 1

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

Индекс 1984-1991. Письмо Государственного строительного комитета СССР от 6 сентября 1990 года №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве»

Средний индекс по отраслям 1,6

<http://docs.cntd.ru/document/9047053>

Индекс 1991-2010 и индекс 2010-2001. Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

Индекс 1991-2010 для Московской области 75,74

Индекс ФЕР 2010-2001 для Московской области 6,65

<http://www.ocenchik.ru/docs/367.html>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на 2 квартал 2019 года

Индекс к ФЕР -2001 для соседней с Московской, Тульской области прочие объекты 7,25

<http://www.e-smeta.ru/index/1160-index-minstroy-smr-fer-ter-2kv2019-12661.html>

расчет индекса 2 квартал 2019 к первому кварталу 2010  $7,25/6,65 = 1,09$

Коэффициент перехода цен на дату оценки:  $1,18 \times 1,6 \times 75,74 \times 1,09 = 155,87$

### Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведён с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2018. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (для Оцениваемых объектов оно равно 15,3%).

Сроки строительства определены по СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Нормы продолжительности строительства подобной производственной базы - 8 месяцев

<http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>

расчет производится по формуле

$$\text{ПП} = ((1+N)^C - 1) * 100\%$$

Где

ПП-прибыль предпринимателя

N годовая норма прибыли

C- срок строительства

Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

число лет строительства	годовая норма отдачи на вложенный капитал	прибыль предпринимателя
0,67	0,153	10,01%

Расчет стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже

№ п/п	наименование	Стоимость замещения по сборнику в ценах 70 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.
-------	--------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------	---

№ п/п	наименование	Стоимость замещения по сборнику в ценах 70 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.
1	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. (кад № 77:09:0001030:1121)	3438,0	1,1001	155,87	589523
2	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. (кад № 77:09:0002017:1113)	19623,2	1,1001	155,87	3364841
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	3572,0	1,1001	155,87	612500
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. (кад.№ 77:09:00020176:1112)	10430,8	1,1001	155,87	1788596
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. (кад.№77:09:0002017:1115)	1401,6	1,1001	155,87	240336
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. (кад.№77:09:0001030:1120)	5836,8	1,1001	155,87	1000851

Износ объектов оценки определен в разделе их описания

**Результат расчетов рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом**

№ п/п	наименование	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. (кад № 77:09:0001030:1121)	589523	50%	<b>294761</b>
2	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. (кад № 77:09:0002017:1113)	3364841	50%	<b>1682420</b>
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	612500	50%	<b>306250</b>
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. (кад.№ 77:09:00020176:1112)	1788596	90%	<b>178860</b>
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. (кад.№77:09:0002017:1115)	240336	75%	<b>60084</b>
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. (кад.№77:09:0001030:1120)	1000851	75%	<b>250213</b>

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в *последовательном выполнении следующих действий*:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

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

После определения элементов сравнения по ним применяются *корректировки* для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

### **выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки**

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади здания или сооружения, цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м<sup>2</sup> здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м<sup>3</sup> здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при

продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставляемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объекта капитального строительства и отказывается от применения других единиц сравнения.

## **Расчет стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом**

### ***Подбор аналогов***

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка. Там же были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются по 3 отобранных аналога для производственно-складской и офисной недвижимости

Предложения по продаже объектов аналогов опубликованы в двухмесячный период предшествующий дате оценки, при отборе, в первую очередь предпочтение отдавалось объявлениям размещенным или обновленным в течение одного месяца предшествующего оценке, и на момент оценки цены предложения должны были быть действительными.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Скриншоты страниц, ссылки на отобранные аналоги приведены в разделе анализа рынка.

В таблице ниже приведены сведения об аналогах для оценки производственно-складской недвижимости

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
улица	Новая, 1А	Ижорская, 13А	Дмитровское шоссе, 157	Алтуфьевское шоссе, 79
Функциональное назначение	Производственно-складские здания	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	здания	здания	здания
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	40-280	720,00	300,00	2154,10
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	плиты	кирпич, плиты
Год постройки (реконструкции)	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		июл.19	июл.19	июл.19
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_1775996351">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_720_m_1775996351</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_300_m_979688388">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_300_m_979688388</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366</a>

**В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	18000000	10000000	66000012
Поправка на земельные права	-	0,7	0,7	0,7
скорректированная стоимость (руб)	-	12600000	7000000	46200008
Цена за 1 кв метр ОКС	-	17500	23333	21447
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Назначение объекта	складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Тип объекта	здание	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Дата продажи/Дата выставления на торги		июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Местоположение	Новая, 1А	Ижорская, 13А	Дмитровское шоссе, 157	Алтуфьевское шоссе, 79
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Материал стен	бетонные панели	кирпич, плиты	плиты	кирпич, плиты
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Общая площадь помещения, кв. м	40,40	720,00	300,00	2154,10
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,06	0,13	0,02
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	19688	26250	24128
Техническое состояние помещения, коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		19688	26250	24128
Валовая коррекция		0,35	0,35	0,35
Степень схожести		0,65	0,65	0,65
Вес аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 кв.м. (руб)	23355			
Рыночная стоимость ОКС с НДС	943554			
<b>Рыночная стоимость ОКС без НДС</b>	<b>786295</b>			

**В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	18000000	10000000	66000012
Поправка на земельные права	-	0,7	0,7	0,7
скорректированная стоимость (руб)	-	12600000	7000000	46200008
Цена за 1 кв метр ОКС	-	17500	23333	21447
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Тип объекта	здание	здания	здания	здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Дата продажи/Дата выставления на торги		июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Местоположение	Новая, 1А	Ижорская, 13А	Дмитровское шоссе, 157	Алтуфьевское шоссе,79
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	плиты	кирпич, плиты
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Общая площадь помещения, кв. м	280,80	720,00	300,00	2154,10
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,39	0,94	0,13
Корректировка,	-	0,20	0,00	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	18900	21000	24128
Техническое состояние помещения, коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		18900	21000	24128
Валовая коррекция		0,30	0,10	0,35
Степень схожести		0,70	0,90	0,65
Вес аналога		0,3111	0,4000	0,2889
Стоимость 1 кв.м. (руб)	21250			
Рыночная стоимость ОКС с НДС	5967121			
<b>Рыночная стоимость ОКС без НДС</b>	<b>4972601</b>			

**В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	18000000	10000000	66000012
Поправка на земельные права	-	0,7	0,7	0,7

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
скорректированная стоимость (руб)	-	12600000	7000000	46200008
Цена за 1 кв метр ОКС	-	17500	23333	21447
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Назначение объекта	производственное	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Тип объекта	здание	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17500	23333	21447
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Дата продажи/Дата выставления на торги		июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750	21000	19303
Местоположение	Новая, 1А	Ижорская, 13А	Дмитровское шоссе, 157	Алтуфьевское шоссе,79
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	плиты	кирпич, плиты
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15750,00	21000,00	19302,73
Общая площадь помещения, кв. м	121,50	720,00	300,00	2154,10
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,17	0,41	0,06
Корректировка,	-	0,25	0,20	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	19688	25200	24128
Техническое состояние помещения, коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		19688	25200	24128
Валовая коррекция		0,35	0,30	0,35
Степень схожести		0,65	0,70	0,65
Вес аналога		0,3250	0,3500	0,3250
Стоимость 1 кв.м. (руб)	23060			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость ОКС с НДС	2801811			
Рыночная стоимость ОКС без НДС	2334842			

**В таблице ниже приведены сведения об аналогах для расчета стоимости офисного здания**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
улица	пр. Комсомольской площади	пр. Комсомольской площади	ул. Верхняя Красносельская	ул. Верхняя Красносельская
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	здание	здания	здания
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	359,30	1055,00	790,00	569,90
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	плиты	сэндвич-панели
Год постройки (реконструкции)	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	конец 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		июл.19	июл.19	июл.19
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1055_kv.m_1760103087">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1055_kv.m_1760103087</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn_acheniya_790_m_1784486199">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn_acheniya_790_m_1784486199</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1766194308">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1766194308</a>

**В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости офисного здания**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	119999920	85000000	36309000
Поправка на земельные права	-	0,7	0,7	0,7
скорректированная стоимость (руб)	-	83999944	59500000	25416300
Цена за 1 кв метр ОКС	-	79621	75316	44598
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	79621	75316	44598
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	79621	75316	44598
Тип объекта	здание	здание	здания	здания
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	79621	75316	44598
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71659	67785	40138
Дата продажи/Дата выставления на торги		июл.19	июл.19	июл.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71659	67785	40138
Местоположение	пр. Комсомольской площади	пр. Комсомольской площади	ул. Верхняя Красносельская	ул. Верхняя Красносельская
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71658,72	67784,81	40138,04
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	плиты	сэндвич-панели
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,28
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71658,72	67784,81	51376,69
Общая площадь помещения, кв. м	359,30	1055,00	790,00	569,90
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,34	0,45	0,63
Корректировка,	-	0,20	0,20	0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	85990	81342	56514
Техническое состояние помещения, коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		85990	81342	56514
Валовая коррекция		0,30	0,30	0,48
Степень схожести		0,70	0,70	0,52
Вес аналога		0,3646	0,3646	0,2708
Стоимость 1 кв.м. (руб)	76313			
Рыночная стоимость ОКС с НДС	27419088			
<b>Рыночная стоимость ОКС без НДС</b>	<b>22849240</b>			

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Поскольку выше была отдельно определена стоимость земельного участка под производственной базой, задачей сравнительного подхода при оценке зданий, является определение стоимости объектов капитального строительства без учета земельных прав, для последующего их согласования с результатами, полученными затратным подходом.

Доля стоимости земельного участка (СЗУ) в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2018. с.221. Стоимость улучшений в ЕОН для универсальных производственно-складских объектов составляет 70%.

### **Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса**

Поправка на назначение частей производственно-складского комплекса определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Среднее значение отношения удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части корпуса составляет 1.5 В случаях, если у аналога смешанное назначение применяется половинное значение корректировки

### **Корректировка на тип объекта**

Поправка на тип объекта определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Поправочный коэффициент для аналогов, являющихся отдельно-стоящими зданиями 0,9 , если объект оценки встроенное помещение. Поправка не потребовалась, все объекты –отдельно стоящие здания

### **Корректировка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Поправка на торг определена в разделе анализа рынка и составляет для всех объектов 10%

### **Корректировка на дату продажи (дату предложения)**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и объекты-аналоги имеют, в целом, схожие характеристики локального местоположения. Корректировка не применялась

### **Корректировка на материал стен объекта**

Поправка на материал стен может быть определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к объектам из бетона или штучных материалов 0,78, поправка для аналога 3 при расчете офисного здания составит 28%

### **Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

**.Коэффициент корректировки на площадь**

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

### **Корректировка на техническое состояние**

Корректировка может вводиться по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. и по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Для производственной недвижимости Отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии к объекту в удовлетворительном состоянии 0,7 (поправка 43%). В этой же поправке учтена поправка на коммуникации. Поправка на наличие электричества на участке под индустриальную застройку 17%, водоснабжение 15%, газоснабжение 16% (справочник оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «т.3 Земельные участки-2016», наличие канализации 11%.

Для офисной недвижимости отношение цены объекта с отделкой класса люкс к цене объекта со средней отделкой 1,23.

Применения поправок к аналогам не потребовалось.

### **Весовые коэффициенты**

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

### *Метод дисконтирования денежных потоков*

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

### *Методология оценки*

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_0 = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

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

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

### ***Определение чистого операционного дохода***

***Потенциальный валовой доход*** – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

### ***Определение ставки аренды***

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы за торгово-офисные площади приведены в разделе анализа рынка. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в июне-августе 2019 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.

Сведения об аналогах, расчет арендной ставки для торгово-офисных площадей приведены в таблице ниже:

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
улица	пр. Комсомольской площади	пр. Комсомольской площади	пр. Комсомольской площади	Комсомольская площадь
Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Окружение	объекты жилого и нежилого назначения	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	здание одноэтажное	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	359,30	112	50	28,0
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Местоположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_112_m_1275763640">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_112_m_1275763640</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_o_fisnoe_pomeschenie_50.0_m_1759886064">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_o_fisnoe_pomeschenie_50.0_m_1759886064</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_treningov_seminarov_master_klassov_1772615058">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_treningov_seminarov_master_klassov_1772615058</a>

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	1 295	1 000	900
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 295	1 000	900
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 295	1 000	900
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 166	900	810
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 166	900	810
Местоположение (район)	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 166	900	810
Общая площадь помещения, кв. м	359,30	112	50	28
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		3,21	7,19	12,83
Корректировка, %	-	-7%	-5%	-7%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 084	855	753
Тип помещения, техническое состояние помещения, коммуникации	здание одноэтажное, состояние хорошее, все коммуникации	помещения 1 этажа, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации
Корректировка		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		997	787	693
Валовая коррекция		16,99%	14,99%	16,99%
Степень схожести		83,01%	85,01%	83,01%
Вес аналога		0,331	0,339	0,331
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	825			
потенциальный валовой доход с НДС (руб)	3558362			
потенциальный валовой доход без НДС (руб)	2965302			

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

#### **Корректировка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне - 10%.

#### **Корректировка на дату продажи (дату предложения)**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### **Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### **Корректировка на тип помещения, этаж, техническое состояние, материал стен, коммуникации**

по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018 поправка для аналогов, являющихся встроенными помещениями к объекту оценки, являющемуся отдельным зданием, при аренде составит -8%

#### **Весовые коэффициенты**

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C<sub>0</sub> – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

**Действительный валовой доход (ДВД)** определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. Процент недозагрузки определялся на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент недозагрузки – 12,1%.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

**Операционные расходы** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

Расходы на содержание объектов оценки определялись на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент расходов от ПВД – 17,9%.

### **Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации**

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала ( $r_e$ ) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

$r_f$  – безрисковая ставка дохода;

$p_1$  – премия за риск вложения в недвижимость

$p_2$  – премия за низкую ликвидность недвижимости

$p_3$  – премия за инвестиционный менеджмент.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Норма текущей доходности (ставка дисконтирования) для торгово-офисных объектов определены по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и составляет от 10,5%

**Ставка капитализации** – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

срок службы оцениваемого помещения составляет около 120 лет. Здание построено в 1976 году. Оставшийся срок службы составляет 77 лет

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$

$$R = r_e + dep \cdot ( 1/ n ),$$

где R – ставка капитализации;

$r_e$  – ставка доходности на собственный капитал;

$r_1$  – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через  $n$  лет.

Наименование показателя	Значение компонента,
Ставка доходности собственного капитала %	10,5
Эффективный возраст объекта недвижимости (лет)	43
Нормативный срок эксплуатации (лет)	120
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	77
Норма возврата капитала %	1,3
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,8</b>

### **Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом**

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу  $C_o = \frac{ЧОД}{R}$ .

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу **г.Краснодар, Западный округ, ул.Рашилевская, дом №49**, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	359,30
<b>Потенциальный валовой доход без НДС</b>	руб.	9 903,60
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	2965302
<b>Действительный валовой доход</b>	руб.	12,1
<b>Операционные расходы</b>	руб.	<b>2606500</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	руб.	<b>2075711</b>
<b>ставка капитализации</b>	%	<b>11,8</b>

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

<b>Наименование показателя</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>значение</b>
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости по доходному подходу, руб. без НДС	руб.	17592711
Рыночная стоимость земельных прав, определенная выше (стоимость права субаренды)	руб.	860706
Рыночная стоимость ОКС (здания без учета земельных прав) по доходному подходу, руб. без НДС	руб.	16732005

## Согласование результатов

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

Согласование результатов требуется для объектов, стоимость которых рассчитана двумя подходами в рамках настоящего отчета.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

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

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

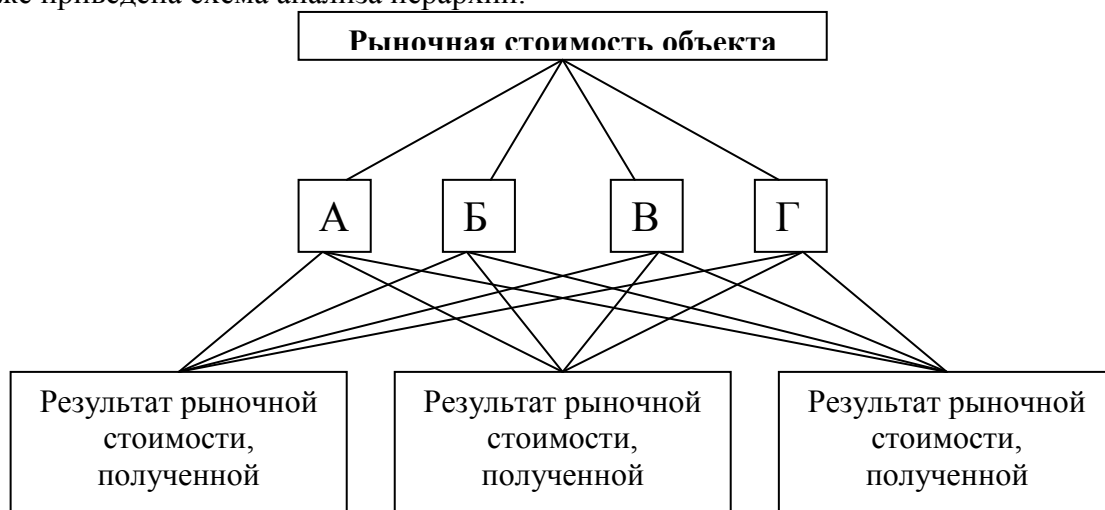
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

*В рамках настоящего отчета стоимость жилого дома рассчитана двумя подходами, результаты которых требуют согласования. Стоимость остальных объектов рассчитана одним подходом, согласование не требуется*

### Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left( \prod_i^N a_{ij} \right)^{1/N},$$

где  $a_{ij}$  – коэффициент весомости критерия (индекса);

$W_{ij}$  – вес критерия;

$N$  – количество коэффициентов весомости критерия.

1. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

2. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.
3. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
4. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

### Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	$W_i$	$W_i'$
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 =$

**Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

						=0,655
<b>В</b>	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
<b>Г</b>	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
<b>сумма</b>					<b>6,431</b>	<b>1,000</b>

### Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а  $\lambda_{\max}$  считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда  $\lambda_{\max} \geq n$ .

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Случайная согласованность (СС)</b>	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности:  $ОС = \frac{ИС}{СС}$ .

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

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:  
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

**Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.**

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	<b>Затрат- ный</b>	<b>Сравни - тельны</b>	<b>Доход- ный</b>	<b>Расчет веса подходов по критерию А</b>
--	------------------------	--------------------------------	-----------------------	---

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

		й			
<b>Затратный</b>	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
<b>Сравнительный</b>	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
<b>Доходный</b>	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
<b>Сумма</b>				<b>з1+с1+д1= Сум</b>	<b>1,000</b>

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затратный	Сравнительный		Расчет веса подходов по критерию А	
<b>Затратный</b>	1,00	0,33		$(1 \cdot 0,33)^{1/2} = 0,574$	$0,574/2,306 = 0,249$
<b>Сравнительный</b>	3,00	1,00		$(3 \cdot 1)^{1/2} = 1,732$	$1,732/2,306 = 0,751$
<b>Сумма</b>				<b>2,306</b>	<b>1,000</b>

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Затратный	Сравнительный		Расчет веса подходов по критерию Б	
<b>Затратный</b>	1,00	0,20		$(1 \cdot 0,20)^{1/2} = 0,447$	$0,447/2,683 = 0,167$
<b>Сравнительный</b>	5,00	1,00		$(5 \cdot 1)^{1/2} = 2,236$	$2,236/2,683 = 0,833$
<b>Сумма</b>				<b>2,683</b>	<b>1,000</b>

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затратный	Сравнительный		Расчет веса подходов по критерию В	
<b>Затратный</b>	1,00	0,33		$(1 \cdot 0,33)^{1/2} = 0,574$	$0,574/2,306 = 0,249$
<b>Сравнительный</b>	3,00	1,00		$(3 \cdot 1)^{1/2} = 1,732$	$1,732/2,306 = 0,751$
<b>сумма</b>				<b>2,306</b>	<b>1,000</b>

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затратный	Сравнительный		Расчет веса подходов по критерию Г	
<b>Затратный</b>	1,00	0,13		$(1 \cdot 0,13)^{1/2} = 0,548$	$0,548/3,376 = 0,162$
<b>Сравнительный</b>	8,00	1,00		$(8 \cdot 1)^{1/2} = 2,828$	$2,828/3,376 = 0,838$
<b>сумма</b>				<b>3,376</b>	<b>1,000</b>

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<b>Вес критерия</b>	<b>0,205</b>	<b>0,655</b>	<b>0,045</b>	<b>0,095</b>	
<b>Затратный</b>	0,249	0,167	0,249	0,162	$0,205 \cdot 0,249 + 0,655 \cdot 0,167 +$

**Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

					$+0,045 \cdot 0,249 + 0,095 \cdot 0,162 = \mathbf{0,186}$
<b>Сравнительный</b>	0,751	0,833	0,751	0,838	$0,205 \cdot 0,751 + 0,655 \cdot 0,833 +$ $+0,045 \cdot 0,751 + 0,095 \cdot 0,838 = \mathbf{0,814}$

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

*Затратный подход*

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка объектов недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. Значительное расхождение, наблюдаемое между результатами, полученными затратным и сравнительным подходом объясняется тем, что в стоимость строительства похожих объектов капитального строительства будет незначительно отличаться в разных регионах. Однако затратный подход не может учитывать рыночные особенности столичного региона. Цена продажи объекта в столице определяется в первую очередь рынком и доходностью, а не понесенными затратами. На основании изложенного, результату, полученному затратным подходом, был присвоен значительно меньший вес 0,2.

*Сравнительный подход*

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Стоимость определенная сравнительным подходом в большей мере является результатом взвешенного соотношения спроса и предложения подобных объектов на рынке. Достаточное количество предложений подобных объектов на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу максимальный вес 0,8.

Для доходной офисной недвижимости, в условиях развитого рынка продажи и аренды офисных площадей, результаты, полученные сравнительным и доходным подходом признаются равными

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости недвижимости, полученную на основе различных подходов к оценке.

Наименование, объекта	рыночная стоимость ОКС по затратному подходу, руб, без НДС	Вес подхода	рыночная стоимость ОКС по сравнительному подходу, руб . без НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	294761	0,2	786295	0,8	<b>687988</b>
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	1682420	0,2	4972601	0,8	<b>4314565</b>
Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	306250	0,2	2334842	0,8	<b>1929124</b>

Наименование, объекта	рыночная стоимость ОКС по доходному подходу, руб, без НДС	Вес подхода	рыночная стоимость ОКС по сравнительному подходу, руб . без НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)	16732005	0,5	22849240	0,5	<b>19790622</b>

## Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 19 августа 2019 года составляет:

**109 215 000**

**(Сто девять миллионов двести пятнадцать тысяч) рублей без НДС**

### В том числе:

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание нежилое, площадь 359,3 кв.м., адрес: Российская Федерация, г. Москва, пр. Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:0003038:1080)	359,3	<b>19790000</b>
2	Земельный участок, Площадь: 10224 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Ангарская (кад.№ 77:09:0002017:9003)	10224,0	<b>81140000</b>
3	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3, 40,4 кв.м. ( кад № 77:09:0001030:1121)	40,4	<b>690000</b>
4	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 2, 280,8 кв.м. ( кад № 77:09:0002017:1113)	280,8	<b>4315000</b>
5	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8, 121,5 кв.м. (кад.№ 77:09:0002017:1114)	121,5	<b>1930000</b>
6	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 7, 398,1 кв.м. ( кад.№ 77:09:0002017:1112)	398,1	<b>180000</b>
7	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул, д. 1А, стр. 1, 20,2 кв.м. ( кад.№77:09:0002017:1115)	20,2	<b>60000</b>
8	Нежилое здание: г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 4, 98,4 кв.м. ( кад.№77:09:0001030:1120)	98,4	<b>250000</b>
9	Право субаренды части земельного участка Площадь: 483 кв.м., адрес: г. Москва, пр.Комсомольской площади, д.21 (кад.№ 77:01:03038:016)	483,0	<b>860000</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>			<b>109215000</b>

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) стандартами оценки АССОЦИАЦИИ «СРОО «Экспертный совет» , в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,  
оценщик



Синютин Е.Н.

## **ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ**

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7).
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
5. Сборники укрупненных показателей затрат на замещение строительства электронная версия
6. Информация, полученная от Заказчика, данные, полученные в результате осмотра объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
11. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008

## **Документы исполнителя**





**ИНГОСТРАХ**  
*Ingostрах*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-021-044594-18

«18 января 2018 г.» \_\_\_\_\_, 2018 г.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ**  
1.1. Страхователь: **Филиал ПАО «Сбербанк России» в городе Москве**  
1.2. Страхователь: **Филиал ПАО «Сбербанк России» в городе Москве**

2. **СТРАХОВАННЫЙ**  
2.1. Страхованное лицо: **Самоеева Елена Николаевна**

3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)**  
3.1. Срок действия Договора: с **18 января 2018 г.** по **18 января 2019 г.**

4. **СТРАХОВАЯ СУММА**  
4.1. Страховая сумма по данному Договору составляет **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**  
5.1. Страховая премия по данному Договору составляет **10 000 (Десять тысяч) рублей**.

6. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Положением о порядке страхования ответственности оценщиков от 22.02.2017 г. (Сайт: [www.ingos.ru](http://www.ingos.ru)).

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**  
7.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с выполнением им Страхованного лица в рамках своей профессиональной деятельности в качестве оценщика имущественных объектов, а также иных видов работ.

8. **СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ**  
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является наступление и возникновение ответственности Страхователя перед третьими лицами в результате выполнения Страхованного лицом в рамках своей профессиональной деятельности в качестве оценщика имущественных объектов, а также иных видов работ.

9. **СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ**  
9.1. В случае наступления страхового случая Страхователь возмещает Страхованному лицу в пределах страховой суммы расходы на оплату третьих лиц, понесенные им в результате выполнения им Страхованного лицом в рамках своей профессиональной деятельности в качестве оценщика имущественных объектов, а также иных видов работ.

10. **ПОДПИСАНИЕ**  
10.1. Настоящий Договор подписан и скреплен печатью.

**СТРАХОВАТЕЛЬ** **СТРАХОВАННЫЙ**  
Самоеева Елена Николаевна **ИНГОСТРАХ**  
Оценщик **Самоеева Елена Николаевна**



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ**  
**В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002630-1 \_\_\_\_\_, 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Самоееву Евгению Николаевичу**

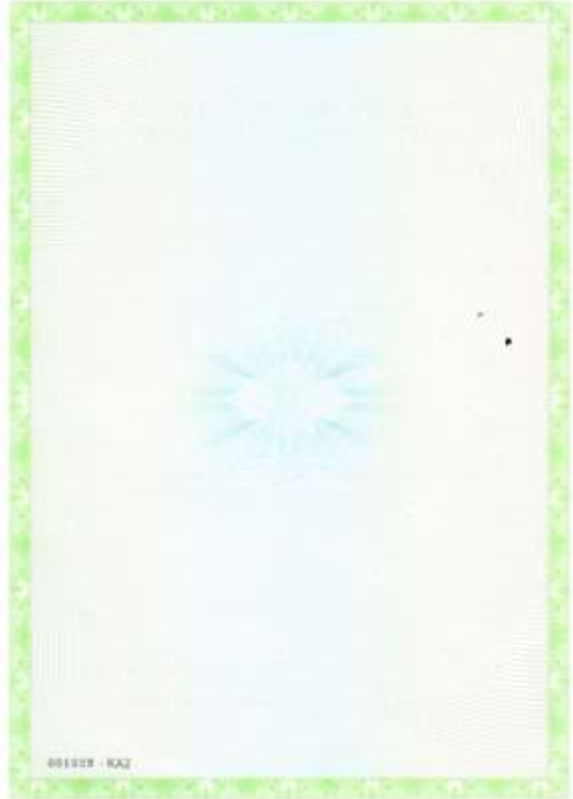
на основании решения федерального государственного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по развитию подготовки управленческих кадров»

от 30 января 2018 г. № 44

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдается на три года в действии.

от 30 января 2018 г.





**приложение 2**

**Документы и материалы  
предоставленные заказчиком, фото  
объектов оценки**

## Фото и описание объектов оценки



Въезд на огороженную площадку с въезда по ул. Базовская



Административное здание вид сзади



Вид справа при входе в административное здание



Дорога к объекту оценки пр.Комсомольской площади 21



Проход к входу на второй этаж здания



Проход к входу на второй этаж здания



Вход по лестнице на второй этаж



Вид слева от проезда по территории на складское помещение



Въезд на территорию



Сторона здания идущая вдоль дороги



Вид слева от проезда по территории на складское помещение



Вид справа от входных ворот (запасной выход из здания)



Складское помещение



Здание со стороны двора (вход в здание)



Складское помещение



Вид на складские помещения (склады)



Складское помещение



Вид на складские помещения справа по дороге к зданию по ул. Ангарская 1



Вход в складское помещение



Вид складского помещения



Вход в здание



Вид складского помещения



Вид складского помещения справа от входа



Вход в складское помещение



Вид помещения справа от вход



Коридор перед входом



Условная нумерация используемая в описании



Вид помещения справа от входа



Вход в складское помещение



Вход в складское помещение



Вид слева от входа в складское помещение



Помещение № 1 вид справа от двери



Вид справа от входа в складское помещение



Вид справа от входа



Вход в складские помещения



Вход в складские помещения



Коридор между помещениями 1 и 2



Вид складского помещения справа от вход



Вид складского помещения справа от входа



Вид территории справа по дороге к административному зданию ул. Ангарская 1



Складские помещения справа по территории



Помещение 3 вид слева



Вход в складское



Вход в складское



Вход в складское помещение



Вход в складское помещение



Помещение 3 вид по центру



Вход в помещение 4



Вид помещения от входа



Вход в помещение



Вид на адм здание по ул. Ангарская 1



Вид на адм здание по ул. Ангарская 1



Вход в помещение 4



Вход в помещение первого этажа



Вид помещения



Вид помещения



Вид смежного помещения на первом этаже



Помещение 4.1 вид справа



Вход на второй этаж здания



Вид помещения при входе справа



Вид при входе слева



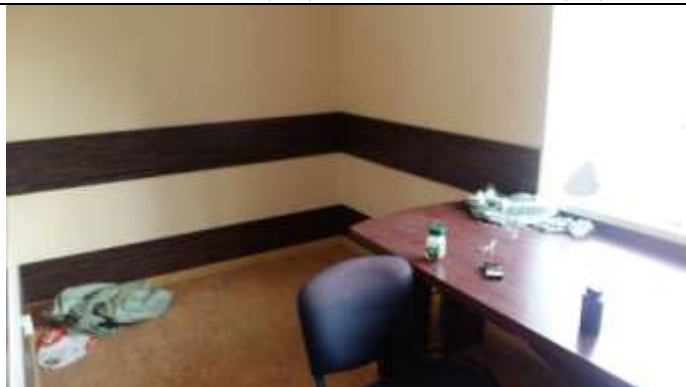
Выход в смежную комнату на втором этаже



Вход в помещение 5



Помещение 5 вид слева



Вид помещения



Общий вид территории



Общий вид территории



Помещение 5 вторая дверь от окна

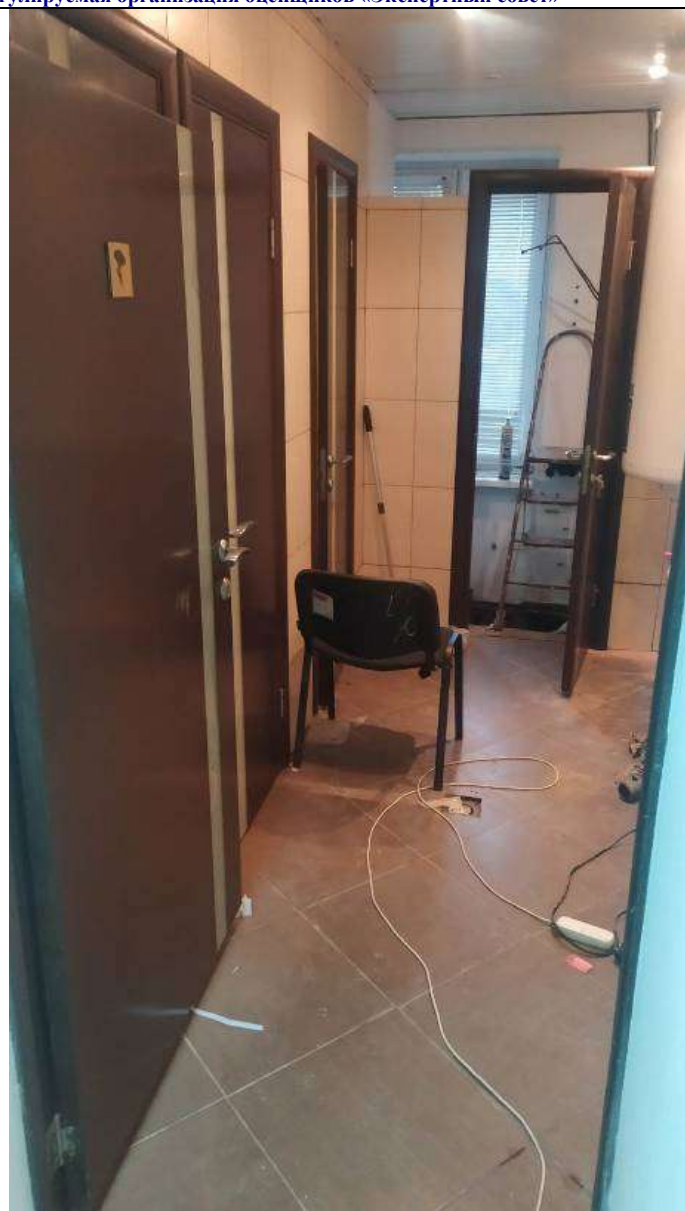
ФОТО ЗДАНИЯ ПР. КОМСОМОЛЬСКОЙ ПЛ.



Помещение 13 вид по центру



Помещение 14 вид слева



Помещение 6 вид по центру



Помещение 14 вид по центру



Вид на дверь запасного выхода



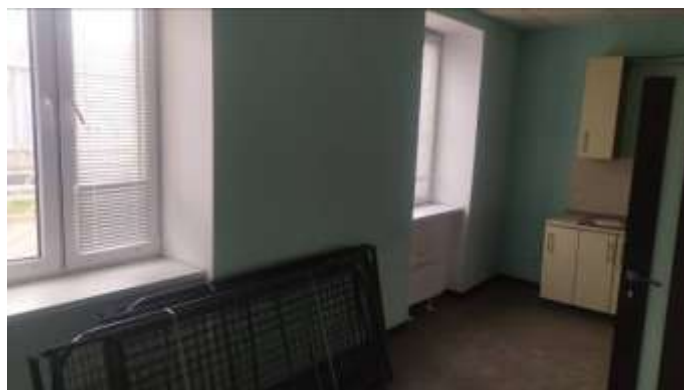
Помещение 6 вид справа



Вторая кабинка в помещении запасного выхода



Помещение 6 душевая



Помещение 7 вид по центру



Помещение 15 вид по центру



Помещение 7 вид справа



Помещение 8 вид справа



Дворовая территория перед зданием



Помещения 9 вид по центру



Помещение 10 вид по центру



Помещение 12 вид по центру

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и  
зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>11.02.2019 № 77/100/071/2019-2502</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0001030:1121</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45:277:002:000091530

Адрес:	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 3
Площадь, м <sup>2</sup> :	40.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Склад готовой продукции
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1969
Кадастровая стоимость, руб.:	1567803.20

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002017:9003
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0001030:1445
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:09:0001030:1121 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:09:0001030:1098 присвоен статус «Архивный».
Получатель выписки:	Кацер Евгений Игоревич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>11.02.2019 № 77/100/071/2019-2502</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0001030:1121</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-13/016/2009-522 от 31.08.2009
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.3, кад.№ 77:09:0001030:1121, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 40, 4 кв.м, инв.№ 45:277:002
	дата государственной регистрации:	01.11.2017
	номер государственной регистрации:	77:09:0001030:1121-77/012/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3487387814 из постановления №1555355073/7743 (ИП № 1585037/17/77043-ИП от 03.05.2017, возбужденный на основании ИЛ: 6273 от 15.04.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России № 24 по г. Москве) от 27.10.2017, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель:Денисова Кристина Александровна
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.3, кад.№ 77:09:0001030:1121, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 40, 4 кв.м, инв.№ 45:277:002
	дата государственной регистрации:	27.06.2018
	номер государственной регистрации:	77:09:0001030:1121-77/012/2018-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3616445602 из постановления №272378476/7726 (ИП № 20445/18/77026-ИП от 31.05.2018, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 024510606 от 02.04.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 15.06.2018, выдавший орган: Дорогомилловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель Ючинский Устим Викторович
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>11.02.2019 № 77/100/071/2019-2502</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0001030:1121</b>	

--

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ДОГОВОР  
субаренды земельного участка (части земельного участка)  
№ ЦРИ/04/СА/5063/17/ 000405

город Москва

« 01 » апреля 2017 г.

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (далее ОАО «РЖД»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя начальника Октябрьской железной дороги (по территориальному управлению) - филиала ОАО «РЖД» Петровичева Павла Юрьевича, действующего на основании доверенности № Ю-8/90 от 04.08.2016г., с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова» (далее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»), именуемое в дальнейшем "Субарендатор", в лице генерального директора Мирного Николая Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор передает, а Субарендатор принимает в субаренду (во временное владение и пользование за плату): часть земельного участка, имеющую площадь **483 кв.м.**, расположенную по адресу: г.Москва, пр.Комсомольской Площади, д.21.

Земельный участок, часть которого передается в субаренду в соответствии с настоящим Договором, площадью 62,71332 кв.м из земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:01:03038:016, расположен по адресу (имеет адресные ориентиры): г.Москва, Центральный Административный Округ, «предоставляется Арендатору в порядке и для целей, предусмотренных Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 611, для земельных участков полос отвода железных дорог».

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:03038:016 принадлежит Арендатору на правах аренды на основании Договора аренды земельного участка от 05 марта 2008г. № Д-30/135-з.

Часть земельного участка, передаваемая в субаренду, именуется в дальнейшем «Участок».



Границы Участка указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Участок предоставляется Субарендатору для использования: **эксплуатации по назначению объекта недвижимости, принадлежащего Субарендатору на праве собственности.**

1.3. Субарендатор не вправе без письменного согласия Арендатора изменять цель использования Участка, предусмотренную в пункте

1.2 настоящего Договора, осуществлять строительство на Участке новых объектов недвижимости и (или) реконструкцию существующих объектов недвижимости, а также размещение временных и (или) некапитальных строений и иных конструкций, если это не предусмотрено в пункте 1.2 настоящего Договора.

1.4. На Участке расположены:

а) Здания и сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Вид, номер и дата государственной регистрации
1	Здание	г.Москва, пр.Комсомольской Площади, д.21	Собственность, № 77-77/015- 77/015/001/2016- 1415/1 от 06.10.2016

б) \_\_\_\_\_ нет  
(природные и историко-культурные памятники)

в) \_\_\_\_\_ нет  
(многолетние насаждения)

1.5. Участок не обременен сервитутом.

## 2.Срок действия Договора

1.Настоящий Договор действует одиннадцать месяцев и вступает в силу с даты его подписания.

2. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2017 г.

## 3. Передача Участка во владение и пользование Субарендатора

3.1. Передача Участка во владение и пользование Субарендатора осуществляется Арендатором в месте нахождения Участка и оформляется

Лист 2 договора № 16/2017  
от 18.01.2017  
Юридическая служба  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

актом приема-передачи, подписываемым Сторонами в количестве экземпляров, указанном в пункте 11.7 Договора и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.2. Передача Участка во владение и пользование Субарендатора осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

#### 4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. В соответствии с расчетом согласно приложению № 3 к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным 0 (Ноль) рублей 78 копеек, кроме того НДС (18%) – 0 (Ноль) рублей 14 копеек, всего с учетом НДС - **0 (Ноль) рублей 92 копейки.**

4.2. Расчет арендной платы определен в приложении № 3 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Арендатор вправе в одностороннем беспорядном порядке изменять величину арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год.

Ежегодное изменение арендной платы может производиться по решению Арендатора:

а) не более чем в полуторакратном размере максимального прогнозируемого уровня инфляции в Российской Федерации на финансовый год, в котором производится изменение арендной платы, либо на следующий непосредственно за ним финансовый год по выбору Арендатора. Для расчета используется прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренный в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующие годы.

При отсутствии в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующие годы значения прогнозируемого уровня инфляции используется величина уровня инфляции (потребительских цен в целом по России) за последний истекший календарный год, ежегодно устанавливаемая (сообщаемая) внутренним документом ОАО «РЖД», определяемая в соответствии с официальными данными федерального органа государственной статистики (либо иного федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год);

б) в размере, определяемом на основании федеральных законов, правовых актов Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, положения которых регламентируют условия аренды (субаренды) земельного участка (частей земельного участка), являющегося предметом настоящего Договора;

Изменение величины арендной платы производится через месяц с даты письменного уведомления Арендатором Субарендатора

об одностороннем  
от « 01 » 04 2022 г.  
Маскинский  
отдел правового обеспечения  
юридической службы  
Омской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

изменении размера арендной платы в порядке, предусмотренном пунктом 9.5 настоящего Договора.

4.4. Арендная плата по настоящему Договору ежемесячно в полном объеме перечисляется на счет Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

Первое внесение арендной платы Субарендатор производит в течение десяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора с учетом задатка, внесенного в целях участия в торгах (при его наличии).

Последующее внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед до десятого числа оплачиваемого месяца.

Днем исполнения обязательства Субарендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Договоре, на расчетный счет Арендатора.

Одновременно с первым внесением арендной платы Субарендатор вносит задаток в размере 100% месячной арендной платы (за исключением случаев заключения Договора с органами государственной и муниципальной власти, государственными и муниципальными учреждениями, публично-правовыми образованиями и с дочерними обществами ОАО «РЖД»). Задаток обеспечивает исполнение обязательства Субарендатора по своевременной и в полном объеме оплате за соответствующий месяц арендной платы и погашается в счет арендной платы за последний месяц действия настоящего Договора.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Субарендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка и прекращается с даты его возврата Субарендатором, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Размер арендной платы первого и последнего календарного месяца срока действия настоящего Договора определяется исходя из количества дней фактической аренды.

Счета-фактуры по Договору выставляются Арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны производят сверку текущих взаиморасчетов ежегодно по состоянию на 30 июня и 31 декабря с подписанием Сторонами акта сверки взаимных расчетов в срок не более 15 и 25 дней от указанных дат соответственно.

4.5. В десятидневный срок с даты увеличения арендной платы Субарендатор обязан произвести соответствующее увеличение суммы задатка, указанного в пункте 4.4. настоящего Договора.

4.6. В случае нарушения Субарендатором указанных в настоящем Договоре сроков оплаты арендной платы или перечисления арендной платы не в полном объеме задаток подлежит зачету в счет неисполненного обязательства в соответствии с пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты первого дня просрочки. При этом зачет задатка не ограничивает право Арендатора в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с пунктом 9.5 настоящего Договора по истечении 10 календарных дней с даты осуществления зачета задатка, если

Юридический отдел  
Ю.И. Сидорова № 16  
Ф.И.О. / И.О. / И.О.  
Отдел правового обеспечения  
юридической службы  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

Субарендатор не восполнил размер задатка в соответствии с пунктом 5.4.4 настоящего Договора.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора передать Участок Арендатору по акту приема-передачи. В случае невозможности предоставить Участок сообщить об этом Субарендатору в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

5.1.2. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Участка представить его экземпляр Субарендатору (в количестве, соответствующем числу экземпляров настоящего Договора, имеющих у Субарендатора). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

5.1.3. Участвовать в порядке, согласованном с Субарендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования Участка и поддержания его в надлежащем состоянии.

5.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Субарендатора, приведших к ухудшению Участка, оказывать необходимое содействие Субарендатору в устранении их последствий.

5.1.5. Не менее, чем за 2 месяца письменно уведомлять Субарендатора о необходимости освобождения Участка в связи с принятыми решениями о застройке Участка, проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе недвижимого имущества, расположенного на Участке.

5.1.6. Не вмешиваться в деятельность Субарендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

5.1.7. В месячный срок рассматривать обращения Субарендатора по вопросам изменения цели использования Участка.

5.1.8. Ежемесячно выставлять Субарендатору счета-фактуры.

### 5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Контролировать выполнение Субарендатором обязательств по настоящему Договору, беспрепятственно проходить на Участок для его осмотра.

5.2.2. Осуществлять на Участке рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации), в соответствии со своими внутренними нормативными документами, при условии, что осуществление такой рекламно-информационной деятельности не влечет невозможность использования Участка Субарендатором.

Лист 5 договора № 10/09/17  
от «01» 04 2017г.  
Местный  
интер. правозащ. обеспечения  
юридической службы  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

5.2.3. Арендатор имеет право контролировать выполнение Субарендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе своевременность и полноту оплаты Субарендатором арендной платы, иных платежей и неустойки, установленных настоящим Договором. В случае нарушения Субарендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных подпунктом 5.4.5 настоящего Договора, Арендатор незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендатора, Субарендатора, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа (отсутствия) представителя Субарендатора от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

5.3. Субарендатор имеет право с письменного согласия Арендатора проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение состояния Участка, в том числе экологического, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Произведенные Субарендатором соответствующие неотделимые улучшения Участка (за исключением возведения на Участке Субарендатором недвижимого имущества и иных строений) являются собственностью собственника Участка. Стоимость указанных неотделимых улучшений Субарендатору не возмещается.

5.4. Субарендатор обязан:

5.4.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты вступления в силу настоящего Договора принять Участок по актам приема-передачи.

5.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, санитарной, экологической, транспортной обстановки, общественного порядка на Участке и прилегающей территории, равно как не допускать неправомерного использования Участка третьими лицами.

5.4.3. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить за свой счет по согласованию с Арендатором ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры, расположенной на Участке, а также не препятствовать проведению ремонта и обслуживанию такой инфраструктуры.

5.4.4. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок. Внести задаток в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора. В случае зачета задатка в счет арендной платы в соответствии с пунктом 4.6 настоящего Договора возполнить размер задатка в течение 10 календарных дней с даты осуществления зачета.

5.4.5. Обеспечить Арендатору и уполномоченным органам (организациям) свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации. Немедленно извещать Арендатора и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесших (или

Исполнено  
09.08.2018  
Юридическая служба  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

грозящих нанести) ущерб Участку и (или) находящимся на нем объектам, перечисленным в пункте 1.4 настоящего Договора, а также близлежащим земельным участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.4.6. Без письменного разрешения Арендатора не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение Участка и (или) предоставленных Субарендатору по настоящему Договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, последующей субаренды, внесение прав субаренды Участка или его части в уставный капитал хозяйствующих обществ и товариществ).

5.4.7. Уведомлять Арендатора о предстоящей и состоявшейся передаче в собственность, владение и (или) пользование, в том числе по договору о совместной деятельности (простого товарищества) зданий, строений, сооружений, расположенных на Участке, не позднее трех месяцев до даты такой передачи и в течение десяти дней с даты такой передачи соответственно.

5.4.8. В течение пяти дней с даты прекращения настоящего Договора передать Участок Арендатору по акту приема-передачи, в состоянии и качестве не хуже первоначального, указанного в разделе 1 настоящего Договора, в том числе за свой счет.

5.4.9. Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.4.10. Не осуществлять на Участке рекламную-информационную деятельность в какой-либо форме самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций.

5.4.11. Не размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игровое оборудование, а также не вести игровую деятельность с использованием Участка иным образом.

5.4.12. Не совершать любые действия (бездействия), которые могут повлиять на стабильную, бесперебойную и безопасную деятельность железнодорожного транспорта. Обеспечить соблюдение требований законодательства Российской Федерации, нормативных документов ОАО «РЖД» об обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств.

5.4.13. При возникновении любой чрезвычайной ситуации, связанной с работой железнодорожного транспорта, как-то (но не исключительно): аварии, схода, пожара и других, не препятствовать ликвидации чрезвычайной ситуации, в том числе доступу на Участок и использованию природных и иных ресурсов, находящихся на Участке и необходимых для ликвидации чрезвычайной ситуации и ее последствий.

Лист 7 договора № 100404  
от «01» 04 2012 г.  
Московский  
отдел правового обеспечения  
юридической службы  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «РЖД»

5.4.14. Нести бремя содержания Участка, в том числе не допускать захламление, загрязнение Участка, обеспечивать своевременно уборку территории.

5.4.15. Соблюдать правила и режим использования полосы отвода железной дороги в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормами экологической, противопожарной безопасности.

5.4.16. Представить Арендатору информацию об изменениях в составе владельцев Субарендатора, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Субарендатора не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

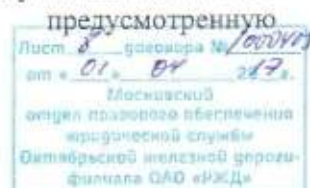
5.4.17. Не осуществлять на Участке деятельность, которая связана с приемом, заготовкой и переработкой лома черных и цветных металлов.

5.4.18. Не позднее пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендатором договор о возмещении затрат на содержание Участка либо заключить договоры на оказание услуг по содержанию Участка с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Арендатора. Заключение Субарендатором договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Арендатора и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

5.5. Стороны соглашаются, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязанности по освобождению Участка, в том числе от имущества Субарендатора, а также в случае размещения на Участке Субарендатором либо по его поручению (с его согласия) третьими лицами зданий, строений, сооружений и иного имущества в нарушение условий настоящего Договора (то есть неправомерно). Арендатор вправе применить меры самозащиты своих прав, необходимые для освобождения Участка (статья 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе осуществить демонтаж, перемещение указанного выше имущества, передачу от своего имени и за счет Субарендатора сохранившегося в натуре имущества на хранение третьему лицу, продажу такого имущества после истечения одного месяца с даты нарушения Субарендатором обязанности по освобождению Участка и другие действия. Расходы, понесенные Арендатором при применении мер самозащиты, подлежат возмещению Субарендатором, в том числе из сумм, причитающихся ему от продажи имущества.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



6.2. Субарендатор несет ответственность перед Арендатором за вред, причиненный Участку Арендатору непосредственно Субарендатором или же третьими лицами (повреждением или сносом зданий, строений, сооружений на нем, находящихся в собственности Арендатора, многолетних насаждений) в размере убытков, понесенных Арендатором.

6.3. За неисполнение обязательства по оплате арендной платы, предусмотренного подпунктом 5.4.4. настоящего Договора, Субарендатор обязан перечислить Арендатору на счет, указанный в разделе 12 настоящего Договора, штраф в размере 1 % (один) от месячной суммы арендной платы. В случае неисполнения обязательства по восполнению суммы задатка предусмотренного подпунктом 5.4.4 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в разделе 12 настоящего Договора, пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) от месячной суммы арендной платы до даты восполнения суммы задатка (при наличии задатка).

6.4. В случае невозвращения Участка Арендатору при прекращении настоящего Договора в срок, указанный в подпункте 5.4.8 настоящего Договора, Субарендатор обязан перечислить на счет Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора, неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки

6.5. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 5.4.6 настоящего Договора, Субарендатор обязан перечислить на счет Арендатора, указанный в разделе 12 настоящего Договора, неустойку в размере четырехкратной месячной арендной платы за Участок.

6.6. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Субарендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.7. В случае непредставления Субарендатором информации об изменениях в составе владельцев указанной в подпункте 5.4.17, Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления за 15 дней до момента расторжения.

## 7.Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему

Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

Лист № 2  
от «01» 04 2020 г.  
Московский  
отдел пригородного обеспечения  
юридической службы  
Октябрьской железной дороги  
филиала ОАО «ОЖП»

7.2. Свидетельство, выданное торгово - промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## 8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путём отправления писем, претензий по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

## 9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных в пунктах 4.3, 4.6 и 9.3 настоящего Договора. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 4.3, 4.6 и 9.3 настоящего Договора. Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Субарендатором обязательств по выплате Арендатору неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий настоящего Договора в следующих случаях:

9.3.1. Субарендатор использует Участок с несоблюдением цели его разрешенного использования, либо неоднократно



нарушениями условий настоящего Договора, в том числе если Субарендатор осуществляет использование Участка с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм и правил, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Субарендатор однократно не выполнил обязательства, предусмотренные подпунктами 5.4.6, 5.4.10, 5.4.11, 5.4.12, 5.4.13, 5.4.14, 5.4.15, 5.4.17, 5.4.18 настоящего Договора.

9.3.3. Субарендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

9.3.4. Субарендатор был уличен в реализации товаров, не имея необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактных, а также в передаче Участка и (или) расположенных на нем зданий, строений, сооружений лицам, уличенным в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактных.

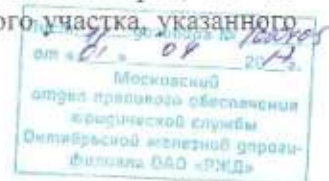
9.3.5. Субарендатор самовольно занимает и (или) использует без надлежащих правоустанавливающих документов земельные участки (части земельных участков), принадлежащие Арендатору, в том числе сверх площади земель, предоставленных ему в субаренду на основании настоящего Договора, равно как допускает самовольное занятие и (или) использование Участка третьими лицами без надлежащих правоустанавливающих документов.

9.4. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Субарендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Субарендатору в заключении договора субаренды Участка на новый срок.

9.5. В случаях, указанных в пунктах 4.3, 4.6 и 9.3, настоящий Договор считается расторгнутым с даты письменного уведомления Субарендатора об отказе от исполнения настоящего Договора. Датой уведомления в целях настоящего пункта Договора признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Субарендатора, указанному в разделе 12 настоящего Договора или сообщенному в порядке, установленном пунктом 11.4 настоящего Договора.

9.6. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее, чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

9.7. В случае если Субарендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендатора, Договор субаренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, но не превышающий срок действия договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.



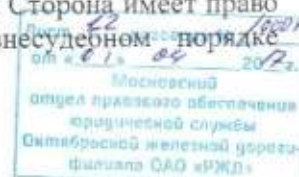
## 10. Анतिकоррупционная оговорка

10.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

10.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1 настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 10.1. настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками. Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений пункта 10.1. настоящего раздела: (499) 262-66-66, официальный сайт [www.rzd.ru](http://www.rzd.ru) (для заполнения специальной формы). Каналы уведомления Субарендатора о нарушениях каких-либо положений пункта 10.1. настоящего раздела: 8(495)725-64-85, e-mail:info@tmets.ru. Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 10.1. настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 30 рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

10.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 10.1. настоящего раздела с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

10.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 10.1. настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 10.2. настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке



путем направления письменного уведомления не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

## 11. Прочие условия Договора

11.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

11.2. Реорганизация Арендатора, а также перемена собственника Участка не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

11.3. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО «РЖД» на Участке до передачи Участка Субарендатору, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Арендатор реализует права, предусмотренные подпунктом 5.2.2 настоящего Договора.

11.4. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. В целях настоящего пункта Договора Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

11.5. В случае, если настоящий Договор заключается и (или) исполняется Субарендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другими юридическими лицами, на права Субарендатора, вытекающие из настоящего Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

11.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

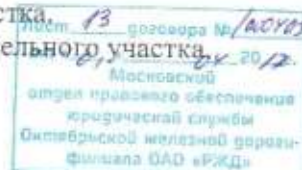
11.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

11.8. Приложения к Договору:

11.8.1. Приложение № 1 - Ситуационный план Участка.

11.8.2. Приложение № 2 – Акт приема-передачи земельного участка.

11.8.3. Приложение № 3 - Расчет арендной платы.



11.8.4. Копии документов, подтверждающих право собственности Субарендатора на объект недвижимого имущества, расположенного на Участке.

12. Реквизиты Сторон:

<p><b>Арендатор:</b>  <b>ОАО «Российские железные дороги»</b>                  107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2                  ИНН 7708503727, КПП 997650001  <b>Центральная дирекция инфраструктуры</b>  <b>- филиал ОАО «РЖД»</b>                  129090, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 35                  ИПН 7708503727 КПП 770843012                  ОКПО 78970952 ОКОГУ 4100612 ОКАТО                  45286565000 ОКТМО 45378000                  ОКФС 12 ОКОПФ 90 ОКВЭД 60.10.1  <b>Октябрьская дирекция инфраструктуры</b>  <b>- структурное подразделение</b>  <b>Центральной дирекции инфраструктуры</b>  <b>- филиала Открытого акционерного</b>  <b>общества «Российские железные дороги»</b>                  191036, г. Санкт-Петербург, Невский пр, д.                  85, лит. Ф.                  ИНН 7708503727 КПП 784245023 ОГРН                  1037739877295 ОКПО                  69200965                  р/с 40702810237002014013 в ф-ле ОПЕРУ                  ПАО Банк ВТБ г. Санкт-Петербург                  к/с 30101810200000000704                  БИК 044030704  <b>Адрес для корреспонденции:</b>                  107140, г. Москва, Комсомольская пл.,                  д.3/10                  тел. (499) 260-27-65</p>	<p><b>Субарендатор:</b>  <b>ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»</b>                  121374 г. Москва, ул. Алексея                  Свиридова, д.7                  ИНН 7730544197 КПП 774501001                  р/с 40702810100110001727                  в ПАО «МИнБанк» г. Москва                  к/с 30101810300000000600                  БИК 044525600                  Тел.: 8(495)725-64-85                  e-mail: info@tmets.ru</p>
--	---

Подписи Сторон:

От Арендатора  
 Заместитель начальника  
 Октябрьской железной дороги  
 по территориальному управлению

От Субарендатора  
 Генеральный директор  
 ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»



П.Ю.Петровичев



Н.Г.Мирный

Лист № 11 договора № 1001  
 от « 01 » 04 2022  
 Московский  
 отдел правового обеспечения  
 юридической службы  
 Октябрьской железной дороги  
 филиал ОАО «РЖД»



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2019 г., сообщаем, что согласно запросу заявителя Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

(см. below в приложении)

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего листов выписки: 10  
 27.03.2019 № 77/100/409/2019-798  
 Кадастровый номер: 77:09-0002017-9003

Номер кадастрового квартала:	77:09-0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77:09-0002017-9
Адрес:	г. Москва, ул. Агарцева
Площадь:	10224 +/- 35 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	90111575.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:09-0002017-1113, 77:09-0001030-1121, 77:09-0001030-1120, 77:09-0002017-1114, 77:09-0002017-1115
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:09-0002017-9;
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельных квот муниципальной территории:	данные отсутствуют
Техник	М.П. (подпись) Зубина Татьяна Михайловна (департамент, фамилия)
(полное наименование должности)	



Земельный участок

Лист № Раздела I Всего листов раздела I: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки 10

27.03.2019 № 77/100/409/2019-798

Кадастровый номер: 77:09-0002017:9003

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Цель размещения земельного участка:	дальнейшей эксплуатации строения
Сведения о кадастровом номере:	Раздел I Артем Сергеевич №50-10-206, ООО "Ю-Тайм", 16.06.2015
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	лесовые отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, территории:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедника, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют
Техник (полное наименование должности)	М.П. (подпись) Зубова Татьяна Михайловна (инициалы, фамилия)



Земельный участок

№ участка: 10

№ листа: 1

№ участка: 77:09:0002017:9003

№ листа: 1

№ участка: 77:09:0002017:9003

<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>
<p>Укажите номер земельного участка:</p> <p>виды о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих возмездное в соответствии с земельным законодательством предоставление земельного участка или иного имущества в пользование государственной организации в государственной или муниципальной собственности для строительства жилого дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого назначения</p> <p>Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены ипотекой, решением об ипотеке земельного участка и (или) риском заложенного на него объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>Сведения о том, что земельный участок обременен земельным ипотекой, государственной собственностью на территории не зарегистрированы;</p> <p>Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;</p> <p>Сведения о том, что объект недвижимости</p> <p>Сведения о том, что объект недвижимости</p> <p>Сведения о том, что объект недвижимости</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</p> <p>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:09:0002017:77.</p> <p>Мельнико Анастасия Иосифовна</p>	<p>Зубова Татьяна Михайловна</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>
<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>
<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>	<p>№ участка: 77:03:019 № 77:100/409/2019-798</p> <p>№ листа: 1</p> <p>№ участка: 77:09:0002017:9003</p>



Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Единый участок		(инв. объект недвижимости)	
№ п/п	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки: 10
10/01/019 № 77/100/409/2019-798			
Коды предметной области			
77:09:0002017:9003			
1	Привлечение (правообладатель)	Открытое акционерное общество "Орбена Группового Корпоративного Замовств" с организационно-правовой формой «закрытое акционерное общество» (ИНН: 7730544197)	
2	Дата, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 77-77/009-77/009/061/2015-741/1 от 17.09.2015	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий и отчуждения объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Ангарская, влд.№ 77:09-0002017:9003, земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", разрешенное использование: дальнейшая эксплуатация строения, площадь 10 224 кв. м	
4	Дата государственной регистрации	02.11.2017	
5	История государственной регистрации	77:09:0002017:9003-77/012:2017-3	
6	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют	
7	Полномочия государственной регистрации	данные отсутствуют	
8	Дата государственной регистрации	Выписка №3487387814 из кадастра, №155535673/7743 (ИН № 1585037/1777043-411 от 03.05.2017, возбужденный на основании ИЛ: 6273 от 15.04.2017, поданный орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России № 24 по г. Москве) от 27.10.2017, выданный орган: МО по ИТНО; Судебный пристав-исполнитель Девисона Крыстина Александровна	
9	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий и отчуждения объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Ангарская, влд.№ 77:09-0002017:9003, земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", разрешенное использование: дальнейшая эксплуатация строения, площадь 10 224 кв. м	
10	Дата государственной регистрации	27.06.2018	
11	История государственной регистрации	77:09:0002017:9003-77/012:2018-8	
12	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют	
13	Полномочия государственной регистрации	данные отсутствуют	
14	Дата государственной регистрации	Выписка №3616445602 из кадастра, №272378476/7726 (ИН № 20445/18/77026-ИП от 31.05.2018, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 02451/0606 от 02.04.2018, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы) от 15.06.2018, поданный орган: Дорогомиловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель Кочковский Устав Викторович	
15	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют	
16	Полномочия государственной регистрации	данные отсутствуют	
17	Дата государственной регистрации		
18	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
19	Полномочия государственной регистрации		
20	Дата государственной регистрации		
21	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
22	Полномочия государственной регистрации		

Сведения о погрешности в отключении запрета ценового права:	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об итальни объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
Приведения и сведения о наличии установленных, но не реализованных сделок о праве доли государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения или обременения объектов недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Сведения о возможности государственной регистрации права перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок до земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
Текст:	М.П. (подпись)
(осуществление обязанностей)	Зубина Татьяна Михайловна (подпись, фамилия)

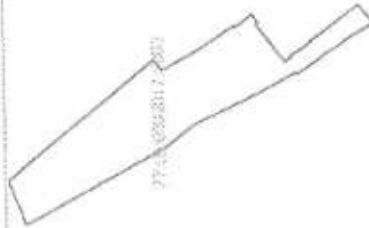


Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов выписки: <u>10</u>
77.03.2019 № 77/100/409/2019-798	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:09:0002017:9003

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	Зубова Татьяна Михайловна (инициалы, фамилия)
Техник		
(полное наименование должности)		



Лист 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Идентификационный номер

Лист № Раздел 3.1

Всего листов: 10

77.03.2019 № 77/100/409/2019-798

Всего разделов: 1

77-09-0002017-9003

Кадастровый номер

Описание местоположения границ земельного участка

Номер юр. лица	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание записей в местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	37	73° 40'	8,68	-	77-09-0002017-9004	petrowdrp@gmail.com petrowdrp@yandex.ru petrowdrp@
2	2	1	333° 51'	13,55	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	331° 58'	94,67	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3	323° 21'	28,59	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	335° 11'	18,59	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	5	335° 10'	21,91	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
7	7	6	332° 48'	18,60	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
8	8	7	331° 36'	17,62	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
9	9	8	51° 20'	1,47	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
10	10	9	327° 22'	20,46	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
11	11	10	263° 34'	0,71	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
12	12	11	327° 22'	18,62	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
13	13	12	231° 12'	0,65	-	77-09-0001030-65	, osp16@gr33.fssprus.ru admn@n-oss.ru chekulaev.i@gnpr
14	14	13	330° 14'	24,56	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	14	230° 16'	16,57	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	16	15	142° 60'	10,07	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует
17	17	16	142° 55'	20,07	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует
18	18	17	147° 56'	10,93	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует
19	19	18	59° 8'	0,96	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует
20	20	19	143° 12'	7,04	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует
21	21	20	148° 32'	9,67	-	77-09-0002017-73	Адрес отсутствует

22	22	21	59° 14'	0.98	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
23	23	22	142° 58'	5.86	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
24	24	23	233° 10'	32.85	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
25	25	24	323° 19'	1.91	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
26	26	25	233° 6'	7.03	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
27	27	26	142° 28'	1.90	-	77:09:0002017:73	Адрес отсутствует
28	28	27	142° 27'	8.68	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	28	146° 57'	3.76	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	29	231° 15'	1.04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Техниче							
(полное наименование должности)				М.П. (подпись)			
				Зубина Татьяна Михайловна (инициалы, фамилия)			



Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 3.1 Рисунок 3.1 (общий вид участка)

27.03.2019 № 77/100/409/2019-798 (№ участка) (№ документа)

77:09:0002017:9003 (№ кадастрового номера)

Всего листов выписки 10

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Дирекционный угол	Длина отрезка, м	Описание записей в ш местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	предыдущая	следующая						
1	2	3	4	5	6	7	8	
31	31	30	147° 43'	23.03	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	31	145° 12'	4.75	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	32	151° 37'	30.46	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	34	33	232° 53'	9.33	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	34	141° 16'	110.30	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	35	139° 48'	20.59	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	36	67° 21'	23.56	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

77:09:0002017:9004  
 petrowder@gmail.com petrowder@rambler.com  
 petrowder@

М.П. (подпись) М.П. (подпись)  
 Зубова Татьяна Михайловна (инициалы, фамилия)



Раздел 3.2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.2. Всего листов раздела 3.2. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки 10

27.03.2019 № 77/100/409/2019-798

Кадастровый номер: 77:09:0002017:9003

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат

Зона У

Номер точки	Координаты		4	5
	X	Y		
1	2	3		
1	23046.93	507.89	Пилон (железобетонный)	0.10
2	23034.77	513.86	Пилон (железобетонный)	0.10
3	22951.20	558.35	Пилон (железобетонный)	0.10
4	22928.36	575.42	Пилон (железобетонный)	0.10
5	22911.39	583.22	Пилон (железобетонный)	0.10
6	22891.51	592.42	Пилон (железобетонный)	0.10
7	22874.97	600.92	Пилон (железобетонный)	0.10
8	22859.47	609.30	Пилон (железобетонный)	0.10
9	22858.55	608.15	Пилон (железобетонный)	0.10
10	22841.32	619.18	Пилон (железобетонный)	0.10
11	22841.40	619.89	Пилон (железобетонный)	0.10
12	22825.72	629.93	Пилон (железобетонный)	0.10
13	22826.13	630.44	Пилон (железобетонный)	0.10
14	22804.81	642.63	Пилон (железобетонный)	0.10
15	22815.40	653.37	Пилон (железобетонный)	0.10
16	22823.44	649.31	Пилон (железобетонный)	0.10
17	22839.45	637.21	Пилон (железобетонный)	0.10
18	22848.71	631.41	Пилон (железобетонный)	0.10
19	22848.22	630.59	Пилон (железобетонный)	0.10
20	22853.86	626.37	Пилон (железобетонный)	0.10
21	22862.11	621.32	Пилон (железобетонный)	0.10
22	22861.61	620.48	Пилон (железобетонный)	0.10
23	22866.29	616.95	Пилон (железобетонный)	0.10
24	22885.98	643.24	Пилон (железобетонный)	0.10

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м

25	22884.45	644.38	Пылю (железобетонный)	0.10
26	22888.67	650	Пылю (железобетонный)	0.10
27	22890.18	648.84	Пылю (железобетонный)	0.10
28	22897.06	643.55	Пылю (железобетонный)	0.10
29	22900.21	641.50	Пылю (железобетонный)	0.10
30	22900.86	642.31	Пылю (железобетонный)	0.10
Итого			Зубья Татьяна Михайловна	
(полное наименование должности)			М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)



Регистр 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: № 10

Лист № 3.2 Всего листов раздела 3.2 : Всего разделов: 10

27.03.2019 № 77/100/409/2019-798 77-09-0002017-9003

Кадастровый номер: № 10

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек (границ земельного участка), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	22920.33	630.01	Пylon (железобетонный)	0.10
32	22924.23	627.30	Пylon (железобетонный)	0.10
33	22951.03	612.82	Пylon (железобетонный)	0.10
34	22956.66	620.26	Пylon (железобетонный)	0.10
35	23042.71	551.25	Пylon (железобетонный)	0.10
36	23058.44	537.96	Пylon (железобетонный)	0.10
37	23049.37	516.22	Пylon (железобетонный)	0.10

Темлик  
(подпись и наименование должности)

М.П. (подпись)



Зубило Татьяна Михайловна  
(подпись, фамилия)

Раздел 4.1

Вывод на Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

№ кадастрового участка (части)

Всего листов выписки: **10**

Всего листов раздела: **4.1.1**

Всего листов выписки: **10**

Лист № **4.1** Раздела **4.1**

**27.03.2019** № **77/100/409/2019-798**

Кадастровый номер: **77:09:0002017:9003**

Содержание ограничений и пользование или ограничение права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости

Участий номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Запрещение	Запрещение
1	2	весь	весь
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
Итого:			
(полное наименование долиности)		М.П. (подпись)	
		Зубина Татьяна Михайловна (полное и, фамилия)	

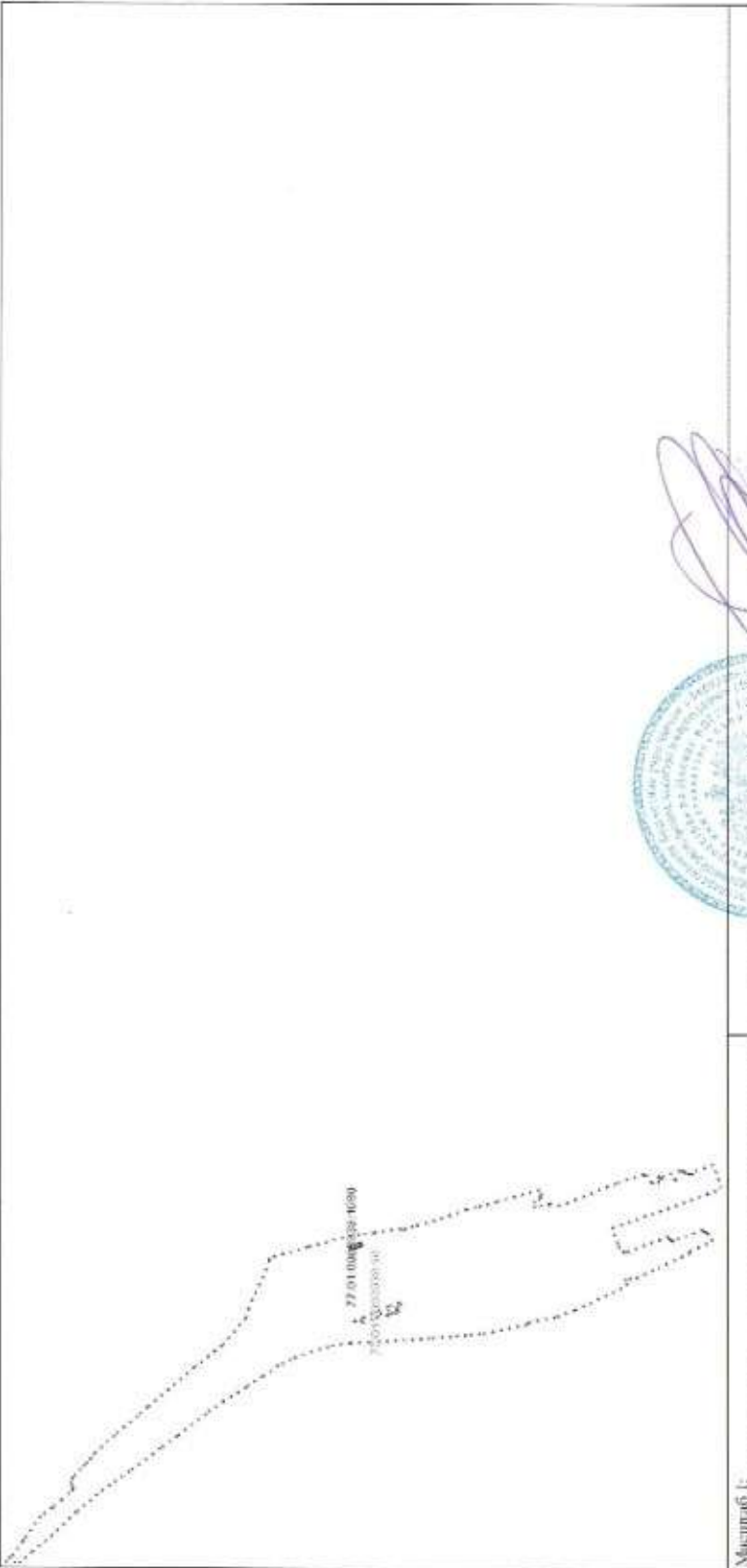






Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Квартал	п/о/обл./инв.зона/кв.
Лист № 2, Раздел	Всего листов раздела: 2
27.01.2017 № 77/100/371/2017-339	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:	77:01:00803038:1050
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х):	
	
Масштаб 1:	ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ
	Евгений Александрович Бондарь
	Иванов, Евгений
	М.П.
	Иванов Евгений Владимирович
	Иванов, Евгений



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 06.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0003038:1080
Объект недвижимости:	Здание, назначение: нежилое здание, площадь 359, 3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, пр.Комсомольской Площади, д.21
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2016-1415/1 от 06.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-37892/16-135-316 от 31.05.2016, дата вступления в законную силу: 19.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова"

Государственный регистратор

Смирнов М. В.  
(подпись, печать)



**Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»  
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Издание</b>	
<small>(номер и дата издания)</small>	
Лист № <u>  1  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>      </u>
11.02.2019 № 77/000/1/2019-2492	Всего разделов: <u>      </u>
Кадастровый номер:	77:09:0002017:1114
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002017
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	45:277:002:000091550
Адрес:	г. Москва, Новая ул., д. 1А, стр. 8
Площадь, м²:	121,5
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Магистерия
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1968
Кадастровая стоимость, руб.:	4790005,07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002017:9003
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0002017:8495, 77:09:0002017:8496, 77:09:0002017:8494
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учетные"
Особые отметки:	В ГЛН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений, ОКС с кадастровым номером 77:09:0002017:1114 отран приоритет, ОКС с кадастровым номером 77:09:0002017:1105 присвоен статус «Архивный».
Получатель выписки:	Кацур Евгений Игоревич

<b>БЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ</b>	Першина М. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание		(краткое описание)	
Лист № _____	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов _____
11.02.2019 № 77/Д00/07/2019-2492			
Кадастровый номер:		77:09:0002017:1114	
1. Право собственности (право обладателя):	1.1.	Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-13/016/2009-524 от 31.08.2009	
3. Документ-основание:	3.1.	сведения не предоставляются	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.1.1.	вид	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.8, вид № 77-09-0002017:1114, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общ. площадь 121, 5 кв. м, инв. № 45:277.002	
	дата государственной регистрации	01.11.2017	
	номер государственной регистрации	77-09-0002017:1114-77/012/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3487387814 из постановления №1555355073/7743 (ИП № 1585037/17/77043-ИП от 03.05.2017, возбужденный на основании ИЛ: 6273 от 15.04.2017, выданный орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России № 24 по г. Москве) от 27.10.2017, выданный орган: МО по ИФНС, Судебный пристав-исполнитель: Денисова Кристина Александровна	
4.1.2.	вид	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.8, вид № 77-09-0002017:1114, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общ. площадь 121, 5 кв. м, инв. № 45:277.002	
	дата государственной регистрации	26.02.2018	
	номер государственной регистрации	77-09-0002017:1114-77/012/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3536323451 из постановления №1591605391/7743 (ИП № 1955124/18/77043-ИП от 07.02.2018, возбужденный на основании ИЛ: 64 от 05.02.2018, выданный орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 45 по г. Москве) от 16.02.2018, выданный орган: МО по ИФНС, Судебный пристав-исполнитель: Трубочев Сергей Владимирович	
<b>ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ</b>		Переплюева М. В.	
(подпись)		(подпись)	
		М.П.	

**Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

<b>Данные</b>			
<small>(заполнить арабскими цифрами)</small>			
Лист №	Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
11.02.2019 № 77/Д.00/07/2019-2492		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0002017:1114	

4.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.В, вид № 77:09:0002017:1114, Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общ.площадь 121,5 кв.м, инв № 45:277-002
	дата государственной регистрации:	27.06.2018
	номер государственной регистрации:	77:09:0002017:1114-77/012/2018-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3616445602 из постановления №272378476/7726 (ИП № 20445/18/77026-ИП от 31.05.2018, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 024510606 от 02.04.2018, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 15.06.2018, выдавший орган: Дорогомиловский ОСП, Судебный пристав-исполнитель Ючинский Устим Викторевич
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	Переплюва М. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

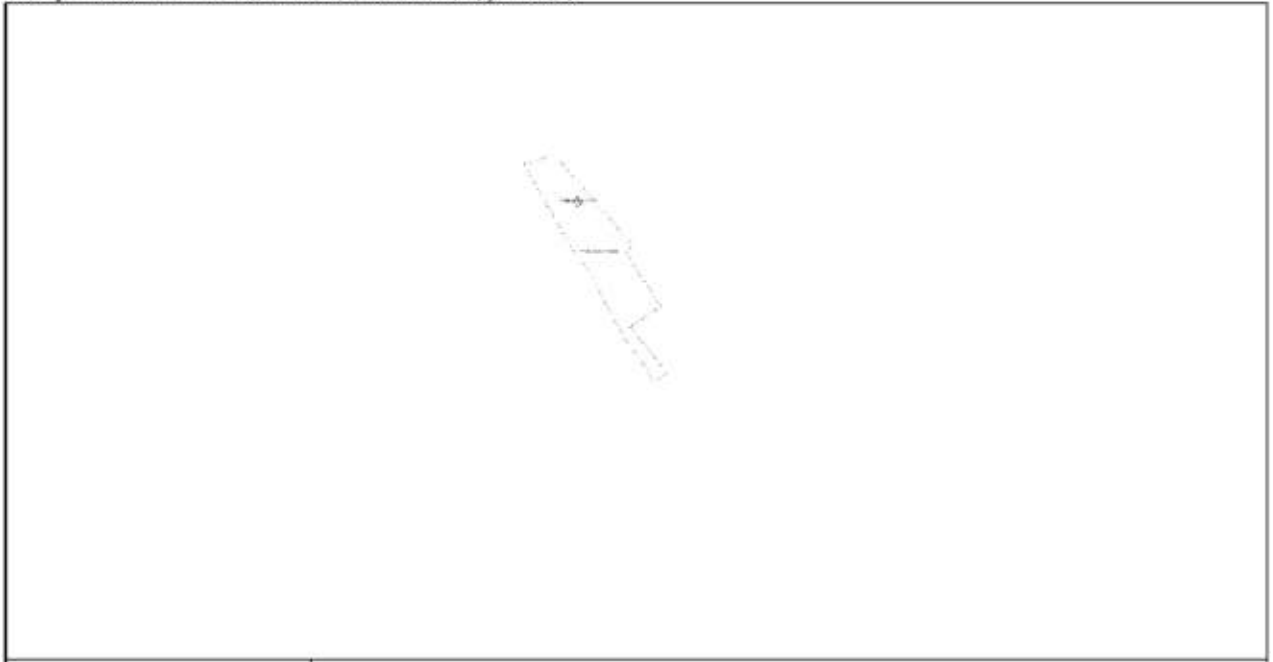
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание				
(информация отсутствует)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов	Всего листов выписки:
11.02.2019	№ 77/100/071/2019-2492			
Кадастровый номер:			77:09:002017:1114	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах).



Ма масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	Перпикова М. В.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору субаренды земельного участка (части земельного  
участка) № ЦРИ/04/СА/5063/17/000405 от 01 апреля 2017 г.

г. Москва

«31» декабря 2018 г.

**Открытое акционерное общество «Российские железные дороги»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя начальника Октябрьской железной дороги (по территориальному управлению) - филиала ОАО «РЖД» Петровичева Павла Юрьевича, действующего на основании доверенности № 78/159-н/78-2018-2-60 от 2 февраля 2018 г., с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова»,** именуемое в дальнейшем "Субарендатор", в лице конкурсного управляющего Кацера Евгения Игоревича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 г. по делу № А40-164343/17 (резолютивная часть объявлена 25.10.2018 г.), с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Договора изменить и дополнить следующим абзацем:

В соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению с 1 января 2019 г. размер ежемесячного платежа в отношении частей земельных участков в целом по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным 0 (Ноль) рублей 85 копеек, кроме того НДС (20% в соответствии с Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налоговых сборах», пунктом 3 статьи 164 Налогового кодекса Российской Федерации) – 0 (Ноль) рублей 17 копеек, всего с учетом НДС – **1 (Один) рубль 02 копейки.**

2. Приложение № 3 к Договору изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

3. Остальные условия Договора, незатронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 1 января 2019 г.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Имя	Петровичев П.Ю.
Фамилия	Петровичев
Подпись	Петровичев П.Ю.
Дата	31.12.2018

6. Настоящее Дополнительное соглашение и все приложения, упомянутые в тексте Дополнительного соглашения, являются неотъемлемой частью Договора.

Арендатор  
Заместитель начальника Октябрьской  
железной дороги по территориальному  
управлению

  
М.П. П.Ю.Петровичев

Субарендатор  
Конкурсный управляющий  
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

  
М.П. Е.И.Кацер

Дата: _____	Формат: А4
Стр. №: _____	Всего: 20
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	
Федеральный центр экспертизы средств измерения и калибровки измерительных приборов	
Дата: 01.12.2011	Подпись: _____
И.И.И.И.И.И.	

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению  
№ 1 от « 31 » января 2018г.  
к Договору  
№ ЦРИ/04/СА/5063/17/000405  
от 01 апреля 2017 г.

Расчет арендной платы по договору субаренды  
земельного участка (части земельного участка)

Ежегодная плата по договору субаренды ( P ) определяется по формуле:

$$P = \text{Сап} * S$$

где Сап - ставка арендной платы, руб/кв.м/год без НДС  
S - площадь участка, кв.м

Ставка арендной платы	Площадь	Плата в год	НДС, 20%	Итого годовой размер арендной платы ( руб.)	Плата в месяц ( руб.)
0,021060	483,0	10,2	2,0	12,21	1,02

От Арендатора

Заместитель начальника  
Октябрьской железной дороги  
по территориальному управлению



И.Ю.Петровичев

М.П.

От Субарендатора

Конкурсный управляющий  
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»



Е.И.Кацар

М.П.



**ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**  
приложение к кадастровому паспорту

*Здания*

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

Дата 28 августа 2008 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091560

**Описание объекта недвижимого имущества**

Наименование Канторка

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Город Москва</i>	
Район	<i>Северный административный округ</i>	
Муниципальное образование	тип	<i>Внутригородская территория города федерального значения</i>
	наименование	<i>Муниципальное образование Западное Дегунино</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Москва</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Новая</i>
Номер дома	<i>1А</i>	
Номер корпуса		
Номер строения	<i>1</i>	
Литера		
Иное описание местоположения		

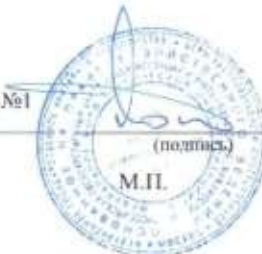
Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410

(наименование органа или организации)



Начальник производственного отдела №1

(полное наименование должности)

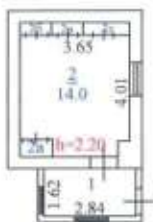


(подпись)

М.П.

**В.Е. Лопухов**

(инициалы, фамилия)



Стр.1  
1 этаж

Роснедвижимость	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Полтажный план		Масштаб 1:200
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	





**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

**Конторка**

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:277:002:000091560	
Реестровый номер	280808:002:000091560	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года

Руководитель



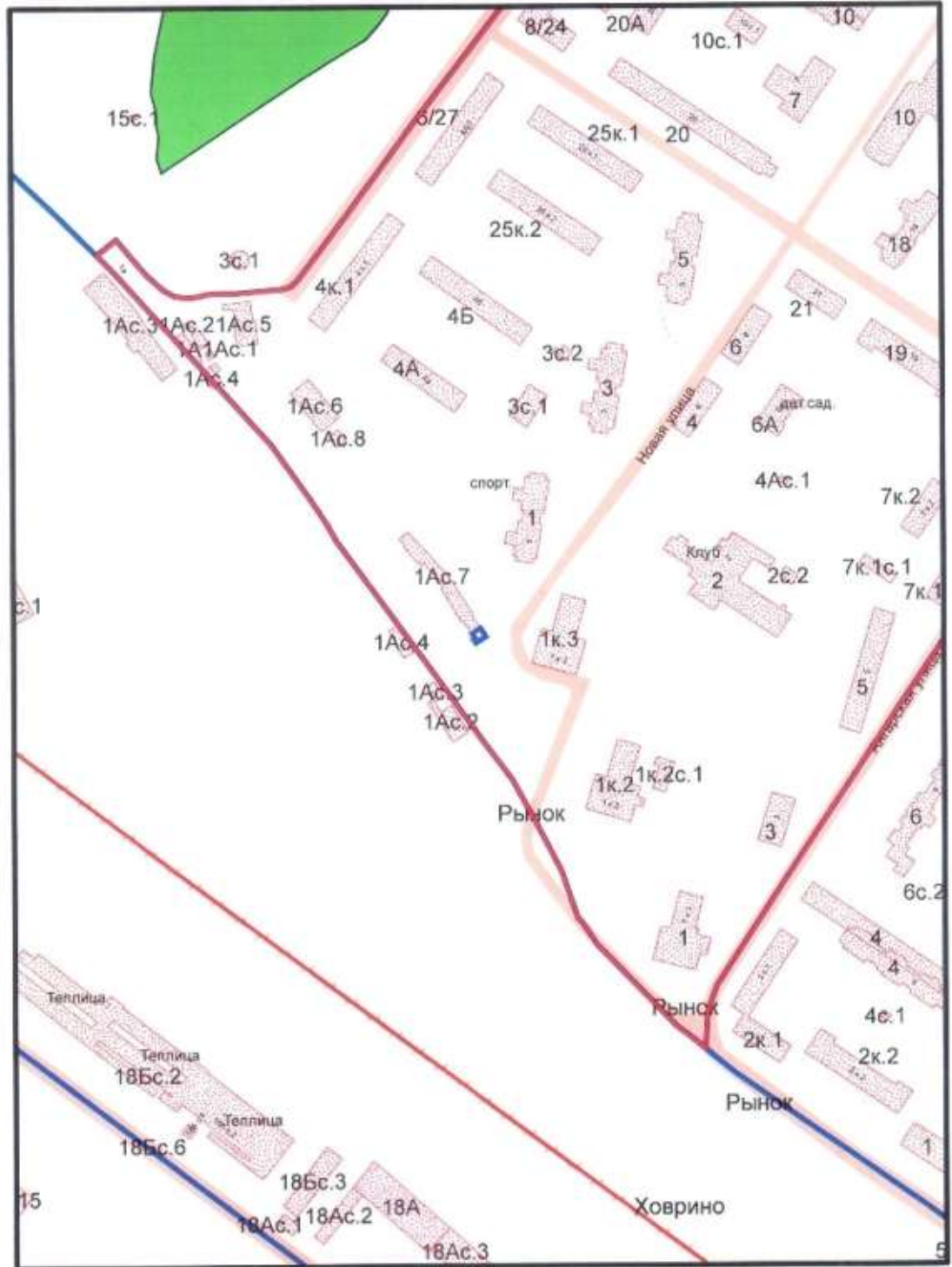
Лопухов В.Е.

(Ф.И.О.)





### Ситуационный план объекта недвижимого имущества



□ -Здание

МАСШТАБ 1:3000



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр.1 Год постройки 1949 Число этажей 1  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. пр.7 к гр.8 100	Тек. изм. износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	неудовл.	5	1	5	59	3,0			
2	а) стены и их наружная отделка	смешанные	неудовл.	25	1	25	59	14,8			
	б) перегородки	смешанные	неудовл.								
3	Перекрытия	чердачное	неудовл.	8	1	8	59	4,7			
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Кровля	железная	неудовл.	6	1	6	59	3,5			
5	Полы	дощатые	неудовл.	16	1	16	59	9,4			
6	Проемы	оконные	деревянные	9	1	9	59	5,3			
		дверные	деревянные								неудовл.
7	Внутренняя отделка	штукатурка	неудовл.	9	1	9	59	5,3			
		окраска									
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	неудовл.	19	1	19	59	11,2			
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение									есть
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
9	Прочие работы	отмостка	неудовл.	3	1	3	59	1,8			

Итого  $\frac{100}{59} \times \frac{100}{100} \times 59 = 59$

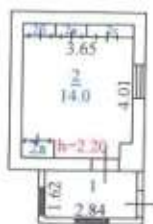
% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	
Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ оборота	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-руб. м, цинк-кам	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						узел, вес	груп. валют.	благоустройство	подвал	объем	этажность	перевод в цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр.1	Котловна	18	59	м3	28,6		1,09					1,87	53,48	64	3731	59	1530



Стр. 1  
1 этаж



Росстандартом	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Поэтажный план		Масштаб 1:200
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бакмутов О.А.	



### Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
28 августа 2008 г.	Кулагин В.В.		Бахмутов О.А.	

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091560

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Канторка

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** Общая площадь, 20,2, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1949

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.

Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

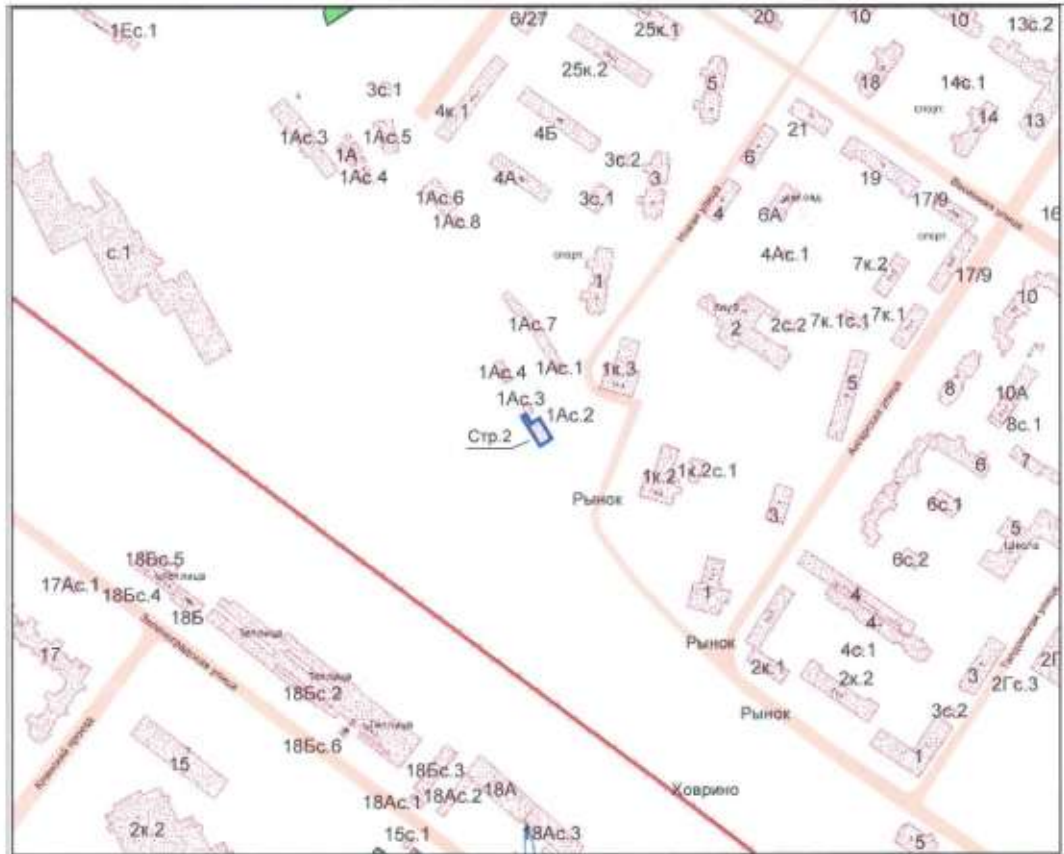
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091540

#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



Лонухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091540

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Столярный цех

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** Общая площадь, 280,8, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1968

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1 \_\_\_\_\_

(полное наименование должности)



(подпись)

Лопухов В.Е.

(инициалы, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Столярный цех  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:277:002:000091540
Реестровый номер	280808:002:000091540
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года

Руководитель п.



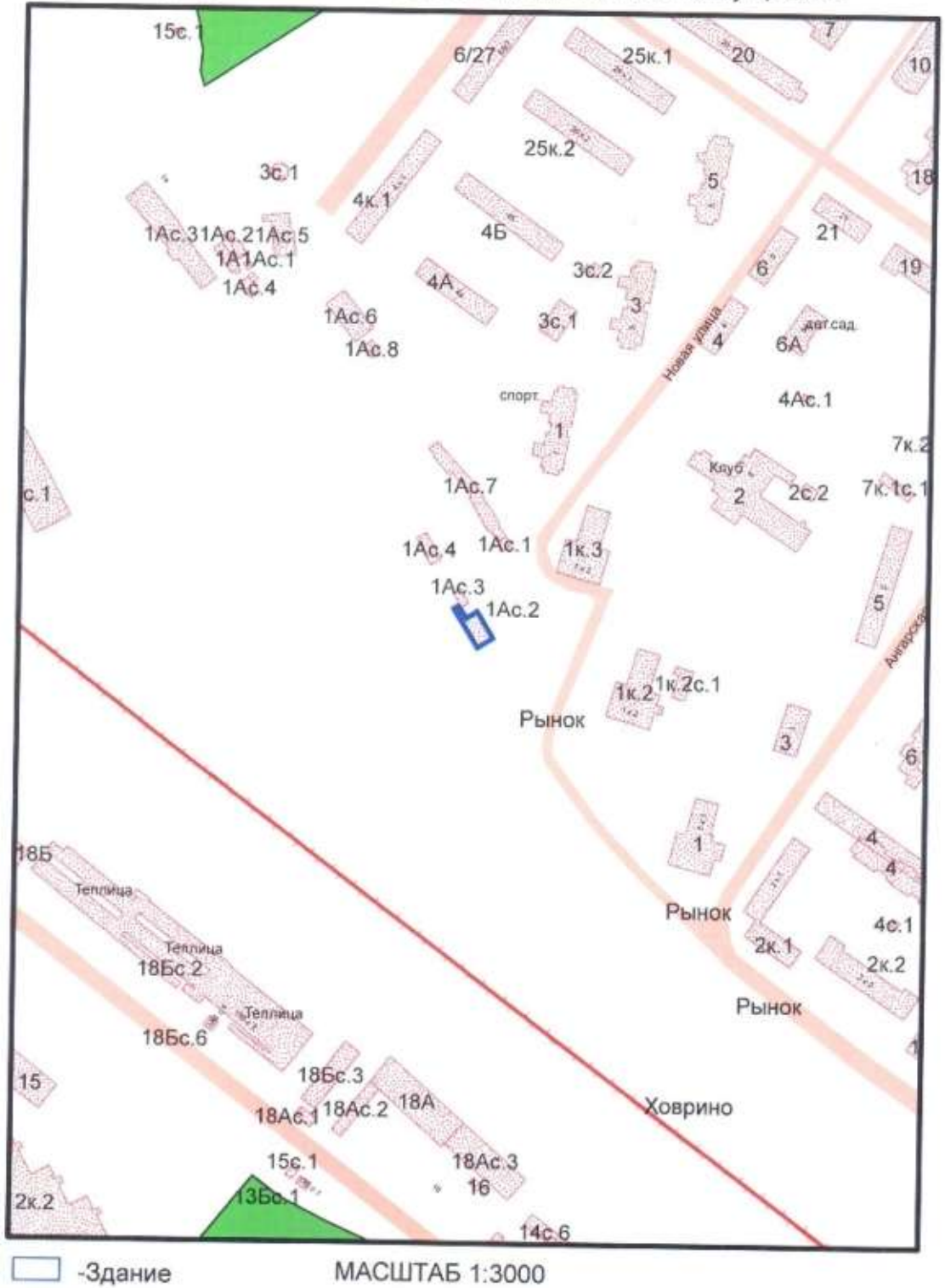
Лопухов В.Е.  
(Ф.И.О.)







### Ситуационный план объекта недвижимого имущества



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр. 2 Год постройки 1968 Число этажей 1  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№/№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 х гр. 8 / 100	Тек. изм. износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	удовл.	12	1	12	40	4,8			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	удовл.	26	1	26	40	10,4			
	б) перегородки	кирпичные	удовл.								
3	Перекрытия	чердачное	удовл.	2	1	2	40	0,8			
		междуэтажные									железобетонные
		надподвальное									
4	Кровля	рулонная	удовл.	14	1	14	40	5,6			
5	Полы	бетонные	удовл.	4	1	4	40	1,6			
6	Прочие	оконные	удовл.	9	1	9	40	3,6			
		дверные	удовл.								деревянные
7	Внутренняя отделка	штукатурка	удовл.	7	1	7	40	2,8			
		окраска									
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	25	1	25	40	10,0			
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение	есть								
		радио									
		телефон									
вентиляция	есть										
9	Прочие работы	отмостка	удовл.	1	1	1	40	0,4			

Итого 100 x 100 x 40  
 40 x 100 = 40  
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$

**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

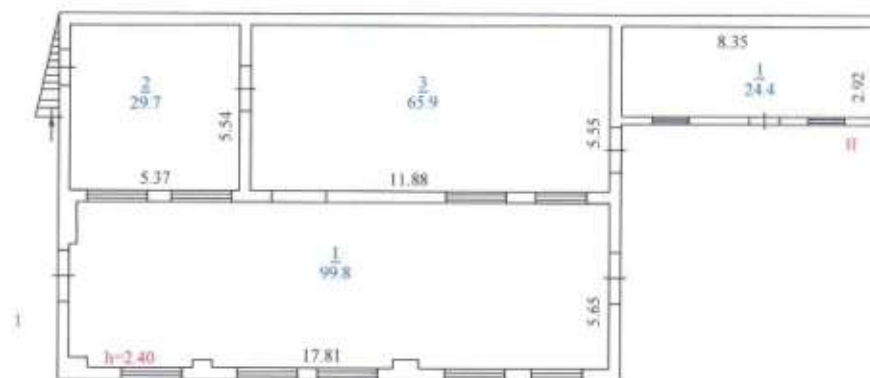
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				х				х	

**V. Ичисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.**

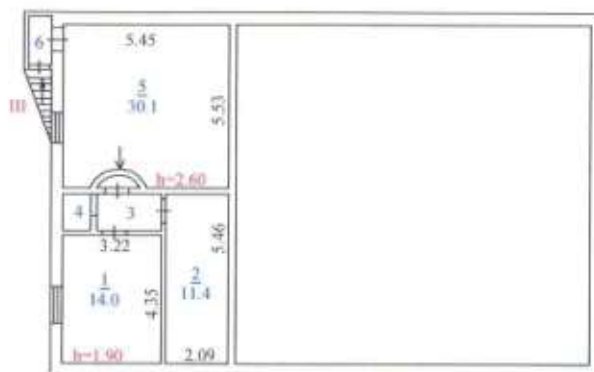
Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объемов - куб. м, шт., м	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	груп. катег.	благоустройство	подвал	объем	этажность	перевод в цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр.2	Створный цех	9	24	м3	23,9		1,09					1,87	44,69	1291	62887	40	37732



Стр. 2  
1 этаж





Роснедвижимость	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Поэтажный план		Масштаб 1:200
листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	



Стр 2  
присоедин.



Росстандартом	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Полтажный план		Масштаб 1:200
листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	





Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
28 августа 2008 г.	Кулагин В.В.		Бахмутов О.А.	

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091530

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Склад готовой продукции

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	3	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** Общая площадь, 40,4, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1969

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.

Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

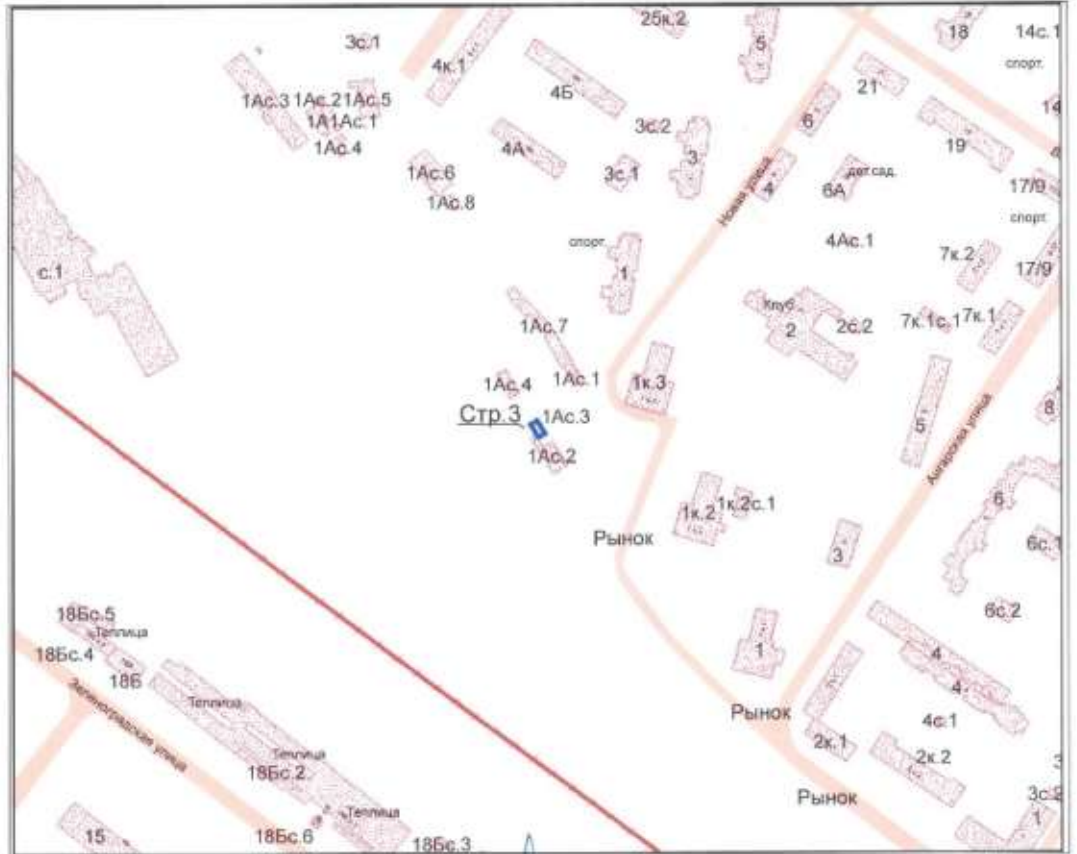
здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091530

#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Склад готовой продукции  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территории города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	3	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:277:002:000091530	
Регистровый номер	280808:002:000091530	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года

Руководитель



Лопухов В.Е.  
(Ф.И.О.)

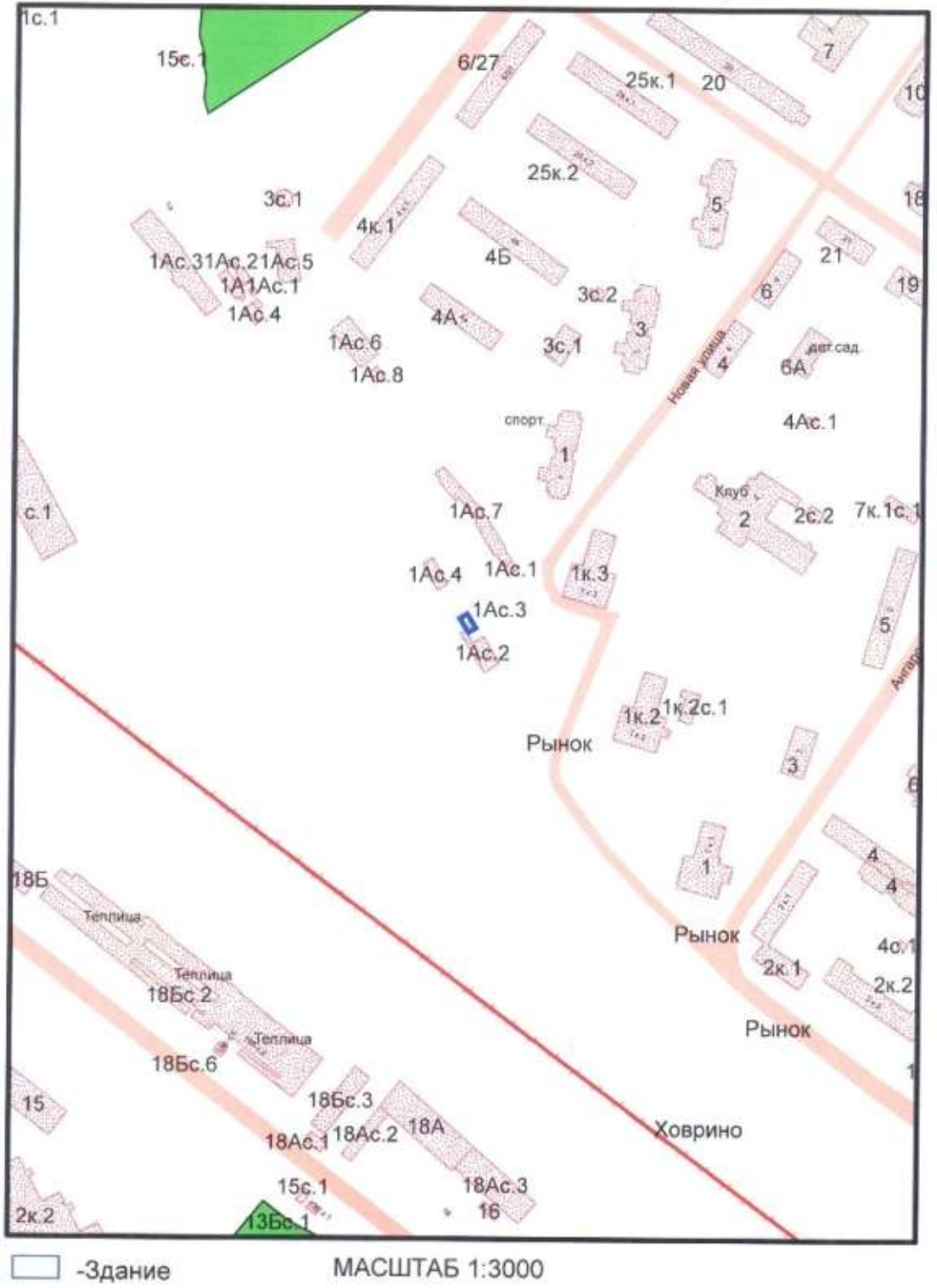








### Ситуационный план объекта недвижимого имущества





III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр.3 Год постройки 1969 Число этажей 1  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 ж гр.8 100	Тек. изм. износ. %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	удовл.	12	1	12	39	4,7			
2	Каркас	железобетонный	удовл.	18	1	18	39	7,0			
3	а) стены и перегородки	из железобетонных панелей	удовл.	12	1	12	39	4,7			
4	Перекрытия	чердачное	удовл.	14	1	14	39	5,5			
		междустажные									
		надподвальное									
5	Кровля	железобетонная	удовл.	7	1	7	39	2,7			
6	Полы	бетонные	удовл.	12	1	12	39	4,7			
7	Проемы	оконные	удовл.	6	1	6	39	2,3			
		дверные	металлические								удовл.
8	Внутренняя отделка		удовл.	4	1	4	39	1,6			
9	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	удовл.	12	1	12	39	4,7		
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение	есть								
		радио									
		телефон									
вентиляция	есть										
10	Прочие работы	отмостка	удовл.	3	1	3	39	1,2			

Итого  $\frac{100 \times 39}{39} = 39$   
 $\frac{100 \times 39}{100} = 39$   
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$   $\frac{39 \times 100}{100} = 39$

**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			х				х					х	

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			х				х					х	

**V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборки	Же. таблицы	Идентификатор	Стоимость, измеренная по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость, измеренная с поправкой	Квадр. объем «куб м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	груп. капит.	благоустройство	поставл.	объем	эпжность	перевод в цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр.3	Склад готовой продукции	9	110	МЗ	9,4		1,09					1,87	17,58	191	3660	39	2233



Стр.3  
1 этаж



Роснадзорность	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Позэтажный план		Масштаб 1:200
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	/ Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091500

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Пилорама

1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 98,4, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1968

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)  
М.П.

Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)





**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРИОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

**Пилорама**  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:277:002:000091500	
Регистровый номер	280808:002:000091500	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года

Руководитель



Лопухов В.Е.  
(Ф.И.О.)

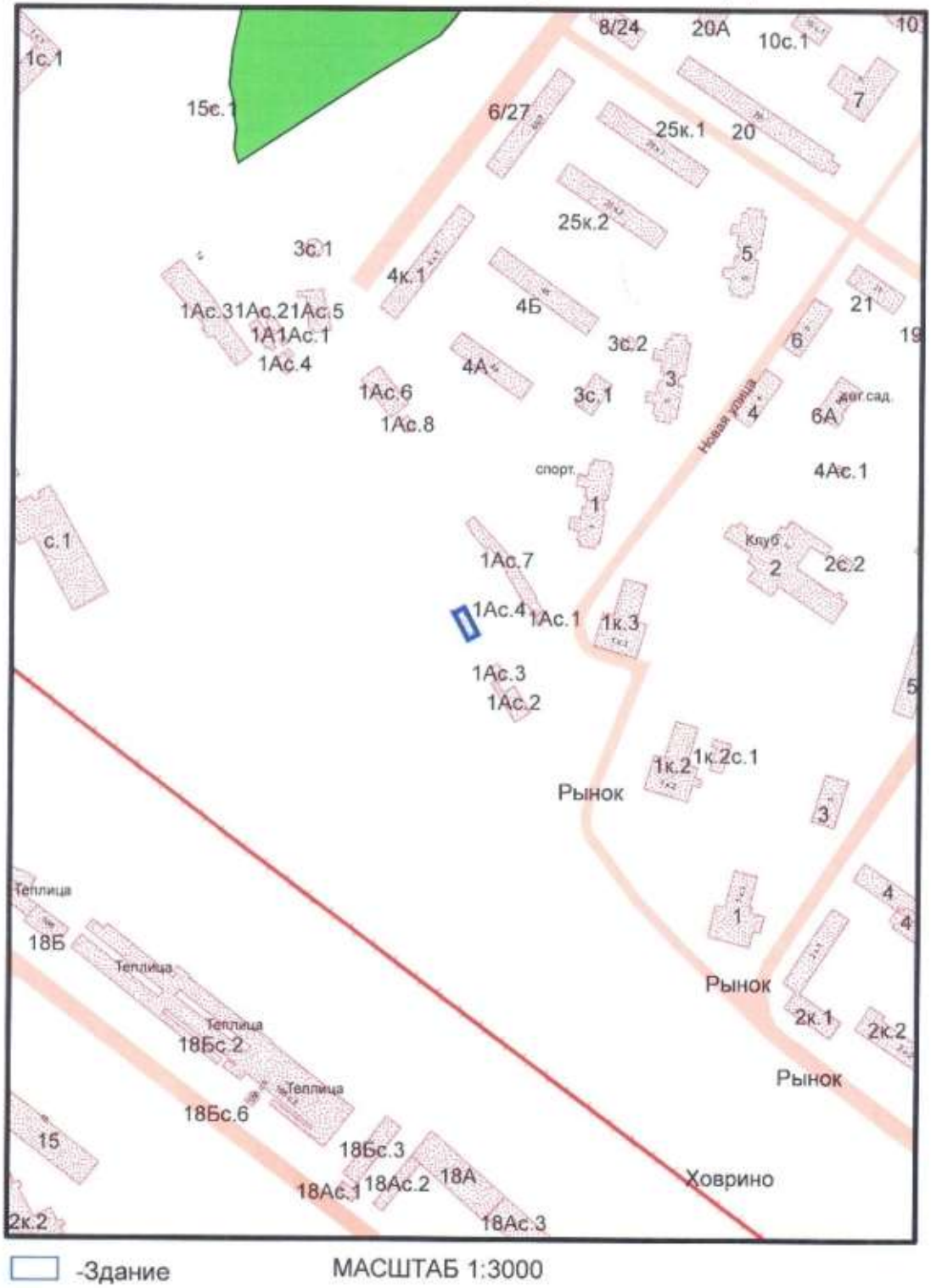








### Ситуационный план объекта недвижимого имущества





III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр. 4 Год постройки 1968 Число этажей 1  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр.-гр. в 100	Тех. изм. износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>удовл.</i>	8	1	8	40	3,2			
2	а) стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>удовл.</i>	16	1	16	40	6,4			
	б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>удовл.</i>								
3	Перекрытия	чердачное	<i>удовл.</i>	32	1	32	40	12,8			
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Кровля	<i>рулонная утепленная</i>	<i>удовл.</i>	6	1	6	40	2,4			
5	Полы	<i>цементные</i>	<i>удовл.</i>	14	1	14	40	5,6			
6	Прочие	оконные	<i>деревянные</i>	7	1	7	40	2,8			
		дверные	<i>деревянные</i>								<i>удовл.</i>
7	Внутренняя отделка		<i>удовл.</i>	2	1	2	40	0,8			
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	<i>есть</i>	<i>удовл.</i>	12	1	12	40	4,8		
		водопровод	<i>есть</i>								
		канализация	<i>есть</i>								
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение	<i>есть</i>								
		радио									
		телефон									
вентиляция	<i>есть</i>										
9	Прочие работы	<i>отмостка</i>	<i>удовл.</i>	3	1	3	40	1,2			

Итого  $\frac{100}{40} \times \frac{100}{100} \times 40 = 40$   
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$

**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

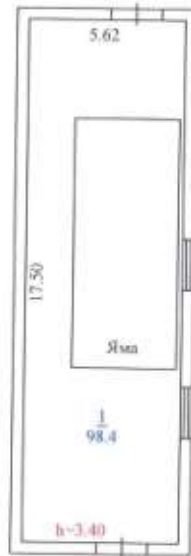
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			x				x				x		

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			x				x				x		

**V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость, измерителя с поправкой	Квадр. объем - куб. м; площ. - кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	груп. валют.	благоустройство	исцедка	объем	этажность	перевод и цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр. 4	Пилорама	9	84	м3	9,8		1,09					1,87	18,33	384	7672	40	4603



Стр. 4  
1 этаж



Росстандартизм	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Позтажный план		Масштаб 1:200
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091520

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Склады

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	7	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** Общая площадь, 398,1, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1956

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



М.П.

Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

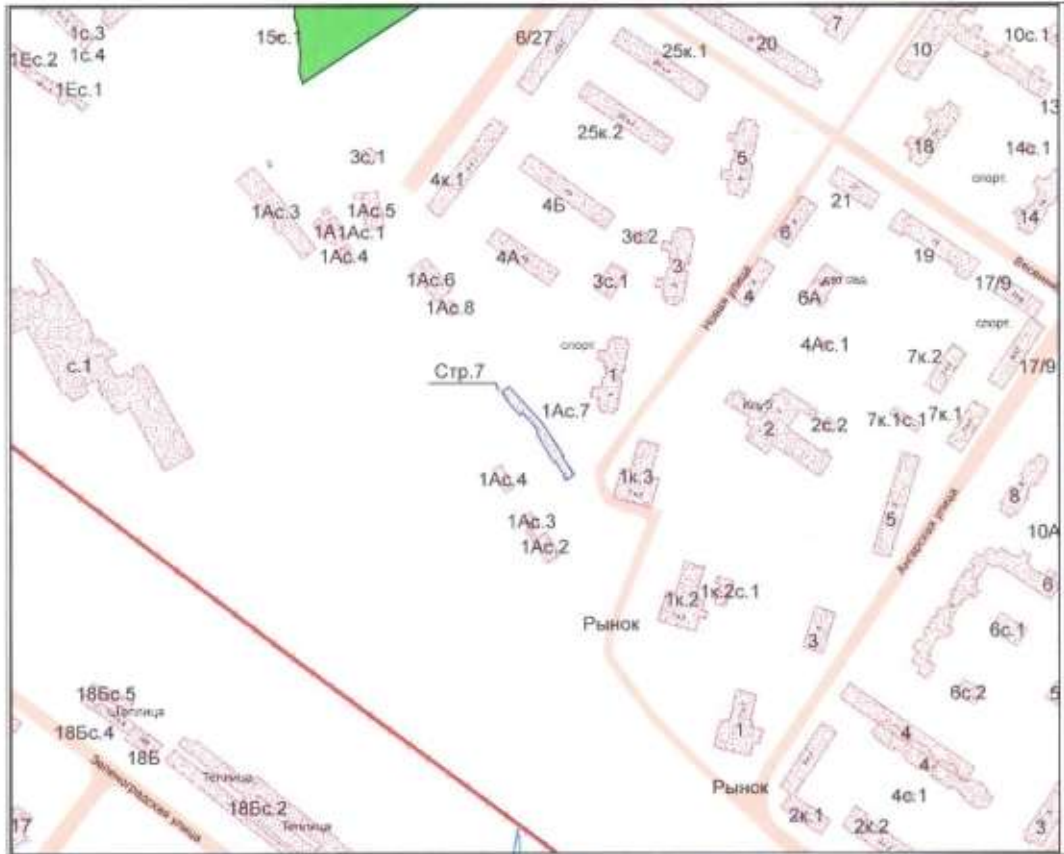
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091520

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

### Склады

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	7	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45:277:002:000091520	
Реестровый номер	280808:002:000091520	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года

Руководитель



М.П.

Лопухов В.Е.

(Ф.И.О.)

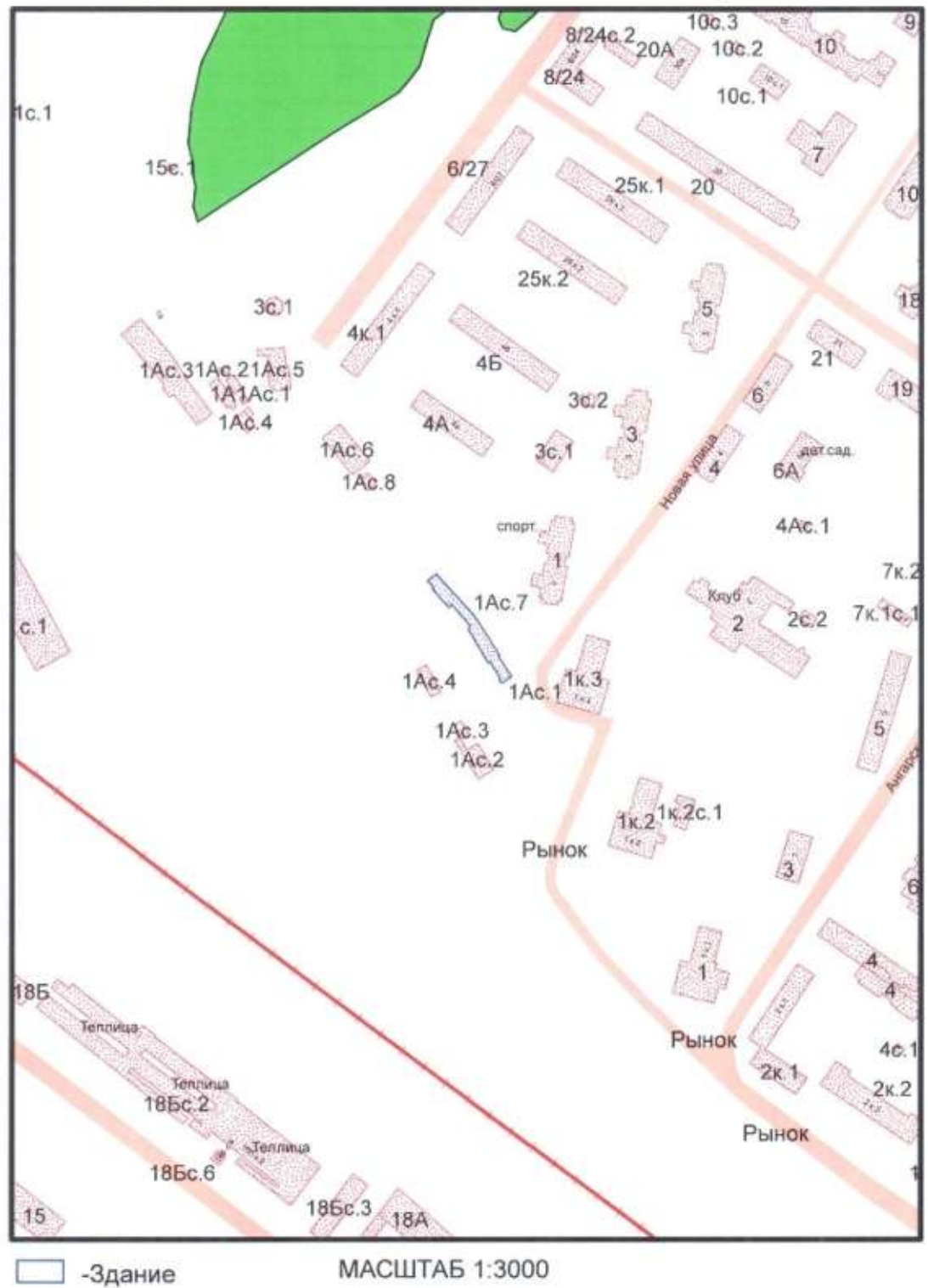








### Ситуационный план объекта недвижимого имущества





III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр.7 Год постройки 1956 Число этажей 1  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр. 7 к стр. 8 по формуле	Тек. изм. износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	неудовл.	12	1	12	52	6,2			
2	а) стены и их наружная отделка	деревянные	неудовл.	39	1	39	52	20,3			
	б) перегородки										неудовл.
3	Перекрытия	чердачное	неудовл.	16	1	16	52	8,3			
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Кровля	рулонная	неудовл.	8	1	8	52	4,2			
5	Полы	бетонные	неудовл.	10	1	10	52	5,2			
6	Проемы	оконные	деревянные	9	1	9	52	4,7			
		дверные	деревянные								неудовл.
7	Внутренняя отделка		неудовл.	2	1	2	52	1,0			
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	неудовл.	1	1	1	52	0,5			
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение									есть
		радио									
		телефон									
вентиляция	есть										
9	Прочие работы	отмостка	неудовл.	2	1	2	52	1,6			

Итого  $\frac{99 \times 52}{52 \times 100} = 52$

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \%$

**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыши													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			x				x				x		

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	

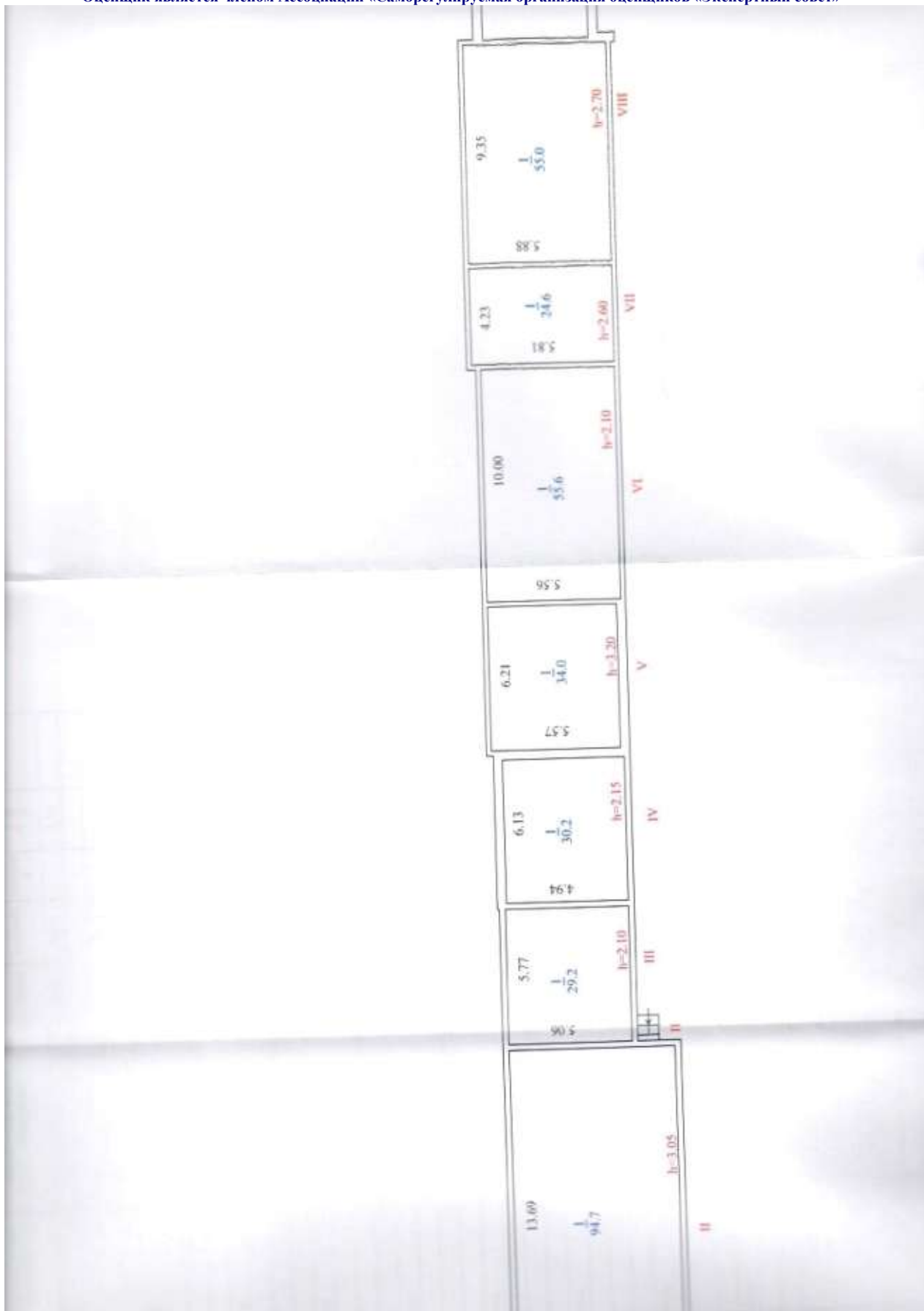
**V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб. м, площ. - кв. м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.		
						удел. вес	груп. казат.	близостроенность	подвал	объем	этажность	перевоз в цены 1991 г.							
Стр. 7	Склады	20	181	м3	6,6		1,09						1,87	12,34	1172	15764	52	7567	

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)

Листы по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
Стр.7	1	I	1	склад		29,2	29,2		3,10	
					<b>Итого по помещению I :</b>	<b>29,2</b>	<b>29,2</b>	<b>0,0</b>		
		II	1	склад		94,7	94,7		3,10	
					<b>Итого по помещению II :</b>	<b>94,7</b>	<b>94,7</b>	<b>0,0</b>		
		III	1	склад		29,2	29,2		2,10	
					<b>Итого по помещению III :</b>	<b>29,2</b>	<b>29,2</b>	<b>0,0</b>		
		IV	1	склад		30,2	30,2		3,20	
					<b>Итого по помещению IV :</b>	<b>30,2</b>	<b>30,2</b>	<b>0,0</b>		
		V	1	склад		34,0	34,0		2,15	
					<b>Итого по помещению V :</b>	<b>34,0</b>	<b>34,0</b>	<b>0,0</b>		
		VI	1	склад		55,6	55,6		2,80	
					<b>Итого по помещению VI :</b>	<b>55,6</b>	<b>55,6</b>	<b>0,0</b>		
		VII	1	склад		24,6	24,6		2,60	
					<b>Итого по помещению VII :</b>	<b>24,6</b>	<b>24,6</b>	<b>0,0</b>		
		VIII	1	склад		55,0	55,0		2,70	
					<b>Итого по помещению VIII :</b>	<b>55,0</b>	<b>55,0</b>	<b>0,0</b>		
		IX	1	склад		37,6	37,6		3,20	
					<b>Итого по помещению IX :</b>	<b>37,6</b>	<b>37,6</b>	<b>0,0</b>		
		X	1	склад		8,0	8,0		2,30	
					<b>Итого по помещению X :</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>0,0</b>		
					<b>Итого по этажу :</b>	<b>398,1</b>	<b>398,0</b>	<b>0,0</b>		
					<b>Итого по зданию :</b>	<b>398,1</b>	<b>398,1</b>	<b>0,0</b>		





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28.08.2008

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091550

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Мастерская

1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Город <u>Москва</u>	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование <u>Западное Дегунино</u>
Населенный пункт	тип	город
	наименование	<u>Москва</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	<u>Новая</u>
Номер дома	<u>1А</u>	
Номер корпуса		
Номер строения	<u>8</u>	
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 121,5, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1968

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

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

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 28.08.2008

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения – сведения не имеются

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

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1 \_\_\_\_\_

(полное наименование должности)



(подпись)

М.П.

Лонухов В.Е.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

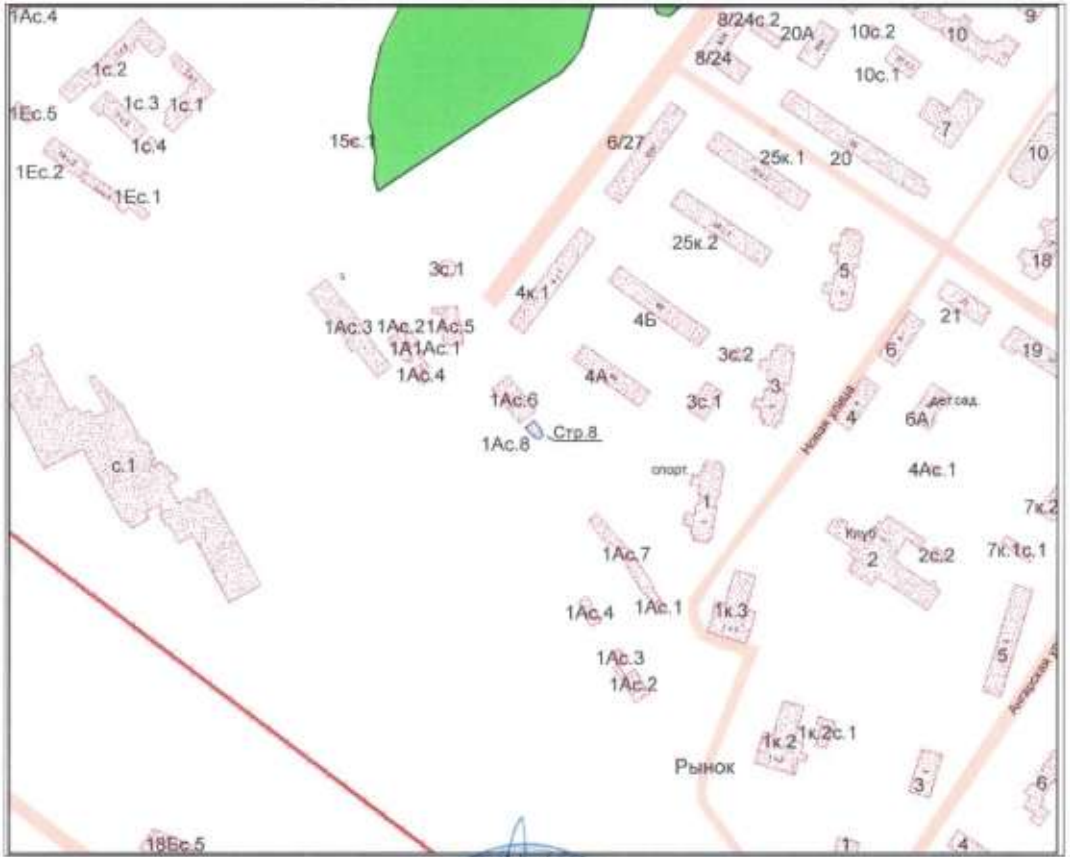
ЗДАНИЯ  
(лиц объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000091550

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)

Лопухов В.Е.  
(инициалы, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Мастерская

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Северный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Западное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая
Номер дома	1А	
Номер корпуса		
Номер строения	8	
Литера		
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	45-277:002:000091550	
Реестровый номер	280808:002:000091550	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на 28 августа 2008 года



Лопухов В.Е.  
(Ф.И.О.)













III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Стр.8 Год постройки 1968 Число этажей 2  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№№ п-л	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр 7 ж гр 8 -100.	Тек. изм. износ, %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонный	удовл.	10	1	10	40	4,0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	удовл.	28	1	28	40	11,2			
	б) перегородки	кирпичные	удовл.								
3	Перекрытия	чердачное	железобетонные	10	1	10	40	4,0			
		междуэтажные									
		надподвальное									
4	Кровля	рулонная	удовл.	6	1	6	40	2,4			
5	Полы	бетонные	удовл.	5	1	5	40	2,0			
6	Проемы	оконные	деревянные	19	1	19	40	7,6			
		дверные	деревянные								удовл.
7	Внутренняя отделка		удовл.	8	1	8	40	3,2			
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	удовл.	13	1	13	40	5,2		
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроосвещение	есть								
		радио									
		телефон									
вентиляция	есть										
9	Прочие работы	отмостка	удовл.	1	1	1	40	0,4			

Итого  $\frac{100 \times 40}{100} = 40$   
 $\frac{100 \times 40}{100} = 40$   
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}} = \%$  = 40

**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

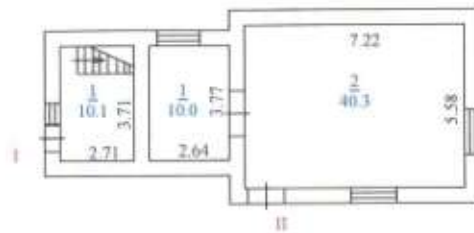
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Волы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого			х				ж				к		

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Волы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			х				ж				к	

**V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.**

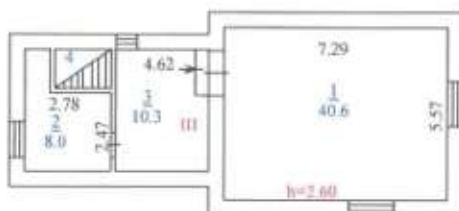
Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб.м, площ. - кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						Удель. вес	груп. валют.	благоустройство	позвоно	объем	этажность	перевод в цены 1991 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Стр.8	Мастерская	28	143	м <sup>3</sup>	19,9		1,09					1,87	37,21	233	9531	40	5719



Стр. 8  
1 этаж



Роснедвижимость	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	Позэтажный план		Масштаб 1:200
листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулигин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	



Стр. 8  
2 этаж



Роснадзорность	ФГУП "Ростехинвентаризация - - Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Поэтажный план		Масштаб 1:200
листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
28.08.2008	Выполнил	Кулагин В.В.	
	Проверил	Бахмутов О.А.	





КЛ.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

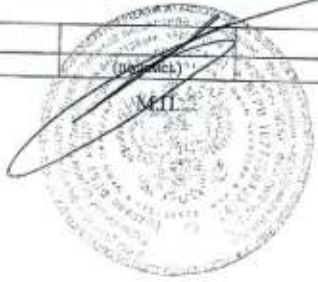
Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"01" августа 2013 г. № 77/501/13-352196	
Кадастровый номер:	77:01:0003038:1080
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003038
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Москва, проезд Комсомольской Площади, д 21		
2	Основная характеристика:	площадь	359.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1976		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	13053304.33		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:01:0003038:16		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	45:286:002:000096620, Стр.1		
10	Особые отметки:	Сведения об изменении адреса внесены на основании Распоряжения Префектуры ЦАО города Москвы от 04.04.2013г. №120-р		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росрестра" по Москве		

Инженер I категории		О. И. Нефёдов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



**ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**  
приложение к кадастровому паспорту

здания

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

Дата 11 ноября 2008 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:002:000096620

**Описание объекта недвижимого имущества**

Наименование

«Здание»

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Красносельское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	площадь
	наименование	Комсомольская
Номер дома	3/36	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Иное описание местоположения		

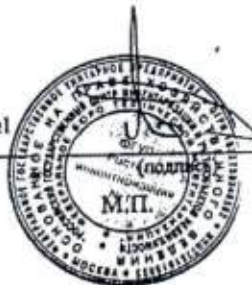
Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410

(наименование органа или организации)



Начальник производственного отдела №1

(полное наименование должности)



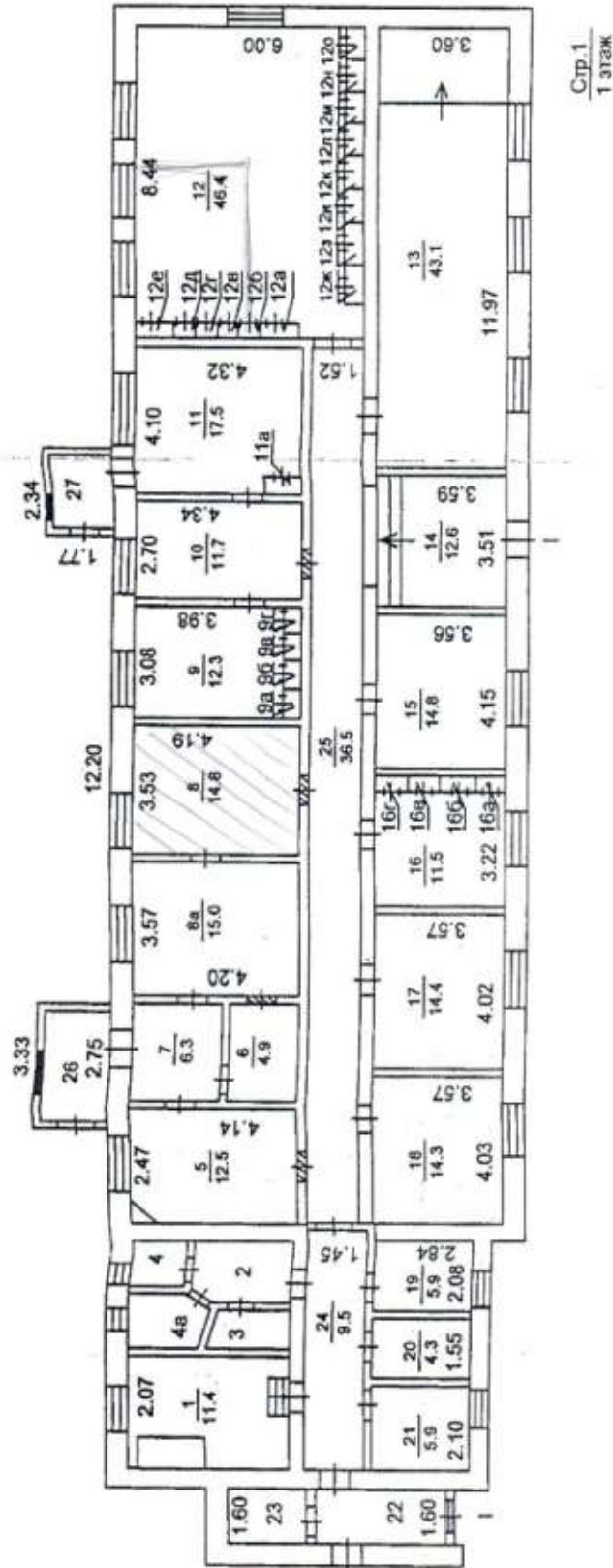
В.Е. Лопухов

(инициалы, фамилия)

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание	
						общая	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Стр.1	1	1	1	котельная		11,4		11,4			
			2	умывальная		4,5		4,5			
			3	душевая		2,2		2,2			
			4	уборная		1,6		1,6			
			4а	уборная		2,2		2,2			
			5	кабинет		12,5	12,5				
			6	санузел		4,9		4,9			
			7	коридор		6,3		6,3			
			8	бухгалтерия		14,8	14,8				
			8а	кабинет		15,0	15,0				
			9	кабинет		12,3	12,3				
			9а	шкаф		0,2		0,2			
			9б	шкаф		0,3		0,3			
			9в	шкаф		0,3		0,3			
			9г	шкаф		0,3		0,3			
			10	секретарь		11,7	11,7				
			11	кабинет		17,5	17,5				
			11а	шкаф		0,2		0,2			
			12	кабинет		46,4	46,4				
			12а	шкаф		0,4		0,4			
			12б	шкаф		0,2		0,2			
			12в	шкаф		0,2		0,2			
			12г	шкаф		0,2		0,2			
			12д	шкаф		0,2		0,2			
			12е	шкаф		0,4		0,4			
			12ж	шкаф		0,3		0,3			
			12з	шкаф		0,4		0,4			
12и	шкаф		0,3		0,3						
12к	шкаф		0,3		0,3						
12л	шкаф		0,3		0,3						
12м	шкаф		0,3		0,3						
12н	шкаф		0,4		0,4						
12о	шкаф		0,4		0,4						
13	красный уголок		43,1	43,1							
14	холл		12,6		12,6						
15	отдел кадров		14,8	14,8							
16	кабинет		11,5	11,5							
16а	шкаф		0,3		0,3						
16б	шкаф		0,4		0,4						
16в	шкаф		0,3		0,3						
16г	шкаф		0,4		0,4						
17	кабинет		14,4	14,4							
18	кабинет		14,3		14,3						
19	прочее		5,9	5,9							
20	архив		4,3	4,3							
21	раздевалка		5,9		5,9						
22	тамбур		5,8		5,8						
23	тамбур		3,5		3,5						
24	коридор		9,5		9,5						
25	коридор		36,3		36,3						
26	тамбур		4,5		4,5						
27	тамбур		2,4		2,4						
<b>Итого по 1 этажу:</b>						<b>359,3</b>	<b>224,2</b>	<b>135,1</b>			
<b>Итого по зданию:</b>						<b>359,3</b>	<b>224,2</b>	<b>135,1</b>			





  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

28 ОКТ 2013

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 20,2 кв.м, инв.№ 45:277:002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-13/006/2009-152

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-520

**Регистратор** Веденева С. А.   
М.П. (ПОДПИСЬ)

77-АП 167741  РФ

  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

28 ОКТ 2013

**Дата выдачи:**  
**Документы-основания:** • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО  
ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного  
Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского  
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН:  
1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа:  
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП:  
774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:  
Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 280,8 кв.м, инв.№  
45:277:002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.2

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-13/006/2009-153

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"  
августа 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-521

**Регистратор** Веленева С. А.  
МП (подпись)

77-АП 167742 

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28 ОКТ 2013

Документы-основания: • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО  
ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного  
Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского  
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИПП: 7730544197, ОГРН:  
1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа:  
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП:  
774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:  
Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 98,4 кв.м, инв.№  
45:277-002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/006/2009-340

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22"  
сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-957

МОСКВА

Регистратор Веденеева С. А.  
М.П. (подпись)

77-АП 167745

  
РОФ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

28 ОКТ 2013

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 398,1 кв.м, инв.№ 45:277:002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.7

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-13/006/2009-341

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-958

**МОСКВА**

**Регистратор** Веденева С. А.  
м.п. (подпись)



77-АП 167748  РФ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

28 ОКТ 2013

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Орлена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 121,5 кв.м, инв.№ 45:277:002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-13/006/2009-156

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-524

**МОСКВА**

**Регистратор** Веденеева С. А.  
М.П.

  
(подпись)

77-АП 167749

  
РФ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

28 ОКТ 2013

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • РАСПОРЯЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ от 30.12.2005г. № 1975;  
ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ от 30.12.2005г.

**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 121374, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 40,4 кв.м, инв.№ 45:277:002, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Новая, д.1А, стр.3

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-13/006/2009-154

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" августа 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-13/016/2009-522

**Регистратор** Веденеева С. А.  
М.П. 

77-АП 167744 



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

**Дата выдачи:** 17.09.2015  
**Документы-основания:** • Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №85366/11-41-778 от 15.11.2011, дата вступления в законную силу: 16.12.2011  
**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительско-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:09:0002017:9003  
**Объект права:** земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: дальнейшая эксплуатация стройдвора, площадь 10 224 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Ангарская

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/009-77/009/061/2015-741/1

Государственный регистратор

(подпись М.Н.)

77-77/009-77/009/061/2015-741/1



Пауткин В. Н.