



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 22-НДВ

Объектов недвижимости – земельного участка площадью 2 831 кв. м, с улучшением – нежилым зданием, площадью 1 200,1 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17

дата оценки — 07 декабря 2017 года

дата составления отчета об оценке — 19 декабря 2017 года

Исполнитель:

ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:

ОАО «СУ МР»



Конкурсному управляющему ОАО «СУ МР»

Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

Согласно Договору № 23/2017 от 01.12.2017, специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, в том числе:

- 1) Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес (местонахождение): г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17;
- 2) Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес (местонахождение): г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 07.12.2017 г.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.201 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «НКСО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.



Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17 по состоянию на 07.12.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС*	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142	37 300 000	31 600 000
2	Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50	18 400 000	18 400 000
	Итого	55 700 000	50 000 000

* Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бизнес Диагностика»

_____/Котов Д. И./



Содержание

Глава 1. Основные факты и выводы	5
Глава 2. Задание на оценку	6
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике	8
3.1 Сведения о Заказчике оценки	8
3.2 Сведения об Оценщике	8
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
3.5 Сведения о независимости оценщика	9
Глава 4. Применяемые стандарты оценки	10
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	11
5.1 Основные допущения	11
5.2 Особые допущения	12
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объектов оценки	13
Глава 7. Описание Объектов оценки	14
7.1 Описание местоположения объектов оценки	14
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки	15
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	16
7.4 Информация о текущем использовании объектов оценки	20
7.5 Позиционирование объектов оценки	20
7.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	20
7.7 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	21
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	22
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации	22
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки	24
8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы	27
8.4 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы	29
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке	34
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	35
Глава 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке	37
11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости	38
Глава 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	39
12.1 Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом	39
12.2 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	45
Глава 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	52
Глава 14. Согласование результатов	60
Глава 15. Сертификат стоимости	61
Глава 16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	62
Приложение 1. Результаты осмотра объекта оценки	63
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации	68
Приложение 3. Документы оценщика	77
Приложение 4. Копии документов, предоставленные заказчиком	85



Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ			
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 23/2017 от 01.12.2017г., заключенный между ОАО «СУ МР» и ООО «Бизнес-Диагностика»		
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			
Объекты оценки	1) Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес (местонахождение): г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17 2) Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50.Адрес (местонахождение): г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17		
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ			
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	07.12.2017 г.		
Дата составления отчета	19.12.2017 г.		
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 07.12.2017 г. по 19.12.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 19.12.2017 г. по 18.06.2018 г. включительно		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Назначение оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.		
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость		
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.			
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ			
Название подход	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб. с НДС	
Затратный	не использовался	не использовался	
Доходный	50%	51 200 000	
Сравнительный	50%	60 100 000	
V. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС*	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес: г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17	37 300 000	31 600 000
2	Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес: г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	18 400 000	18 400 000
	Итого	55 700 000	50 000 000

* Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.



Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 23/2017 от 01.12.2017г.

1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектами оценки являются:

- 1) Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес (местонахождение): г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17;
- 2) Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес (местонахождение): г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17.

2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объекта оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объект оценки;
- прочие вспомогательные документы.

3. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

- Объект №1 – право собственности;
- Объект №2 – право собственности.

4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

7. Дата оценки

07 декабря 2017 г.

8. Срок проведения оценки

9 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 23/2017 от «01» декабря 2017г.).

9. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информацией Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Согласно информации содержащейся в выписке из технического паспорта оцениваемого нежилого здания и по данным визуального осмотра, объект оценки обеспечен следующими инженерными коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, горячая вода, отопление от ТЭЦ, электроснабжение. Заказчиком предоставлены договоры со снабжающими организациями на электроснабжение и отопление: Договор энергоснабжения №40806263 от 01.01.2007 и Договор энергоснабжения №02.108060-ТЭ от 01.10.2009. Оценка имущества производится с учетом всех имеющихся коммуникаций указанных в техническом паспорте, а именно: водоснабжение, водоотведение, горячая вода, отопление от ТЭЦ, электроснабжение.



- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.

10. Заключительные положения

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



Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона», далее — ОАО «СУ МР»
2	Юридический адрес	127238, Москва г, Верхнелихоборская ул, 8
3	ИНН/КПП/ОКПО	7713688488/771301001/08389084
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН1097746358225, дата присвоения 18.06.2009

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Котов Денис Иванович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик" ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации:21.01.2016 г. Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.6, лит.А, пом.44Н, оф.36, тел: (812) 309-75-08, адрес электронной почты: d.kotov@b-diagnostic.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», регистрационный номер Оценщика 00963, дата регистрации 27.12.2007
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Диплом ППН 060255 от 03.07.2007 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1154524047 от 19.12.2016 с 01.01.2017 по 31.12.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения: Российская Федерация, 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.6, лит.А, пом.44Н, оф.36

Почтовый адрес: Российская Федерация, 197350, г. Санкт-Петербург, Парашютная ул. д. 54

ОГРН: 1167847060590 от 21.01.2016.

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1225872477 от 09.06.2017 с 15.06.2017 по 14.06.2018 гг.



3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностики» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

3.5 Сведения о независимости оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.



Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.



Глава 5. ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1 Основные допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объектов оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объектов оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объекты оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объектов оценки, их оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объектов оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объектов оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объектов оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объектов оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектами оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.



10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2 Особые допущения

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информацией Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
2. Согласно информации содержащейся в выписке из технического паспорта оцениваемого нежилого здания и по данным визуального осмотра, объект оценки обеспечен следующими инженерными коммуникациями: водоснабжение, водоотведение, горячая вода, отопление от ТЭЦ, электроснабжение. Заказчиком предоставлены договоры со снабжающими организациями на электроснабжение и отопление: Договор энергоснабжения №40806263 от 01.01.2007 и Договор энергоснабжения (тепло) №02.108060-ТЭ от 01.10.2009. Оценка имущества производится с учетом всех имеющихся коммуникаций указанных в техническом паспорте, а именно: водоснабжение, водоотведение, горячая вода, отопление от ТЭЦ, электроснабжение.
3. В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
4. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.



Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объектов оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объектов оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.



Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаанием на оценку объект оценки включает:

1. Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес (местонахождение): г. Москва, проезд Солнечногорский, д. 17
2. Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес (местонахождение): г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17

7.1 Описание местоположения объектов оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты недвижимости расположены в Головинском районе Северного административного округа города Москвы.

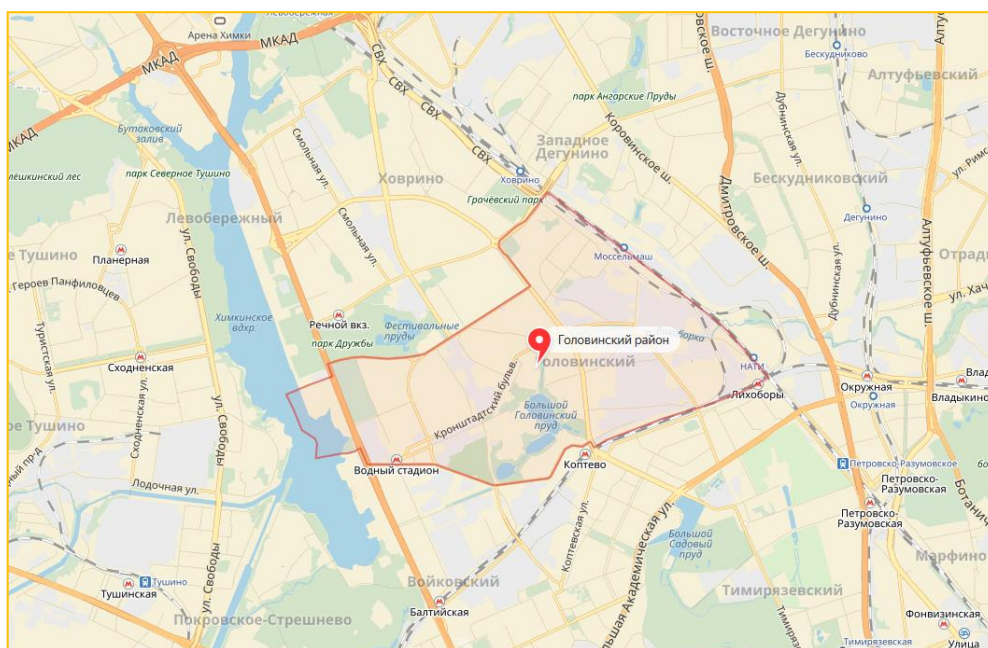


Рисунок 1. Местоположение Головинского района на карте города Москвы

Краткое описание Головинского района г. Москвы представлено в таблице ниже.

Таблица 7.1.1. Краткое описание Головинского района

(Источник: <http://mosopen.ru>, <http://golovinskiy.ru/article/item-300/?tab=comments>)

Название района	Головинский
Расположение	Граница Головинского района проходит: по оси Ленинградского шоссе, далее по северной границе домовладения №45 по Ленинградскому шоссе, оси Химкинского водохранилища, осям: безымянного проезда у южной границы территории парка Северного речного вокзала, Ленинградского шоссе, Флотской, Онежской и Фестивальной улицы, осям полос отвода: Октябрьской железной дороги и Малого кольца Московской железной дороги (МЖД), осям: Михалковской путепровода, Михалковской улицы, Головинского шоссе до Ленинградского шоссе.
Площадь, кв.км	8,93
Численность населения, чел.	103 064(на 01.01.2017 год)
Динамика численности населения	отрицательная
Плотность населения, чел./кв.км	11 541,32(на 01.01.2017 год)
Экономика	В районе функционируют 50 промышленных, строительных и транспортных предприятий (фабрика им. Петра Алексея, ювелирный завод "Кристалл", заводы "Технолог", "Моссельмаш" и др.), несколько ВУЗов (в т.ч. Московский государственный технический университет гражданской авиации) и НИИ (исследовательский центр им. М.В.Келдыша, автомобильный институт - НАМИ и др.) В районе 10 школ, 17 детских дошкольных учреждений, школа-интернат, 4 колледжа, 5 библиотек, Дом культуры "Онежский", современный центр культуры и искусства. Население района обслуживают 4 поликлиники, детская больница, 101 предприятие торговли, 26 - общественного питания, 30 предприятий службы быта, 3 продовольственных рынка.
Транспорт	На территории района располагается 1 станция метро (Водный стадион)



Характеристика локального расположения объектов оценки

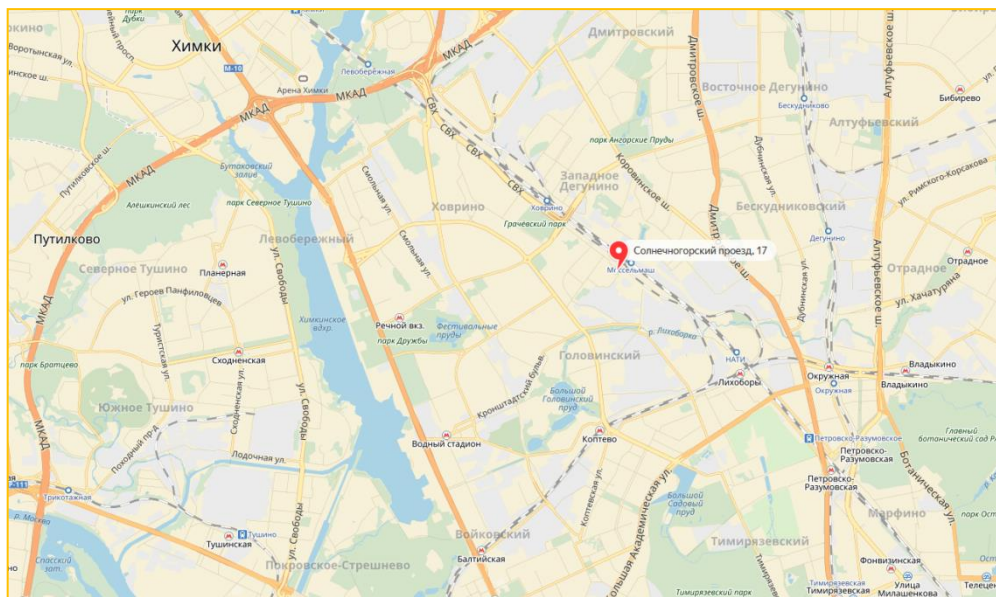


Рисунок 2. Схема местоположения объектов недвижимости

Дислокация объектов недвижимости

Квартал, в котором расположены объекты недвижимости, ограничен: с севера - ул. Зеленоградской и ж/д путями, с востока и юга – Солнечногорским проездом, с запада – Солнечногорской улицей.

Ближайшее окружение

Объекты расположены в зоне жилой, промышленно-складской застройки, рядом с ж/д объектами.

В непосредственной близости от объектов расположены: жилые дома, административные здания, производственно-складские объекты, ж/д объекты.

Транспортная доступность

Подъезд автомобильного транспорта осуществляется с улицы Солнечногорской улицы и Солнечногорскому проезду. Интенсивность автомобильных потоков – низкая. На расстоянии 4 км от объектов недвижимости проходят крупные транспортные магистрали – МКАД и Ленинградское шоссе. Доступность автомобильным транспортом – нормальная.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Солнечногорском проезде на расстоянии 0,1 км от объектов недвижимости, курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 65.

Объекты расположены на расстоянии около 2,6 км от станции метрополитена «Водный стадион».

Условия подъезда и парковки

Подъездные пути – асфальтовые, состояние покрытия можно охарактеризовать как «нормальное». Есть возможность организованной парковки на земельном участке.

7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на отдельно стоящее здание и право собственности на земельный участок.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.



Право пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

Право владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью.

Право распоряжения – это юридически обеспеченная возможность определять судьбу вещи путем совершения юридически значимых актов в отношении этой вещи.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию.

Описание зарегистрированных прав на объекты оценки представлено ниже в таблице.

Таблица 7.2.1. **Описание зарегистрированных прав на объекты оценки**

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Объект права	Земельный участок	Нежилое здание
Кадастровый (условный) номер	77:09:0001015:50	77:09:0001015:1142
Адрес	г. Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	Москва г, проезд Солнечногорский, д 17
Зарегистрированное право	собственность	собственность
Правообладатель	Открытое акционерное общество "СУ МР"	Открытое акционерное общество "СУ МР"
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 24.06.2011 г. серия 77-АН №268672	Выписка из ЕГРН от 22.11.2017, Собственность, № 77:09:0001015:1142-77/009/2017-4 от 21.11.2017
Основание возникновения права	Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009	Решение суда от 22.09.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 24.10.2017
Обременения	не зарегистрировано*	не зарегистрировано
Оцениваемое право	Собственность	Собственность

*по данным Кадастрового паспорта №77/501/13-261642 от 14.06.2013 г на земельный участок на весь земельный участок наложено обременение в виде ареста. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, на текущий момент данное обременение снято.

Оцениваемые права, относящихся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки

Описание земельного участка

Краткая характеристика участка сделана на основании визуального осмотра, документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 7.3.1 **Описание земельного участка**

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г Москва, Солнечногорский проезд, вл 17
Площадь объекта оценки, кв.м	2 831
Кадастровый (условный) номер участка	77:09:0001015:50
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/)	55 281 757,99
Кадастровая стоимость, руб./кв. м (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/)	19 527,29
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: Эксплуатации административного здания 566 УНР
Инженерно-техническое обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> ▪ водоснабжение; ▪ водоотведение; ▪ горячая вода, отопление от ТЭЦ (Договор №02.108060-ТЭ от 01.10.2009г.);



электроснабжение (Договор №40806263 от 01.01.2007г.)

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

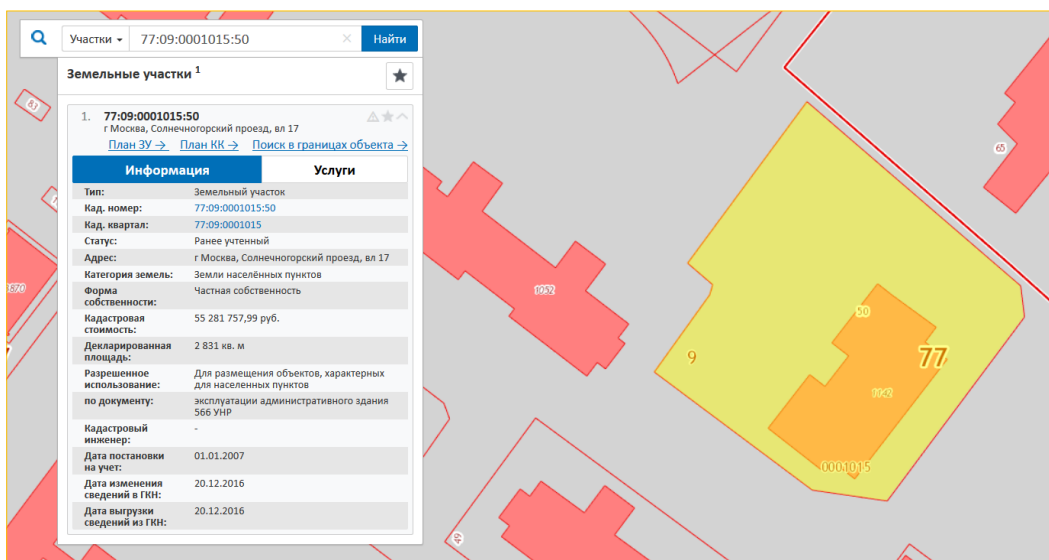


Рисунок 3. План оцениваемого участка

Согласно генеральному плану города Москвы (в соответствии с Законом о Генеральном плане города Москвы (с изменениями на 07 декабря 2017 года) № 17 от 05.05.2010 года) территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения».

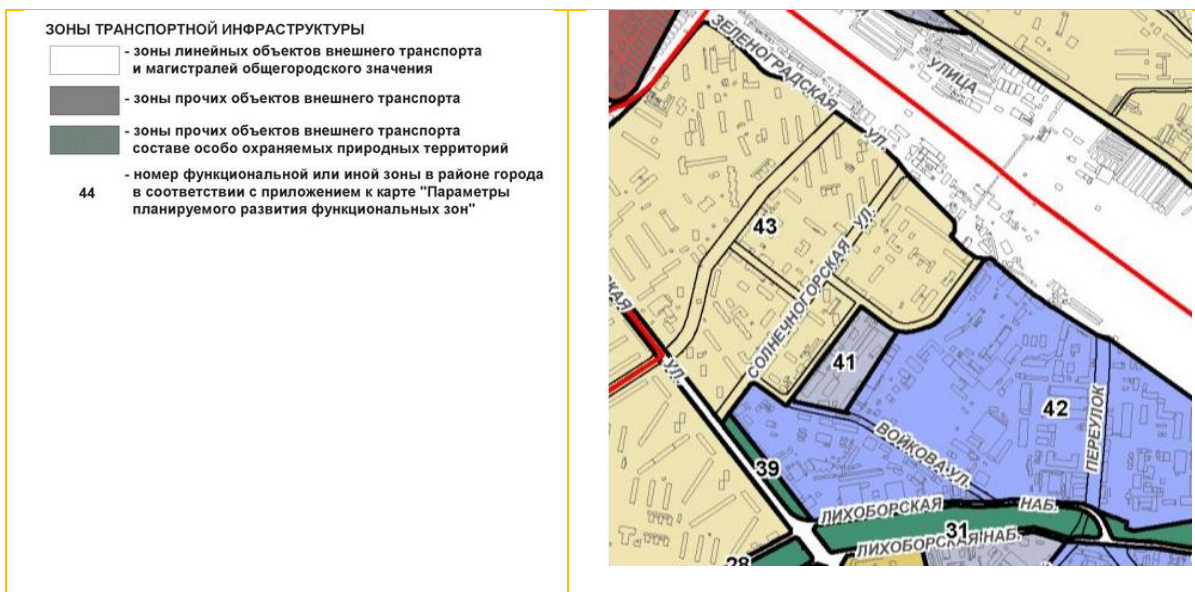


Рисунок 4. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану города Москвы

На земельном участке расположено оцениваемое нежилое здание, других построек на участке нет.

Описание оцениваемого здания

Описание здания составлено на основании предоставленных документов, данных осмотра, данных, полученных в результате интервью с Заказчиком. Осмотр объектов проводился 07.12.2017 г. представителем ООО «Бизнес Диагностик». Результаты фотофиксации приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Таблица 7.3.2. Описание здания

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:09:0001015:1142
Адрес	Москва, проезд Солнечногорский, д 17

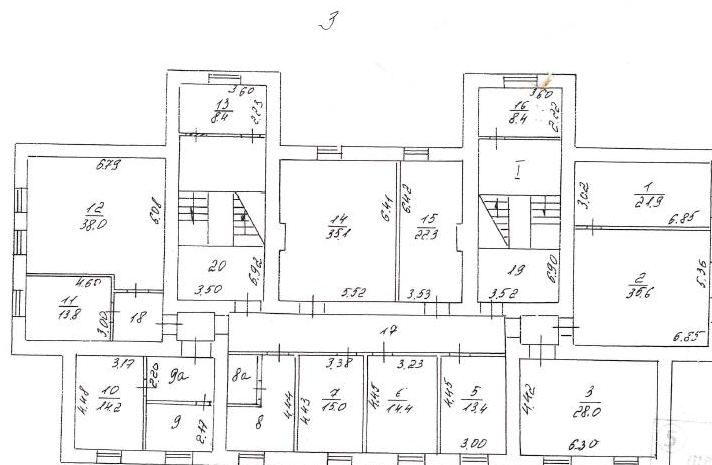


Рисунок 7. План 3 этажа

Таблица 7.3.3. Характеристика конструктивных элементов здания

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа	
1	Фундамент	бутовый, ленточный	-	
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные, деревянные	кое-где рассыхание	
3	Перегородки			
4	Перекрытия	чердачное	ж/б	мелкие трещины
		междуэтажное	ж/б	мелкие трещины
		подвальное	ж/б	мелкие трещины
5	Крыша	металлическая по обрешетке	ржавчина	
6	Полы	дошчатые, линолеум,		
7	Оконные проемы	заводского изготовления		
8	Дверные проемы			
9	Наружная отделка	декоративная штукатурка,	в штукатурке мелкие трещины	
10	Внутренняя отделка	окраска, побелка, обои		
11	Инженерно-технические коммуникации	отопление, водопровод, канализация, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение	мелкие подтеки	

Результаты визуального осмотра

Описание объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

По результатам осмотра Оценщик сделал следующие выводы:

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹;
- Внутреннюю отделку можно охарактеризовать следующим образом: простая внутренняя отделка (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества);
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен следующими инженерно-техническими коммуникациями: отопление, водопровод, канализация, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение.

¹Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (основанную на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

«Отличное» – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Нормальное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 60%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

7.4 Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату оценки объекты используются, как административный, офисный объект.

7.5 Позicionирование объектов оценки

Оценщик произвел осмотр объектов оценки и их описание. Логическим завершением является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Изучив технические, правоудостоверяющие и нормативные документы, а также изучив физические характеристики здания путем визуального осмотра, Оценщик пришел к выводу, что данный объект можно позиционировать на рынке как объект коммерческой недвижимости – здание офисного назначения. При определении сектора рынка, к которому относятся объекты недвижимости, были учтены следующие факты:

- доступность общественным транспортном – нормальная, доступность автомобильным транспортом – нормальная;
- земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - земельного участка, предназначенный для размещения административных зданий.
- кабинетная планировка;
- наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимого имущества можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в качестве земельного участка для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения и здания офисного назначения.

7.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Данные	Источник
	Информация о Заказчике
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	- Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); - Задание на оценку; - Данные визуального осмотра
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	- Свидетельство о государственной регистрации права от 24.06.2011 г. серия 77-АН №268672; - Выписка из ЕГРН от 22.11.2017, Собственность, № 77:09:0001015:1142-77/009/2017-4 от 21.11.2017; - Кадастровый паспорт земельного участка от 14.06.2013 № 77/501/13-261242; - Кадастровая выписка о земельном участке от 21.02.2013 № 77/501/13-57041; - Выписка из Технического паспорта на Здание Недела 2988/28 Литер – по состоянию на 15.07.2002; - Справка о балансовой стоимости объектов от 04.12.2017; - Договор энергоснабжения №40806263 от 01.01.2007; - Договор энергоснабжения №02.108060-ТЭот 2009.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) http://www.economy.gov.ru/
Анализ макроэкономического положения Москвы	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве http://moscow.gks.ru
Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	- http://rrg.ru ; - http://comestate.ru ; - http://www.cre.ru
Анализ рынка земельных участков	- http://rrg.ru ;



Данные	Источник
Москвы	- http://comestate.ru ; - https://www.im.ru/ ; - http://blackwood.ru .
Рыночная информация	
Рыночная информация	- http://zдание.info ; - https://www.avito.ru/ ; - https://www.cian.ru .

7.7 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.



Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На рыночную стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение города Москвы, анализ рынка коммерческой недвижимости и земельных участков Москвы.

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Приведенное в разделе 7.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого имущества определило его использование в качестве земельного участка для размещения административных, офисных объектов. Таким образом, анализируемый объект недвижимости относится к офисному сегменту рынка недвижимости Москвы. Так как в данном случае производится расчет в том числе и земельного участка, то также приводится обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы.

8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-09-2017.pdf (дата обращения: 07.12.2017 г.)

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>).

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,3	0,0	-0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-	-	-

Рисунок 5. Динамика основных макроэкономических показателей за 2 кв. 2017 г.

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 п.).

Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г).



Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г).

Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г).

Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г).

В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м.

Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картинах экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с



исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г). Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Выводы:

- Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.
- Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двухзначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/)

Таблица 8.2.1. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-октябре 2017 года в млн. руб.

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности («добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»)			100,5 ¹⁾	100,0 ¹⁾	96,6 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности; ²⁾					
добыча полезных ископаемых	2058.3	23497.9	86.9	97.6	...
обрабатывающие производства	461369.6	4173450.5	108.5	111.0	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	61099.0	528021.6	104.8	108.4	...
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44822.6	412111.2	194.9	108.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	15052.9	105769.9	104.7	110.6	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7434.1	73010.7	116.9	112.6	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности; ²⁾					
добыча полезных ископаемых	143180.2	1146248.1	127.5	117.1	...
обрабатывающие производства	381181.9	3508196.5	98.6	107.8	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	60668.7	523452.1	105.1	108.6	...
в том числе:					
производство, передача и распределение	38288.8	360862.4	106.6	109.1	...



	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
электроэнергии					
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	21293,4	153310,8	102,8	107,7	...
Объем выполненных работ, по виду деятельности «строительство», млн. рублей	670980,1	560267,4	90,0 ¹⁾	100,5 ¹⁾	106,9 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2017, млн. рублей	x	1110590,1	x	120,3 ¹⁾	103,0 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	286,6	1695,3	в 2,1 р.	89,1	74,8
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	178321,1	1705025,0	107,7 ⁴⁾	108,0 ⁴⁾	104,5 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	65052,1	608960,5	96,5 ¹⁾	104,2 ¹⁾	99,3 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	394387,8	3646537,5	102,4 ¹⁾	101,3 ¹⁾	91,9 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	15032,0	135780,5	107,4 ¹⁾	98,2 ¹⁾	87,4 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	139541,7	1320914,6	97,6 ¹⁾	97,5 ¹⁾	104,5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	103,1 ⁵⁾		104,9	108,1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	37,4	x	100,3	x	157,8 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8) #)}	x	x	100,8	96,2	90,5 ^{#)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	69522		109,3	107,6	108,5
реальная	x	x	105,2	102,4	100,2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9,0 ¹⁰⁾		...	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) В ценах соответствующего периода.

5) Октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

6) На конец периода.

7) Октябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

9) По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь и январь-сентябрь 2017 г.

10) Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

#) Сентябрь и январь-сентябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

##) Январь-сентябрь 2016 г. к январю-сентябрю 2015 г.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2017 г. перевезено 17,2 млн. тонн грузов, что на 0,5 % больше, чем в январе-сентябре 2016 г.; грузооборот составил 6,1 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2016 г. увеличился на 6,8 %.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2017 г. перевезено 957,6 млн. человек, что составило 107,3 % к январю-сентябрю 2016 года.



Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 г. составил 3252,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2016 г. - 87,8% и 12,2% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 14,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,4% общего объема, на непродовольственные товары - 46,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,6%, непродовольственных товаров снизился - на 0,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 6,4% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 2,8% и составил 120,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 г. оказано на 1185,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 г. на 2,1%. Услуг бытового характера оказано на 40,5 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января-сентября 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 0,9%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 3,7% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2017 г. составила 91815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,5%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.
- В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.
- В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.



8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы

Источники информации: <http://irrg.ru>, <http://comestate.ru>, <https://www.irn.ru/>, <http://blackwood.ru>

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках.

Это выражается в следующем: во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД.

Площадь земельных ресурсов Москвы составляет 108 083,0 га.

В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами:

Таблица 8.3.1. **Земельные ресурсы Москвы**

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	5 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены:

- участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
- участки под строительство производственно-складской недвижимости;
- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 50 до 150 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.



Цены

Рынок земли под застройку в Москве крайне ограничен и цены на рынке разнятся в несколько раз. Примеры предложения земельных участков общественно-делового и торгового назначения представлены ниже.

Таблица 8.3.2. Предложение участков общественно-делового и торгового назначения на вторичном рынке

№ п/п	Местоположение	Объект продажи	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	г. Москва, ул. Юности, вл. 115	Продажа 100 % долей в ООО. Актив - Право долгосрочной аренды земельного участка под строительство административного здания.	5 000	15 000 000	3 000	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-yunosti-114120185/
2	Москва, м. Строгино, Маршала Прошлякова	Право долгосрочной аренды земельного участка для строительства многофункционального административного, торгового и технического автотехцентра с гаражным комплексом.	13 800	65 000 000	4 710	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1_38_ga_promnaznacheniya_778737245
3	г. Москва, 2-я Лыковская ул.	Право долгосрочной аренды земельного участка под строительство ТЦ в Москве СЗАО.	12 000	150 000 000	12 500	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlyastroitelstvo-tc/27366.html
4	г. Москва, м. Медведково, Широкая	Право долгосрочной аренды земельного участка для размещения объектов торговли, административных объектов.	8 000	50 000 000	6 250	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_701991109

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых, торговых объектов по городу Москве составляет 3 000 -12 500 руб./кв. м.

Оцениваемый земельный участок предназначен для размещения административных объектов.

Согласно информации в объявлении №1 объектом продажи является 100% долей компании, назначение объекта продажи №3 является строительство торгового объекта.

Объектами продажи №2 и №4 являются права долгосрочной аренды земельных участков под многофункциональные цели: административные, торговые и технические.

Таким образом, можно сказать, что фактически, наиболее сопоставимые с объектом оценки являются объекты №2 и №4.

Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем, представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделки на величину «скидки на торг».

Скидка на торг

Ввиду отсутствия данных по реальным сделкам, следует ограничиваться информацией, по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка – «скидка на торг». Данная скидка при продаже земельных участков в Москве находится в диапазоне от 10 до 20%.

Ценообразующие факторы

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят вид передаваемых прав, условия финансирования, условия сделки. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, регламентации целевого назначения и разрешенного использования, соотношения площади застройки объекта, общей площади земельного участка объекта, и др.

- **Местоположение.** К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относятся: расстояние до ближайшей станции метрополитена, отношение к типовой зоне города.
- **Площадь.** Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»).
- **Инженерно-техническое обеспечение.** Наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую отсутствует возможность подключить объект к сетям.



Выводы:

- Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды.
- Диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых объектов по городу Москве составляет 3 200 – 34 547 руб./кв. м.
- Для земельных участков под торгово-офисную застройку диапазон скидки на торг составляет 10 - 20%.

8.4 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

Источники информации: <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/-i-2017-4854.pdf>,
https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_5847_65086_1.pdf,
https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_v_moskve_2_kvartal_2017_for_email_3.pdf,
<https://zдание.info/2393/2420/news/10914> и т.д.

Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн. кв.м., из которых 25%, или 3,9 млн. кв.м, соответствует классу А и 75%, или 11,9 млн кв.м., – классу В.

Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими.

Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 года.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 году может оказаться ниже ожидаемого.



Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не изменилась – самыми многочисленными по концентрации офисных объектов остаются ЦДР – 35% от общего объема существующих зданий, ММДЦ «Москва-Сити» – 13% и Ленинградский субрынок – 8,5%.

Объект оценки относится к наименее открытому и информативному сегменту рынка офисной недвижимости. Это обуславливается самим типом данных объектов – отдельно стоящее здание, площадью до 2 000 кв.м. Как правило, управлением такой недвижимостью заняты сами собственники. Сделки с таким типом недвижимости не оказывают существенного влияния на рынок коммерческой недвижимости в целом ввиду ограниченного предложения.

Спрос

С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 258 000 кв.м офисных площадей, суммарный показатель за I полугодие достиг 402 000 кв.м, что сопоставимо с результатом I полугодия 2016 года.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса «В+» в общем объеме сделок. Так, в I полугодии 2017 года в классе «В+» было закрыто 56% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 года их доля составила 41%, а в целом за год – 50%. Наиболее



активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.



Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы, при этом по объему свободного предложения лидируют юго-западное направление и Кутузовский субрынок.

В классе «В+»/«В-» показатель опустился ниже 10%. В сегменте класса «А» доля свободного предложения снизилась за квартал – с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе «А» все еще существенно выше, чем в докризисный период.

Средняя по рынку вакантность уменьшилась за аналогичный период на 0,6 п.п. и составила 11,2%, что эквивалентно 1,9 млн. кв.м в абсолютном выражении. Для сравнения: год назад средняя доля вакантных площадей составляла 14,9%, а полгода назад – 12,4%.

Вместе с тем, в нескольких премиальных объектах стало известно о завершении договоров аренды крупных арендаторов, занимающих свыше 10 000 кв.м, и об их переезде в другие бизнес-центры, что локально будет повышать уровень вакантности.

Позитивная динамика показателя вакантности в существующих объектах связана с замедлением темпов ввода строящихся объектов.



Арендные ставки и цены

По итогам первого полугодия 2017 года рынок продаж по-прежнему находится в состоянии стагнации и существенного расхождения в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов. Рублевые цены предложений не претерпели изменений, зафиксировавшись на уровне 240 000 – 350 000 руб./кв.м в классе «А», 150 000 – 190 000 руб./кв.м – в классе «В+», и 110 000 – 130 000 руб./кв.м – в классе «В-» и 70 000 – 110 000 руб./кв.м – в классе «С».



По итогам 1 полугодия 2017г. Арендные ставки (без учета НДС и эксплуатационных расходов) руб./кв.м/год в среднем составили:

в бизнес-центрах, расположенных в Центральном деловом районе (ЦДР):

- класс «А» – 26 000–35 000 руб.
- класс «В» – 16 000–28 000 руб.
- класс «С» - 10 000 – 18 000 руб.

в бизнес-центрах, расположенных в зоне между ЦДР и ТТК:

- класс «А» – 22 000–30 000 руб.
- класс «В» – 14 000–25 000 руб.
- класс «С» - 8 000 – 22 000 руб.

в бизнес-центрах, расположенных за пределами ТТК:

- класс «А» – 18 000–25 000 руб.
- класс «В» – 13 000–23 000 руб.
- класс «С» - 5 000 – 12 000 руб.

При продаже административных зданий и зданий бизнес-центров с земельными участками близких по ценообразующим факторам к объекту оценки, стоимость предложений варьируется в диапазоне 76 000 – 107 000 руб./кв.м с учетом НДС. Ниже приведены примеры предложений административных зданий, расположенных в северных округах Москвы в зоне от ТТК до МКАД.

Таблица 8.4.1. Предложение отдельно стоящих зданий офисного назначения к продаже

№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений с НДС	Источник информации
1	Москва, район Головинский, Лихоборская наб., 3С6	1 500	842	90 000 000	106 888	https://theproperty.ru/12857474/
2	Москва, район Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С21	1 860	1 500	124 999 500	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832585/
3	Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 10	1 200	801	80 000 000	99 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/
4	Москва, район Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6С2	1 000	571	58 000 000	101 576	https://www.cian.ru/sale/commercial/165630570/
5	Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 10	н/д	801	80 000 000	99 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/
6	Москва, район Покровское-Стрешнево, ул. Габричевского, 5К8	н/д	2 180	200 000 000	91 752	https://www.cian.ru/sale/commercial/160613146/
7	Москва, район Покровское-Стрешнево, ул. Свободы, 22к1	1 361	1 032	100 000 000	96 899	https://www.cian.ru/sale/commercial/8183416/
8	Москва, район Покровское-Стрешнево, ул. Габричевского, 5К8	н/д	2 180	200 000 000	91 752	https://www.cian.ru/sale/commercial/160613146/
9	Москва, район Южное Медведково, Полярная ул., 7К2	5 265	1 710	141 600 000	82 826	https://www.cian.ru/sale/commercial/162200595/
10	г. Москва, Иловайская ул., д. 1, стр.1	1 000	528	40 000 000	75 729	http://zдание.info/2385/2400/object/29779
11	г. Москва, ул Подъёмная, 14с42	1 700	738	60 000 000	81 323	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_737.8_m_1168414642
12	Москва, ул. Большая Почтовая, дом 38, строение 6	542	1 204	99 000 000	82 226	http://zдание.info/2385/2400/object/16119
13	Москва, район Бескудниковский, Бескудниковский бул., 21А	10 000	2 878	290 000 000	100 771	https://www.cian.ru/sale/commercial/155774619/
14	Москва, район Свиблово, Ивовая ул., 6С2	1 500	1 779	179 719 917	101 023	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832965/

Ценообразующие факторы

При продаже офисных зданий основным ценообразующим факторам относятся:



- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена, отношение к типовой зоне города;
- коэффициент застройки (коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже. Стоимость объектов максимальна при коэффициенте застройки менее 0,75);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- состояние помещений (внутренняя отделка и техническое состояние; без отделки, требует косметического ремонта, среднее);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- материал стен здания (деревянные, кирпичные);

При аренде помещений офисного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения объектов недвижимости торгового-офисного назначения относят: расстояние до ближайшей станции метрополитена, отношение к типовой зоне города;
- состояние помещений ((внутренняя отделка и техническое состояние);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- материал стен здания (деревянные, кирпичные);
- парковка (организованная, стихийная).

Дисконт при заключении договора с покупателем низкокласных офисных объектов составляет 10-30%, при заключении договора аренды дисконт составляет 3-5 %.

Операционные расходы

Как правило, смена арендаторов происходит ориентировочно 1 раз в 3 года, в этот период проводится поиск новых арендаторов. Размер операционных расходов отдельно стоящих зданий может составлять 8-25% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя).

Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Обычно затраты на управление находятся на низком уровне. Средняя величина расходов на управление составляет в среднем 6-12%, расходы на охрану составляют порядка 5-15%, расходы на страхование имущества – около 0,3%. Прочие расходы составляют 1-3%.

Выводы:

- По итогам I полугодия 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн. кв.м., из которых 25%, или 3,9 млн. кв.м, соответствует классу А и 75%, или 11,9 млн.кв.м., – классу В.
- При продаже административных зданий и зданий бизнес-центров с земельными участками близких по ценообразующим факторам к объекту оценки, стоимость предложений варьируется в диапазоне 76 000 – 107 000 руб./кв.м с учетом НДС.



- По итогам 2 полугодия 2017 г. Арендные ставки (без учета НДС и эксплуатационных расходов) в среднем для объектов класса «С», расположенных за пределом ТК составили - 5 000 – 12 000 руб./кв. м/год.
- Дисконт при заключении договора с покупателем офисных объектов составляет 10-20%, при заключении договора аренды дисконт составляет 3-5 %.



Глава 9. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемые объекты – эластичен.

Состояние имущества. Объект в отличном или хорошем состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Объект в удовлетворительном или неудовлетворительном состоянии, обычно пользуется меньшим спросом, так как требует дополнительных инвестиций сразу после приобретения или в ближайшем будущем. Состояние оцениваемого имущества – удовлетворительное, что снижает ликвидность объекта.

Соответствие современным технологиям. Рассматривая объекты недвижимости, можно выделить используемые технологии строительства, материалы. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на недвижимость, построенную в соответствии с устаревшими технологиями. Объект оценки соответствует современным технологиям (материал стен – кирпич), что повышает ликвидность объекта.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площади объектов попадают в диапазон типичных значений на рынке, что повышает ликвидность объекта.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов достаточно развит.

Оценщик считает, что ликвидность объектов можно охарактеризовать как ниже средней, соответственно среднее время экспозиции для объектов оценки может превышать 6 месяцев при их продаже по рыночной стоимости и может составить около 12 месяцев. Это заключение сделано на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Москвы.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объектов (до 12 месяцев), цена продажи может быть снижена относительно реальной рыночной стоимости, установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков получения денег.



Глава 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- юридическая правомочность — выбираются все возможные варианты использования объекта, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта и делается вывод о том, сможет ли использование объекта по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

Юридическая правомочность

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 14.06.2013 № 77/501/13-261242; категория земель, на котором расположен объект оценки – земли населенных пунктов, разрешенное использование - эксплуатация административного здания 566 УНР. Таким образом, иное использование земельного участка является юридически неправомерным.

Юридически допустимо использовать объект по его текущему назначению под административную функцию.

Физическая осуществимость

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объекта недвижимости.

На основе визуального осмотра не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации здания.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Во многом финансовая оправданность использования объекта оценки зависит от его местоположения. Для объекта, расположенного вблизи жилого квартала на некотором удалении от метро, где располагаются основные торгово-офисные объекты, наиболее экономически выгодным будет его использование под офисную функцию. Использование объекта под производственно-складское назначение не оправданно: узкие улицы для подъезда, не рассчитанные для грузового транспорта, отсутствие парковки для большегрузных автомобилей, отсутствие пандусов для погрузки/разгрузки – все это снижает доходность объекта при использовании в качестве производственно-складской недвижимости.

В случае использования помещений под торговую функцию необходимо учесть низкую проходимость объекта в данном месте расположения. Также особенности планировки здания, которая выполнена с использованием коридорного решения, не является оптимальной для торгового центра, где основой служит общее торговое пространство с нарезкой на отдельные сегменты/магазины. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что использование объекта под торговую функцию не позволит извлекать максимальный доход.

Необходимо отметить, что рассматриваемые помещения имеют, преимущественно, коридорную планировку, которая предпочтительна для офисных объектов. Умеренное удаление от станции метро и транспортных магистралей также подходят для офисной недвижимости.

Таким образом, с точки зрения финансовой оправданности, наиболее эффективным вариантом использования имущества является использование по целевому назначению. Учитывая соответствие



оцениваемого имущества определенным стандартам, есть все основания полагать, что использование объекта по назначению в дальнейшем принесет собственнику ожидаемую прибыль.

Заключение

В результате, учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объекта оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки (нежилое, коммерческое) **является оптимальным**.

Факторов, свидетельствующих о том, что текущее использование объекта оценки очевидно и явно не является наиболее эффективным, в рамках настоящего исследования не выявлено. В связи с чем, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» («as is»), то есть под **офисную функцию**.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по целевому назначению – в качестве административного здания с земельным участком.



Глава 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости

В рамках настоящей работы проводится определение рыночной стоимости земельного участка, с расположенным на нем административным зданием. Стоимость объектов как единого комплекса была определена с использованием доходного и сравнительного подходов.

Затратный подход к определению стоимости объекта оценки не применялся по следующим причинам:

- Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Оцениваемое здание является зданием 1912 года постройки, в удовлетворительном состоянии. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.
- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объектов оценки будет применен сравнительный подход.

Учитывая назначение оценки необходимо определить рыночную стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки. В результате, дополнительно была определена **рыночная стоимость земельного участка**, как условно свободного (то есть без учета стоимости капитальных строений). Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен сравнительным подходом.

Заключение об используемых подходах к оценке

Таким образом, учитывая вышеизложенные аргументы, при расчете рыночной стоимости объектов оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.



Глава 12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Как было отмечено выше, в рамках данной главы буде определена рыночная стоимость земельного участка, как условно свободного и стоимость объекта оценки в целом (земельный участок с расположенным на нем административным зданием).

12.1 Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для определения стоимости земельного участка объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки². Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующего ресурса: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>).

Стоит отметить, что рынок подобных земельных участков Москвы достаточно ограничен. На рынке представлены единичные предложения свободных земельных участков. В основном в продаже присутствуют земельные участки со строениями, обременениями, расположенные за МКАД или передаются краткосрочные права аренды на инвестиционных условиях итд. В результате анализа рынка цен предложений Оценщику удалось подобрать только 2 объекта-аналога с сопоставимыми характеристиками с объектом оценки.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

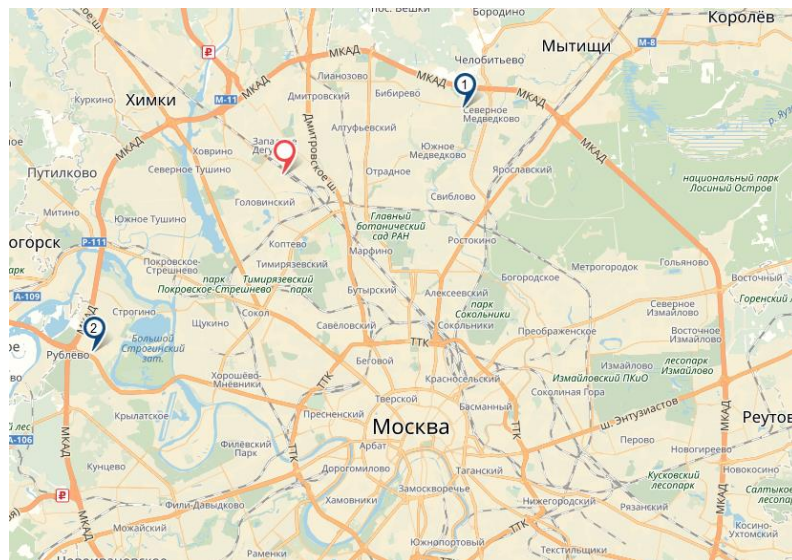


Рисунок 6. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены на стр. 43 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 2 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей.

²В соответствии в требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на передаваемые имущественные права проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов набор прав отличается от оцениваемого объекта. Корректировка на передаваемые права проводилась на основании данных компании «Статриелт»:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*				
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,83	0,91	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,88	0,96	0,92
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,65	0,89	0,76
5	Для других целей	0,63	0,85	0,73

Рисунок 7. Определение размера корректировки на передаваемые права

Источник: данные компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1210-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>)

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена на стр. 280. Для оцениваемого объекта было принято значение скидки 15,6%:



Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Рисунок 8 Определение размера скидки на торг

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III Земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., стр. 280

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно красной линии квартала.

Корректировка на местоположение проводилась на основании данных компании («Статриелт»):

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу).

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,81	0,75
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,01	1,07	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,82	0,95	0,88
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,80	0,91	0,85
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,88	0,80

Рисунок 9. Корректировка на местоположение

Источник: данные компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1201-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>)

Таким образом, каждому объекту-аналогу и объекту оценки был присвоен код, исходя из местоположения.

Корректировка на площадь земельного участка

Для корректировки на площадь земельного участка были применены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по площади. Данные по методике расчета по значению уравнения, приведенного на рисунке ниже:



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производствен-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,771	-0,19	K s = (So/Sa) - 0,19
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,712	-0,21	K s = (So/Sa) - 0,21
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,685	-0,23	K s = (So/Sa) - 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,665	-0,25	K s = (So/Sa) - 0,25

Рисунок 10 Определение размера корректировки на площадь.

Источник: данные компании «Статриелт»

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют различное количество подключенных инженерно-технических коммуникаций. У объектов аналогов коммуникации по границе, у объекта оценки коммуникации на участке. Корректировка на передаваемые права проводилась на основании данных компании «Статриелт»:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций.			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,11	1,06
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,20	1,13
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,11

Рисунок 11 Определение размера корректировки на коммуникации.

Источник: данные компании «Статриелт»

Определение стоимости объекта

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Так, если абсолютное значение корректировки более 40% - вес 1, если менее 40% - вес 2.

Таблица 12.1.1 Расчет стоимости земельного участка представлен далее в таблице.

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги	
		ОА 1	ОА 2
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Местоположение	г Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	г. Москва, м. Медведково, Широкая	Москва, м. Строгино, Маршала Прошлякова
округ	Северный АО	Северо-Восточный АО	Северо-Западный АО
район	Головинский р-н	Медведково	Строгино
расстояние до станции метрополитена	3 км до ст. м "Коптево"	м. Медведково (400 м)	м. Строгино (1.9 км)
линия застройки (на первой линии или внутри квартала)	внутри квартала	на первой линии	на первой линии
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации административного здания 566 УНР	Для размещения объектов торговли, административных объектов	для строительства многофункционального административного, торгового и технического автотехцентра с гаражным комплексом
Площадь, кв.м	2 831	8 000	13 800
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	рядом все необходимые коммуникации	рядом все необходимые коммуникации
Стоимость по объявлению, руб.	x	50 000 000	65 000 000
Стоимость, руб./кв.м	x	6 250	4 710
Источник информации	x	Артур, 8-958-498-10-16 https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_701991109	Vlad, 8-917-595-70-80 https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245
Первая группа корретировок			
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Коэффициент по справочнику	1,00	0,87	0,87
Изменение в %	x	14,94%	14,94%
Изменение в руб./кв.м	x	934	704
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	7 184	5 414
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	7 184	5 414
Условия сделки	сделка	предложение	предложение
Изменение в %	x	-15,6%	-15,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	6 063	4 569
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	6 063	4 569
Вторая группа корретировок			
Местоположение	г Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	г. Москва, м. Медведково, Широкая	Москва, м. Строгино, Маршала Прошлякова

округ	Северный АО	Северо-Восточный АО	Северо-Западный АО
линия застройки (на первой линии или внутри квартала)	внутри квартала	на первой линии	на первой линии
Коэффициент по справочнику	0,75	1,00	1,00
Изменение в %	x	-25,00%	-25,00%
Площадь, кв.м	2 831	8 000	13 800
Коэффициент по справочнику	1,00	1,22	1,35
Изменение в %	x	21,82%	35,12%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	0 элементов	0 элементов
электричество/водоснабжение/канализация/теп лоснабжение	есть	нет	нет
Коэффициент по справочнику	1,36	1,17	1,17
Изменение в %	x	16,26%	16,26%
Общая корректировка (2 группа)	x	13,08%	26,37%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	6 856	5 775
Доля коэффициента	x	66,67%	33,33%
Весовые коэффициенты	x	2	1
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	4 571	1 925
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	6 496		
Стоимость объекта оценки, руб.	18 400 000		

Таким образом, стоимость земельного участка площадью 2 831 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Солнечногорский, вл. 17, по состоянию на 07.12.2017 г., рассчитанная сравнительным подходом округленно составила:

18 400 000 (Восемнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.*

* Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.



12.2 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. Суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом включает в себя следующие этапы:

- Подбор объектов сравнения;
- сбор информации по объектам-аналогам;
- выбор единицы сравнения;
- сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения.
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.
- Так как рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки³. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (административные здания), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: доска объявлений «Коммерческая недвижимость» (<https://theproperty.ru/12857474/>), портал недвижимости, «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>) и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

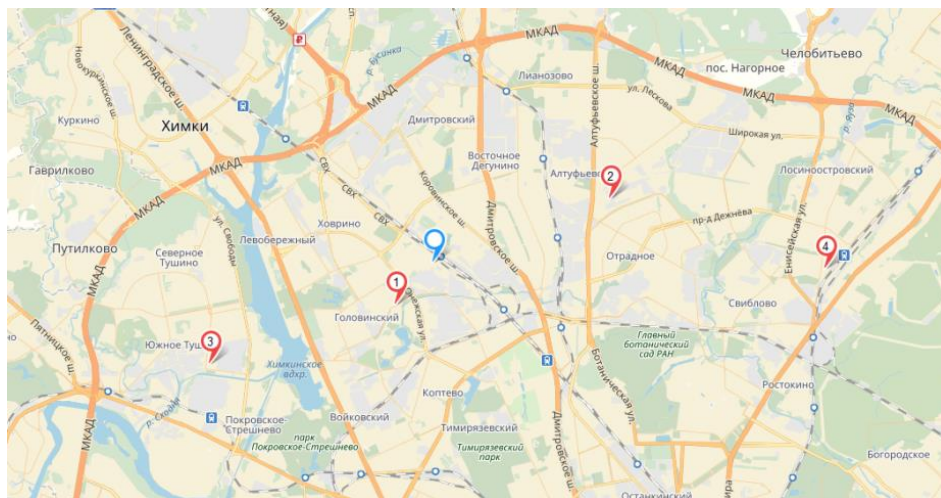


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

³В соответствии в требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



Основные характеристики объектов сравнения представлены на стр. 50 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 2 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются отдельно стоящие административные здания с земельными участками. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в исследовании Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf). Информация о скидках на цены представлена в рисунке ниже. Учитывая характеристики объекта оценки (удовлетворительное состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки), а также низкую активность на рынке коммерческой недвижимости значение скидки на торг было принято на уровне медианного значения верхних границ интервала скидок, то есть 20%.



Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2017 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	4	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	2	5	5	5	10	50	19	15	12	10
Земельные участки (зона ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона ПД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Садовые дома с земельными участками	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	5	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

Для целей залога рекомендуется использовать значения показателей, расположенных в пределах диапазонов: медиана (усредненное значение) – медиана (верхняя граница интервала).

Рисунок 13. Скидки на цены предложений

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в северной части Москвы, на равном удалении от станций метро, со схожими окружающими характеристиками, таким образом, корректировку на местоположение было решено не проводить.

Корректировка на площадь улучшений

Для корректировки на площадь улучшений земельного участка были применены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по площади. Расчет корректировки проведен на основе методике, предложенной компанией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-mashtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>).

Данные по методике расчета по значению уравнения, приведенного на рисунке ниже:



Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.
К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\pi}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
π – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.
В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (π)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,20	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,627

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_{\pi} = (S_0/S_a)^{\pi}$$

K_π – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
π – коэффициент торможения.

01.10.2017

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц об}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$

Рисунок 14 Определение размера корректировки на площадь.

Корректировка на коэффициент застройки

Ввиду того, что коэффициент застройки для объекта оценки и объектов-аналогов меньше 0,75, корректировка не проводилась.

Корректировка на материал стен не проводилась ввиду идентичности конструкций у объектов аналогов к объекту оценки.

Корректировка на состояние объекта

Корректировка на состояние объекта проводилась согласно данным компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1190-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>):

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

Назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и промыв. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,95	0,90
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,92	0,88
Складские и производственные здания и помещения			0,79	0,92	0,85
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,74	0,88	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,86	0,78
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,59	0,49
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,35	0,64	0,48
Складские и производственные здания и помещения			0,34	0,56	0,44
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,17	0,30	0,23

Рисунок 15. Коэффициенты по элементу сравнения: состояние объекта

Корректировка класс отделки

Корректировка на класс отделки проводилась согласно данным компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1185-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>):



Итоги расчетов Statrelt на основе актуальной рыночной информации					
Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керагранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,91	1,65
			1,45	2,01	1,70
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,65	1,40
			1,23	1,71	1,45
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки, внутр. отделка, полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумагаж. обои, кровля – рубероид) шпатель	0,70	1,06	0,86
			0,62	0,98	0,78






Рисунок 16 Коэффициенты по элементу сравнения: класс отделки

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют равное количество подключенных инженерно-технических коммуникаций.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Так, если абсолютное значение корректировки более 40% - вес 1, от 20% до 40% - вес 2, если менее 20% - вес 3. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Фото					
Передаваемые права на ЗУ	Собственность	долг. аренда	долг. аренда	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Местоположение	г Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	Москва, район Головинский, Лихоборская наб., 3С6	Москва, район Отрадное, Высоковольный проезд, 1С21	Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 10	Москва, район Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6С2
округ	Северный АО	Северный АО	Северный АО	СЗАО	СВАО
район	Головинский р-н	Головинский р-н	Отрадное р-н	район Южное Тушино	район Бабушкинский
расстояние до станции метрополитена	3 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до м. "Бибирево"	1,5 км до м. Сходненская	1,5 км до м. Свиблово
Тип объекта	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ	ОСЗ+ЗУ
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации административного здания 566 УНР	офисное	свободное назначение	свободное назначение	офисное
Площадь земельного участка, кв.м	2 831	1 500	1 860	1 200	1 000
Общая площадь улучшений, кв.м	1200,1	842	1500	801	571
Количество этажей	3	3	3	2	2
Коэффициент застройки	0,14	0,19	0,27	0,33	0,29
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	ж/б	ж/б	кирпичные
Состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Стоимость по объявлению, руб.	x	90 000 000	124 999 500	80 000 000	58 000 000
Стоимость, руб./кв.м с НДС	x	106 888	83 333	99 875	101 576
Источник информации	x	https://theproperty.ru/12857474/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832585/	https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165630570/
Первая группа корректировок					
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	106 888	83 333	99 875	101 576
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	106 888	83 333	99 875	101 576



Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	85 511	66 666	79 900	81 261
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	85 511	66 666	79 900	81 261
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	85 511	66 666	79 900	81 261
Вторая группа корректировок					
Местоположение	г Москва, Солнечногорский проезд, вл. 17	Москва, район Головинский, Лихоборская наб., 3С6	Москва, район Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С21	Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 10	Москва, район Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6С2
расстояние до станции метрополитена	3 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до м. "Бибирево"	1,5 км до м. Сходненская	1,5 км до м. Свиблово
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
округ	Северный АО	Северный АО	Северный АО	СЗАО	СВАО
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь улучшений, кв.м	1200,1	842	1500	801	571
Коэффициент корректировки	1,00	0,93	1,05	0,92	0,86
Корректировка, %	x	-6,8%	4,6%	-7,8%	-13,8%
Площадь земельного участка, кв.м	2 831	1 500	1 860	1 200	1 000
Коэффициент застройки	0,1	0,2	0,3	0,3	0,3
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	ж/б	ж/б	кирпичные
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	0,78	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка, %	x	-8,24%	-8,24%	-8,24%	-8,24%
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент корректировки	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка по 2-ой группе	x	-37,08%	-25,67%	-38,00%	-44,04%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	53 805	49 551	49 536	45 474
Весовые коэффициенты	x	2	3	2	1
Доля веса	x	25%	38%	25%	13%
Взвешенное значение	x	13 451	18 582	12 384	5 684
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	50 101				
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, округленно	60 100 000				

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 07.12.2017 г., округленно составляет:

60 100 000 (Шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей с НДС



Глава 13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования - ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,
NOI_i – чистый операционный доход за период i,
r – ставка дисконтирования,
n – прогнозный период,
TV_n – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;
I₀ – чистый операционный доход;
R₀ – общий коэффициент капитализации.



Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
- определение годовых расходов;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

Выбор применяемого метода

Поскольку оцениваемое здание на дату оценки пригодно для аренды в текущем состоянии, то для расчета здания доходным подходом использовался метод прямой капитализации. Метод будет учитывать изменение дохода от сдачи площадей здания в аренду по мере готовности их отделки. Расчет стоимости данным методом произведен в рублях. В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода;
- расчет рыночной ставки аренды;
- расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Определение потенциального валового дохода

Объектами оценки являются земельный участок со зданием административного назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объектов в аренду.

Для определения ставки аренды были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги (объекты сравнения), предлагаемые к сдаче в аренду, расположенные в различных районах Москвы. Все ставки аренды включают НДС и эксплуатационные расходы.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения арендной ставки за здание, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые в аренду до даты оценки.

Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурса: <https://www.cian.ru>. Источники информации по подбору объектов-аналогов представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Ниже представлена карта с указанием расположения объектов аналогов и объекта оценки.

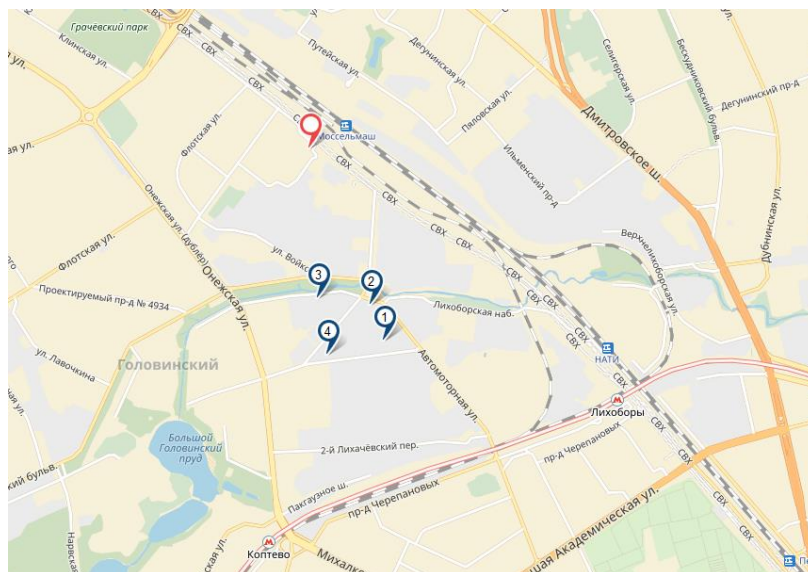


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



По всем объектам сравнения известны основные технические характеристики и конструктивные особенности, их состояние и местоположение. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно, для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту. Основные характеристики объектов сравнения представлены на стр. 56 настоящего отчета.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения в данной работе для офисного здания был принят показатель руб./кв.м. в месяц без учета НДС и с учетом КУ.

Описание проведенных корректировок

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости;

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Для оцениваемого объекта было принято значение скидки 4,7%:

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%

Рисунок 18. Скидки на арендные ставки на активном рынке

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.



Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Поскольку объекты аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки, в одном районе, в одной локации с идентичными характеристиками по окружающей инфраструктуре и с идентичным удалением от станций метро, то данную корректировку было решено не проводить.

Корректировка на состояние помещений

Корректировка на состояние помещений объекта проводилась согласно данным компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1190-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>):

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

Назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и пром/складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,95	0,90
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,92	0,88
Складские и производственные здания и помещения			0,79	0,92	0,85
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,74	0,88	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,86	0,78
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,59	0,49
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,35	0,64	0,48
Складские и производственные здания и помещения			0,34	0,56	0,44
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,17	0,30	0,23

Рисунок 19 Коэффициенты по элементу сравнения: состояние объекта

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют равное количество подключенных инженерно-технических коммуникаций.

Корректировка на материал стен не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичный материал стен.

Корректировка на тип парковки не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичные характеристики по парковке.

Корректировка на площадь не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие площади для аренды.

Определение потенциального валового дохода

В результате проведенных корректировок была получена базовая арендная ставка за 1 кв.м. объектов-аналогов в месяц. Арендная ставка объекта оценки была получена как среднее значение скорректированных арендных платежей объектов-аналогов. Расчет потенциального валового дохода за объект оценки представлен далее в таблице.

Таблица 13.1 **Определение ставки аренды для офисных помещений**

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Тип объекта	ОСЗ (помещения в ОСЗ)	ОСЗ (помещения в ОСЗ)	ОСЗ (помещения в ОСЗ)	ОСЗ (помещения в ОСЗ)	ОСЗ (помещения в ОСЗ)
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Местоположение	Москва г, проезд Солнечногорский, д 17	Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5БС5	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 4	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 5	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 2С1
округ	Северный АО	Северный АО	Северный АО	Северный АО	Северный АО
район	Головинский р-н	Головинский р-н	Головинский р-н	Головинский р-н	Головинский р-н
расстояние до станции метрополитена	3 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"
Назначение объекта	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное	административное/офисное
Общая площадь, кв.м	1200,1	-	3175	1200	1911
Арендопригодная площадь, кв.м.	799	24	35-308	100	22 и 38
Этаж	1, 2 и 3	2	2 из 4-х	1	2 и 5
Материал стен	кирпич	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б
Состояние помещений	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Арендная ставка по объявлению, руб.	x	12 000 руб. за м ² в годвключая: УСН, коммунальные платежи, операционные расходы	12 000 руб. за м ² в год включая НДС, возможен торг.налогообложение: НДС	12 000 руб. за м ² в годвключая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы	12 000 руб. за м ² в годвключая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы
Арендная ставка, руб./кв.м с НДС, КУ в мес.	x	1 000	1 000	1 000	1 000
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС, КУ в мес.	x	847	847	847	847
Источник информации	x	8-966 103-58-41 https://www.cian.ru/rent/commercial/167205308/	8-495-545-41-58 https://www.cian.ru/rent/commercial/163108091/	8-903 979-25-05 https://www.cian.ru/rent/commercial/15555129/	8-967 010-43-38 https://www.cian.ru/rent/commercial/164635196/
Первая группа корректировок					
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв.м в мес.	x	847	847	847	847
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв.м в мес.	x	847	847	847	847
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв.м в мес.	x	808	808	808	808
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв.м в мес.	x	808	808	808	808
вторая группа корректировок					



Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Местоположение	Москва г, проезд Солнечногорский, д 17	Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5БС5	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 4	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 5	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 2С1
округ	Северный АО	Северный АО	Северный АО	Северный АО	Северный АО
расстояние до ближайшей станции метрополитена, км	3 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"	2 км до ст. м "Коптево"
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Арендопригодная площадь, кв.м.	799	24	35-308	100	22 и 38
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен	кирпич	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Состояние помещений	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Изменение в %	0,78	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка, %	x	-8,24%	-8,24%	-8,24%	-8,24%
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Изменение в %	x	0%	0%	0%	0%
Общая корректировка (2 группа)	x	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	741	741	741	741
Весовые коэффициенты	x	25%	25%	25%	25%
Доля веса	4	1	1	1	1
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	185	185	185	185
Арендная ставка за помещения , руб./кв. м в мес. без НДС, с КУ	741				
Арендная ставка за помещения , руб./кв. м в год без НДС, с КУ	8 893				



Арендопригодная площадь

Арендопригодная площадь здания определена исходя данных содержащихся в техническом паспорте об арендопригодной площади. Таким образом, полезная арендопригодная площадь составила 799 кв.м.

Итоговый расчет потенциального валового дохода

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи отдельно стоящего административного здания.

Таблица 13.2. Расчет потенциального валового дохода

Показатели	на дату оценки
Общая площадь помещений, кв.м	1 200
Арендопригодная площадь, кв.м	799
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	8 893
Итого, потенциальный валовый доход в год, руб.	7 105 826

Определение действительного валового дохода

Недозагруз офисного здания

На дату оценки предполагается, что длительность работы по поиску арендаторов составит примерно 1 месяц, то есть недозагруз в первый прогнозный период будет равен $1/12 = 8\%$.

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объекта оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Операционные расходы были определены по данным компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>) и составили 22%:

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

Согласно вышеуказанным данным, доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;



- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Коэффициент капитализации для отдельно стоящего здания административного, офисного назначения

Коэффициент капитализации был принят согласно данным компании «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>) и составил 11%:

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Таким образом, полученный коэффициент капитализации был использован при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Можно говорить о том, что полученная ставка капитализации является рыночной и в полной мере отражает сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Стоимость продажи нежилого здания определялась посредством деления годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Ниже представлены расчеты стоимости объектов оценки доходным подходом.

Таблица 13.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком

Показатели	на дату оценки
Общая площадь помещений, кв.м	1 200
Арендопригодная площадь, кв.м	799
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	8 893
Итого, потенциальный валовой доход, руб.	7 105 826
Коэффициент недозагрузки	8%
Коэффициент неплатежей	0%
Итого, действительный валовой доход, руб.	6 513 674
Постоянные операционные расходы:	
% Операционных расходов	22%
Итого, операционные расходы, руб.	1 433 008
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.	5 080 666
Коэффициент капитализации, %	11,00%
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. без учета НДС	46 187 872
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. без учета НДС, округленно	46 200 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	18 400 000
Стоимость здания, руб. без НДС	27 800 000
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с учетом НДС, округленно	51 200 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на 07.12.2017 г., округленно составляет:

51 200 000 (Пятьдесят один миллион двести тысяч) рублей с учетом НДС.



Глава 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящей работе для определения стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласование полученных результатов различными подходами осуществлялось экспертным присвоением весовых коэффициентов каждому подходу с учетом специфики оцениваемого объекта.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае рынок офисной недвижимости хорошо развит, что позволило найти сопоставимые аналоги, предлагаемые в продаже и путем применения минимального набора корректировок получить рыночную стоимость объекта оценки.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективном образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

С учетом достоинств и недостатков применения рассмотренных подходов, а также учитывая то, что разница между результатами двух подходов не превышает 20%, полученным результатам были присвоены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 14.1. **Согласование рыночной стоимости объектов оценки**

Название подход	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не использовался	не использовался
Доходный	50%	51 200 000
Сравнительный	50%	60 100 000
Согласованная стоимость объектов оценки		55 700 000

Таблица 14.2. **Рыночная стоимость объектов оценки в разрезе каждого элемента**

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС*	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес: г. Москва, пр.Солнечногорский, д. 17	37 300 000	31 600 000
2	Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес: г. Москва, Солнечногорский пр., вл. 17	18 400 000	18 400 000
	Итого	55 700 000	50 000 000

* Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.



Глава 15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в какой степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС*	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание, этажность-3, общая площадь 1 200,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0001015:1142. Адрес: г. Москва, пр.Солнечногорский, д. 17	37 300 000	31 600 000
2	Земельный участок площадью 2 831 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0001015:50. Адрес: г. Москва, Солнечногорский пр., вл. 17	18 400 000	18 400 000
	Итого	55 700 000	50 000 000

* Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Оценщик:

Котов
Денис Иванович _____

Генеральный директор:

Котов
Денис Иванович _____



Глава 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

Методические материалы

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Оценка автотранспортных средств / Ю. В. Андрианов. — М.: Дело, 2003 г.
5. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под ред. В. П. Антонова — М.:Институт оценки природных ресурсов, 2001.
6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин. — М.:Интерреклама, 2003.
7. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ.редакцией В.Н. Зарубина, В.М.Рутгайзера. — М.: Дело, 1998.
8. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / Под общ.редакцией О.С. Назарова, Э.А.Третьякова. — М.: 2004.
9. Оценка стоимости машин и оборудования / Под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005.
10. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 2. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 3. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 4. Ближайшее окружение, подъездные пути



Фото 5. Земельный участок, здание



Фото 6. Земельный участок, здание



Фото 7. Земельный участок, здание



Фото 8. Земельный участок, здание



Фото 9. Земельный участок, здание



Фото 10. Земельный участок, здание



Фото 11. Вход в здание



Фото 12. Вход в здание



Фото 13. Состояние помещений - лестница

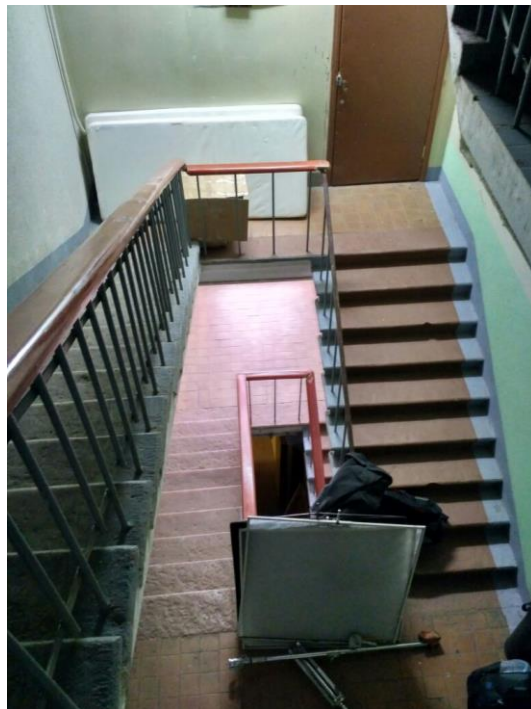


Фото 14. Состояние помещений - лестница



Фото 15. Состояние помещений - кабинеты



Фото 16. Состояние помещений - кабинеты



Фото 17. Состояние помещений - коридоры



Фото 18. Состояние помещений - коридоры



Фото 19. Состояние помещений - санузлы



Фото 20. Состояние помещений - санузлы



ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ



Аналоги для расчета стоимости земельного участка с расположенным на нем отдельно стоящим зданием офисного/административного назначения

Объект-аналог 1

<https://theproperty.ru/12857474/>

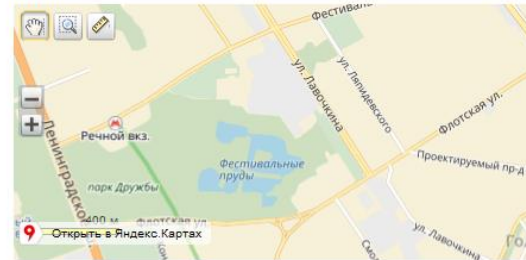
весь объект **90 000 000 руб. / 1 530 000 \$ / 1 260 000 € / 1 170 000 £**

Ежемесячный платеж по кредиту: 1321830.67 руб.

ОБЪЕКТ

Район	САО, Головинский район
Метро, ориентир	м. Водный стадион – 2,6 км
Площадь	842,00 м ²
Интернет	есть
Телефония	есть
Высота потолков	3,20 м
Здание	
Класс	B
Всего этажей	3
Парковка	да
Охрана	да

На карте



Дополнительная информация

Продаю отдельно стоящее здание класса B с прилегающей территорией, площадью 842 м² в 7 мин. транспортом от м. Водный стадион. Этажей в здании - 3. Идеально под офис солидной фирмы, мини отель. [#897188#]

Фотографии объекта



Контактная информация

[Хижняк Сергей](#)

тел.: +7 (925) 5476465

эл. почта: mail408486@cutmail.ru

веб сайт: realty.jcat.ru



Объект-аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153832585/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/153832585/ Поиск

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы **NEW** Вход и рег

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки **Коммерческая** Посуточно ПИК 0 + Добавить объ

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Отрадное > метро Бибирево > Высоковольтный проезд Новый п

здание Просмотров: всего 129, за сегодня 0 Платное сегодня, 1

Москва, район Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С21
[Показать на карте](#)

124 999 500 руб.
83 333 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

О здании

Тип здания:	нежилой фонд
Общая площадь:	1 500 м ²
Этажей в здании:	3

Продается ОСЭ. Два этажа, участок 1 860м² в аренде на 49 лет. Подойдет под офис, мед. клинику, хостел, автосервис, магазин, производство, цод, есть большая мощность, бесплатный Интернет 100 Мб/с, парковка 30 а/м, видеонаблюдение. Здание после капремонта, всё новое, внутри возможна любая перепланировка. На сегодня все сдано - готовый арендный бизнес. Номер лота на нашем сайте: 20568.

Penny Lane Коммерческая **PRO**
+7 926 110-80-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

БАНК ВЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 385 004 Р
* Проквадратный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 12867384



Объект-аналог 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы NEW

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Сходненская > Сходненская улица

здание
Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 10
Показать на карте
М Сходненская, 17 мин. пешком

80 000 000 руб.
100 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	800 м²
Этажей в здании:	2
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности

Продам офисное двухэтажное отдельно стоящее здание площадью 801 м.кв. Удобное месторасположение - 10 минут пешком от ст.м. Сходненская. Капитальный ремонт произведен в 2007 году с заменой всех коммуникаций. Собственник!
цианid <https://www.cian.ru/sale/commercial/4593670/>

ID:422752 PRO
+7 495 730-91-89
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Ежемесячный платеж от 886 406 Р
Продать быстрее! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Торговые помещения - лучшая цена!

Объект-аналог 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165630570/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/165630570/

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Свиблово > улица Летчика Бабушкина

здание
Москва, район Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6С2
Показать на карте
М Свиблово, 20 мин. пешком
М Бабушкинская, 21 мин. пешком

58 000 000 руб.
101 577 руб. за м², включая НДС, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	571 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Линия домов:	первая
Класс:	В+
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

Собственник продает отдельно стоящее кирпичное 2-х этажное нежилое здание по адресу: ул.Летчика Бабушкина, д.6, стр.2. Общая площадь 571 кв.м. Коридорно-кабинетная планировка, офисная отделка (плитка/ламинат, стеклопакеты, подвесные потолки, индивидуальные кондиционеры, видеонаблюдение, пожарная сигнализация). Собственность с 2008г. на действующее юрлицо, без обременений. 20 мин пешком от м.Бабушкинская, м.Свиблово, 10 мин пешком от ж.д.станции Лосиноостровская. Свободная продажа. Подходит под банк, офис, учебное заведение, медицинский центр и т.д.
цианid <https://www.cian.ru/sale/commercial/165630570/>

Ежемесячный платеж от 642 644 Р
Продать быстрее! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102
Тел.: (495) 477-27-71

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.



Объекты-аналоги, используемые для расчета арендной ставки

Объект-аналог 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167205308/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/167205308/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы **NEW** Вход и р

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить от

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > САО > Головинский > метро Колтево > Автомоторная улица **Новый**

офис + Просмотров: всего 22, за сегодня 1 **Платное** сегодня

Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5БС5
Показать на карте

▲ Колтево, 5 мин. на машине
▲ Лихоборы, 21 мин. пешком

12 000 – 24 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год, включая: УСН, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены





+7 966 103-58-41 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	нет

Об объекте

Площадь:	12 – 24 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Планировка:	открытая
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

Аренда офисов РЕКЛА
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 104-37-88

https://www.cian.ru/rent/commercial/167205308/

офис **12 000 – 24 000 руб. в месяц** ID:24367

Об объекте **На карте** **Показать телефон**




Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Планировка:	открытая
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Участок:	в собственности
Категория:	действующий


Прямая аренда от собственника. Административное здание расположено в Северном административном округе. Удобная транспортная доступность со стороны Дмитровского шоссе. Помещение 24 кв.м. расположена на 2 этаже. Состоит из двух площадей 12 кв.м и 12 кв.м. Хорошее состояние (за выездом), с окном, без мебели. Арендная ставка 12 000 руб. кв.м. в год все включено. Охраняемая территория и парковка. По всем вопросам звоните 8-966-103-58-41.

A ID:24367 **PRO**
+7 966 103-58-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Аренда офисов РЕКЛА
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 104-37-88

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Коммерческие помещения от Urban Group РЕКЛА
От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Прямая аренда ТЦ Шолохов РЕКЛА
Доступны павильоны в пред кассовой зоне гипермаркета и помещения с витринами (1 этаж). От 30 000 руб. м2/год
Тел.: (499) 788-6-000



Объект-аналог 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/163108091/

https://www.cian.ru/rent/commercial/163108091/ Поиск

офис в офисно-производственном комплексе в 4-м Лихачёвском переулке, 4
Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 4
[Показать на карте](#)

▲ Колтево, 5 мин. на машине
▲ Лихоборы, 5 мин. на машине
▲ Окружная, 9 мин. на машине

34 600 – 307 800 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 34,6 – 307,8 м²
Этаж: 2 из 4

Офисно-производственный комплекс «в 4-м Лихачёвском переулке, 4»


Год постройки: 1949
Класс: С
Общая площадь: 3 175 м²
Участок: 0,5 га
Категория: действующий

БЦ 4-й Лихачевский, 4 класса С.
Аренда офисных блоков площадью от 35 до 308 м2.
стоимость метра 12,000 руб. в год включая НДС, возможен торг. налогообложение: НДС.


Бизнес-центр 4-й Лихачевский, 4 расположен по адресу: Москва, 4-й Лихачевский переулок, 4. .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

РИЭЛТИ ГАЙД PRO
+7 495 545-41-58


Просмотров: всего 48, за сегодня 0 Премимум сегодня, 00:30




Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71



Коммерческие помещения от Urban Group РЕКЛАМА
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69



Проектная декларация на рекламируемом сайте



Новый Технопарк Peregva РЕКЛАМА
Продажа современных помещений от 160 кв.м. под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7. Рассрочка 0%



Объект-аналог 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/15555129/>

офис
 Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 5
 Показать на карте
 М. Котеево, 21 мин. пешком

100 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены


Показать телефон В избранное

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес
 Арендные каникулы: нет

Об объекте
 Площадь: 100 м²
 Этаж: 1 из 2
 Высота потолков: 2,90 м
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: наземная
 Количество мест: 4

О здании
 Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 1 200 м²
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Кондиционирование: местное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: сигнализация

Офисный блок 100 м² (4 комнаты с су), расположенное на 1-ом этаже административного здания, отдельный вход, система контроля доступа, телефония, интернет, состояние помещения - после косметического ремонта, охраняемая территория, парковка, прямая аренда от собственника, юридический адрес предоставляется, дешево!



Бизнес-квартал "Парк Мира"
 Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
 Тел.: (495) 472-27-71

ТЦ Зелёный м. Бульварная
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в новом ТЦ у метро. Скидка на 1-й этаж 50%. Отделка в подарок!
 Тел.: (495) 212-07-67

Помещение от 14 кв.м.
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Объект-аналог 4

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164635196/>

офис
 Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 2С1
 Показать на карте
 М. Котеево, 17 мин. пешком
 М. Лихоборы, 25 мин. пешком

60 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены


Показать телефон В избранное

Обеспечительный платеж: 60 000 руб.
 Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 60 м²
 Этаж: 1 из 2
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка
 Доступ: свободный
 Парковка: наземная
 Номер налоговой: 43
 Юридический адрес: предоставляется

О здании
 Тип здания: административное здание
 Класс: В-
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Кондиционирование: нет
 Система пожаротушения: гидрантная

На закрытой охраняемой территории предлагаются в прямую аренду без комиссии офисные, складские и производственные помещения:
 60 кв.м., в 2-х этажном административном здании на первом этаже;
 - охраняемая территория, круглосуточный доступ, бесплатная парковка на территории, кафе, гостиница, банкомат.
 - остановка общественного транспорта около входа на территорию (1,25 от м.Водный стадион и м.Петровско-Разумовская)



Новый Технопарк Pererva
 Продажа современных помещений от 160 кв.м. под склады и производство. Потолки 5м. Доступ 24/7. Расрочка 0%
 Тел.: (495) 152-84-21

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м²!
 Тел.: (495) 646-10-07



Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного участка

Объект-аналог 1

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_701991109

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_701991109

Участок 80 сот. (промназначения) 50 000 000 ₽
№ 701991109, размещено 26 ноября в 21:12 570 (+9) Купить в кредит

8 958 498-10-16

Написать сообщение

Мосстолица
Агентство
Контактное лицо
Артур
Адрес
Москва, м. Медведково, Широкая

Мосстолица
Мосстолица - это специализированная компания по продаже и аренде нежилых помещений в Москве и Подмосковье от собственников

36 объявлений агентства

36 объявлений агентства

Дома от производителя
Мы профессионалы своего дела. Строим качественно в сжатые сроки. Низкие цены.

Земельный участок 0,8 га под строительство Торгового Центра. Участок расположен на первой линии на оживленном перекрестке недалеко от метро. Высокий автомобильный трафик. Возможно построить Торговый центр более 7 000 кв. м. Цена 50 млн. руб.



Объект-аналог 2

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

Участок 1.38 га (промназначения)

№ 778737245, размещено 4 декабря в 23:30 3092 (+11)

65 000 000 ₽

Купить в кредит

8 917 595-70-80

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Vlad
На Avito с марта 2012
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Vlad

Адрес
Москва, м. Строгино, Маршала Прошлякова

Участки промназначения в Лен обл!
techparklesnoe.com

Площадь: 138 сот.

Адрес: Москва, Маршала Прошлякова

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

Участок 1.38 га (промназначения) 65 000 000 ₽

Vlad 8 917 595-70-80 Написать сообщение

Адрес: Москва, Маршала Прошлякова

Строгино (1.9 км) Крылатское (3.8 км) Мякинино (3.9 км)

Скрыть карту

Земельный участок с готовым и согласованным проектом строительства многофункционального административного, торгового и технического автотехцентра с гаражным комплексом. Участок в аренде. Можно сразу начать строительство.

Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, YouTube, Telegram

Пожаловаться

Участки ИЖС от 650 тыс. руб!

fakt-group.ru

Риелто Директ

Дома из Клееного Бруса

Пройдите опрос на сайте и получите скидку на ваш будущий дом. Цена Квадратного Метра 200...



ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Налогный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@resco.ru www.resco.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagomy street, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@resco.ru www.resco.ru

ПОЛИС № 922/1225872477
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Налогный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» июня 2017 г.
рубли

Валюта страхования: Российские

Страхователь:	Наименование организации ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашиотная д.54 кв.191 ОГРН: 1167847060590 ИНН: 7814637507 E-mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 р/с 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.06.2017г. по 24 часа 00 минут 14.06.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.06.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	35.100 (Тридцать пять тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1225872477 от 09.06.2017 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Миролюбова Е.Г. Код 912107

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)





Союз
Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих
«Северо-запада»

ВЫПИСКА
из реестра аккредитованных организаций при
Союзе
«Саморегулируемая организация
арбитражных управляющих
«Северо-запада»

№ 99-07/16

«19» июля 2016 года

Настоящая выписка дана по заявлению

*Общества с ограниченной ответственностью
«Бизнес Диагностик»*

ООО «Бизнес Диагностик» включено в единый реестр аккредитованных организаций при Союзе «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада», согласно приказу генерального директора 99/16А от 19.07.2016 года.

Генеральный директор

В.Е. Рутштейн





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОТОВ

Денис Иванович

ИНН 781135013038

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25 октября 2007
года №11

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Насредний пр-д, б. Москва, 117101
т.(495) 730-3000, ф.(495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т.(495) 730-3000, ф.(495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1154524047
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «19» декабря 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Котов Денис Иванович. Дата рождения: 25 апреля 1981 Адрес по месту регистрации: 197350, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв. 191 Паспорт: 4002 №967985, выдан: 30.09.2002 32 ОМ Невского р-на С-Петербурга Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: d.kotov@b-diagnostic.com тел.8-921-9445576
Представитель страховщика:	Миролюбов Михаил Андреевич Код 9486315

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.12.2017г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 января 2017 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2 990 (Две тысячи девятьсот девяносто) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 31.12.2016г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Иванову Иванову (фамилия, имя (отчество))
Денису Ивановичу
в том, что он(а) с 20 сентября 2010 г. по 15 ноября 2010 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-технологическом университете
по направлению:
«Дизайн»
в объеме 104 часа

За время обучения сдана(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Приним(а) Иванов (подпись)
выполнил(а) Иванов (подпись)
Секретарь Иванов (подпись)
10.11.2010

Регистрационный номер 4206

Свидательство является государственными документами
и подлежит государственной регистрации





ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>22.11.2017</u>			
Кадастровый номер:	<u>77:09-0001015:1142</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:09-0001015</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>27.05.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: <u>2134755</u>		
Адрес:	<u>125413 Москва, р-н Головинский, проезд Солнечногорский, д.17</u>		
Площадь, м ² :	<u>1200.1</u>		
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>		
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>3</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1912</u>		
Год завершения строительства:	<u>1912</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>26354111.99</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09-0001015:50</u>		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>77:09-0001015:3305, 77:09-0001015:3306, 77:09-0001015:3307</u>		
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>		
Особые отметки:	<u>данные отсутствуют</u>		
Получатель выписки:	<u>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"</u>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		<u>Паркасевич Е. В.</u>	
		(подпись)	
		М.П.	
		(полное наименование)	



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

Раздел 2

Здание	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
22.11.2017	
Кадастровый номер: <u>77:09:0001015:1142</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09/009/2017-4 от 21.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. Решение суда от 22.09.2017, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу: 24.10.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)


М.П. Паркаевич Е. В.
(подпись)
(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
22.11.2017	
Кадастровый номер: <u>77:09-0001015:1142</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	
М.П.	
Паркасевич Е. В. (полное наименование должности) (инициалы, фамилия)	




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: 24 ИЮН 2011

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8


Вид права: Собственность

Объект права: Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации административного здания 566 УНР, общая площадь 2831 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пр.Солнечногорский, вл.17

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0001015:50

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
24 ИЮН 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/007/2011-074

Регистратор Войганик Т. В. М.П. 

77-АН 268672 



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.06.2013 № 77/501/13-2/61642

В.1

1	Кадастровый номер	77:09:0001015:50	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007					
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Солнечный проезд, вл. 17						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, деятельности для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: эксплуатация административного здания 566 УНР						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 2831 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 26687837	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 9427	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о правах:							
15	Правообладатель		Вид права				
Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"		Собственность					
16 Особые отметки: Кадастровый номер 77:09:0001015:50 равнозначен кадастровому номеру 77:09:01015:050. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17 —							
18		18.1	Номера образованных участков: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:				

Инженер I категории
(наименование должности)



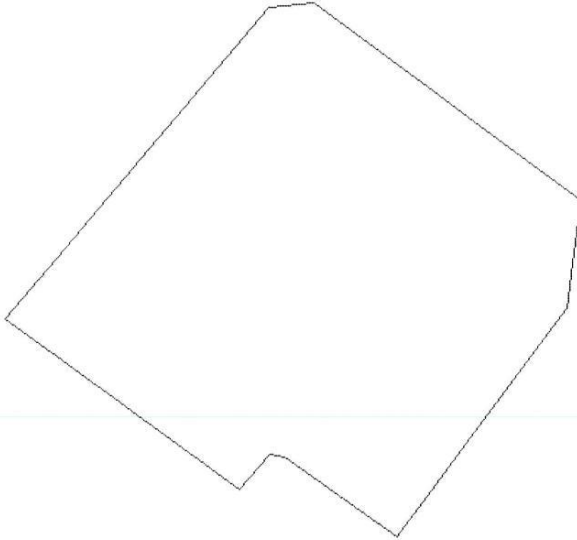
А. И. Пасюкова
(инициалы, фамилия)



В.2

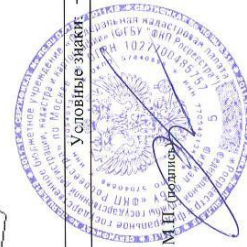
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.06.2013. № 77/501/13-261642

1	Кадастровый номер 77:09:0001015:50 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4					
5	Масштаб 1:700	Условные знаки: —			

Инженер I категории
(наименование должности)

А. И. Пасокова
(инициалы, фамилия)



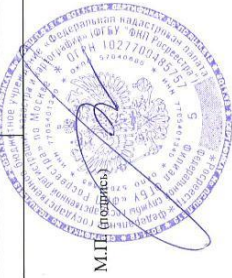


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**
14.06.2013 № 77/501/13-261642

1	Кадастровый номер	77:09:0001015:50	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	—	весь	Арест	—	

Инженер 1 категории
(наименование должности)

А. И. Пасокова
(инициалы, фамилия)



М.П. (подпись)



филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.02.2013 № 77/501/13-57041

КВ.1

1	Кадастровый номер	77:09:0001015:50	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007					
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Солнечногорский проезд, вл 17						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	—	—	—	—	—	
8.2	Разрешенное использование: эксплуатация административного здания 566 УНР						
9	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 2831 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 26687837	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 9427	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о правах:							
15	Правообладатель	Вид права					
	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"	Собственность					
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:09:0001015:50 равнозначен кадастровому номеру 77:09:01015:050. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —						
18	Дополнительные сведения	18.1	—	18.2	—	18.3	—

Д.С. Хвостов
(инициалы, фамилия)



ИНЖЕНЕР
(наименование должности)

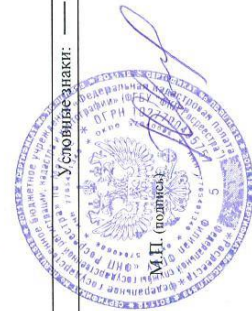


КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
21.02.2013 № 77/501/13-57041

1	Кадастровый номер 77:09:0001015:50 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4					
5	Масштаб 1:700				Условные знаки: —

ИНЖЕНЕР
(наименование должности)



Д.С. ХВОСТОВ
(инициалы, фамилия)



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.02.2013 № 77/501/13-57041

1	Кадастровый номер	77:09:0001015:50	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п части	Площадь (м²)	Характеристика			
1	—	—	Арест			
Лица, в пользу которых установлены обременения						



Д. С. Хвостов
(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР
(наименование должности)



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
21.02.2013 № 77/501/13-57041

1		Кадастровый номер 77:09:0001015:50		2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Описание местоположения границ земельного участка		Описание местоположения границ земельного участка		Описание местоположения границ земельного участка		Описание местоположения границ земельного участка	
№ п/п	№ точки	№ Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	6	7	8	Особые отметки
1	1	130° 37'	51.66	—	—	—	—
2	2	36° 34'	36.71	—	—	—	—
3	3	310° 30'	6.04	—	—	—	—
4	4	15° 59'	1.92	—	—	—	—
5	5	35° 45'	14.22	—	—	—	—
6	6	35° 45'	3.17	—	—	—	—
7	7	306° 37'	36.11	—	—	—	—
8	8	278° 14'	5.80	—	—	—	—
9	9	278° 16'	8.07	—	—	—	—
10	10	216° 51'	41.97	—	—	—	—
11	11	173° 4'	5.71	—	—	—	—

ИНЖЕНЕР
(наименование должности)



Д. С. ХВОСТОВ
(инициалы, фамилия)



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
21.02.2013 № 77/50/13-57041

1		Кадастровый номер		77:09:0001015:50		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
№ точки	Описание поворотных точек границ земельного участка	Координаты		Описание закрепления на местности	4	Особые отметки (точность определения)	5		
		X	Y						
1		2	3						
1		21607.20	1666.92						
2		21577.72	1645.05						
3		21573.80	1649.64						
4		21571.95	1649.11						
5		21560.41	1640.80						
6		21557.84	1638.95						
7		21536.30	1667.93						
8		21535.47	1673.67						
9		21534.31	1681.66						
10		21567.90	1706.83						
11		21573.57	1706.14						

Д. С. ХВОСТОВ
(инициалы, фамилия)



ИНЖЕНЕР
(наименование должности)



1650

КОПИЯ

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2988/28 Литер -
по состоянию на 15.07.2002 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Предьущий кадастровый номер	-				
Условный номер	2134755				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Солнечногорский пр.			
Дом	17	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение	нежилое				
Площадь с летними, всего (кв.м.)	1200,1	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	-	Год постройки	1912		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3		
вент. камер	-	Подземных этажей	-		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	262,8		
Площадь застройки (кв.м.)	548	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1200,1		



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "566 Управление начальника работ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1200,1	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	1200,1
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1200,1

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
16.02.2006г. N 9013262.

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

25.10.2006 Подпись

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

Исполнитель

Горбунова Д.С.

25.10.2006 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Морозова Л.И.





1651
Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	25.10.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2988/28			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2988		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Солнечногорский пр.			
Дом	17	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	37	на	2002	Год постройки	1912
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h=3,80				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 16.02.2006г. N 9013262.

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

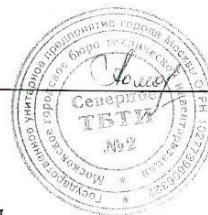
Начальник Северного БТИ В.В.Кудряшова

"25" октября 2006 г.

Зам. начальника Северного БТИ
Ломоносова Г.А.

Руководитель бюро по инвентаризации
зданий и сооружений
Морозова Д.И.

Исполнитель Горбунова Д.С.



М.П.

2006.3.004748

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается



1652

Действительно в течение 1 года

ЭКСПЛИКАЦИЯ

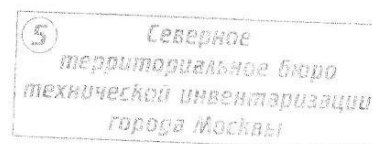
К поэтажному плану дома № 17

по Солнечногорскому пр., д.17

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 4 листах

Штамп ТБТИ





1653

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Солнечногорский пр., 17

стр. 1

Помещение N I Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 17.06.2002

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комн. дежурных	13,3	13,3					380
	2.	комната охраны	20,1	20,1					
	3	кабинет	9,9	9,9					
	4	коридор	6,4 ✓		6,4				
	5	кабинет	15,9	15,9					
	5а	шкаф встроенный	0,6		0,6				
	5б	шкаф встроенный	0,6		0,6				
	6	исп. не по назна	14,1	14,1					
	6а	исп. не по назна	17,4	17,4					
	8	зал заседаний	82,1	82,1					
	9	кабинет	18,1		18,1				
	10	бухгалтерия	13,9	13,9					
	11	коридор	14,8 ✓		14,8				
	12	бухгалтерия	9,8	9,8					
	13	исп. не по назна	7,2	7,2					
	14	исп. не по назна	12,8	12,8					
	15	исп. не по назна	5,0 ✓	5,0					
	16	уборная	11,4 ✓		11,4				
	16а	уборная	1,0 ✓		1,0				
	16б	уборная	1,1 ✓		1,1				
	16в	уборная	0,7 ✓		0,7				
	17	кабинет	18,5	18,5					
	18	кабинет	18,5	18,5					
	19	коридор	16,1 ✓		16,1				
	20	тамбур	10,0 ✓		10,0				
	21	лестница	20,0 ✓		20,0		прочая		
	21а	тамбур	3,8 ✓		3,8		сп. наз.		
	22	лестница	34,7 ✓	125	34,7		прочая		

Итого	по помещению	397,8	258,5	139,3				
-----	Нежилые всего	397,8	258,5	139,3				
	в т.ч. Прочие	54,7		54,7				
	Спец.назначение	343,1	258,5	84,6				
Площадь с летними		397,8						

Итого	по этажу 1	397,8	258,5	139,3				
-----	Нежилые всего	397,8	258,5	139,3				
	в т.ч. Прочие	54,7		54,7				
	Спец.назначение	343,1	258,5	84,6				
Площадь с летними		397,8						

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



165.

По адресу: Солнечногорский пр., 17

стр. 2

Помещение N I Тип: Спец.назначение

Последнее обследование 17.06.2002

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	гостиная	14,9		14,9				380
	2	кабинет	34,5	34,5					
	2a	шкаф встроенный	0,6		0,6				
	2б	шкаф встроенный	0,6		0,6				
	3	кабинет	14,3	14,3					
	4	коридор	3,8		3,8				
	4a	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	5	кабинет	14,1	14,1					
	6	кабинет	9,7	9,7					
	7	кабинет	14,0	14,0					
	8	кабинет	13,7	13,7					
	9	исп.не по назна	26,8	26,8					
	11	приемная	18,0	18,0					
	12	приемная	10,0	10,0					
	13	коридор	3,5 ✓		3,5				
	14	кабинет	34,4	34,4					
	15	кабинет	13,4	13,4					
	16	уборная	3,7 ✓		3,7				
	17	уборная	10,5 ✓		10,5				
	17a	уборная	1,1 ✓		1,1				
	17б	уборная	1,3 ✓		1,3				
	17в	уборная	1,3 ✓		1,3				
	18	исп.не по назна	17,3	17,3					
	19	исп.не по назна	3,9	3,9					
	20	кабинет	5,4	5,4					
	21	кабинет	2,8	2,8					
	22	кабинет	1,7	1,7					
	23	кабинет	20,2	20,2					
	25	коридор	28,9		28,9				
	26	коридор	4,2		4,2				
	27	лестница	34,8 ✓		34,8				
	28	лестница	34,9 ✓		34,9				

Итого	по помещению	398,7	254,2	144,5				
-----	Нежилые всего	398,7	254,2	144,5				
в т.ч.	Прочие	69,7		69,7				
	Спец.назначение	329,0	254,2	74,8				
Площадь с летними		398,7						

Итого	по этажу 2	398,7	254,2	144,5				
-----	Нежилые всего	398,7	254,2	144,5				
в т.ч.	Прочие	69,7		69,7				
	Спец.назначение	329,0	254,2	74,8				
Площадь с летними		398,7						

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
горсога Москвы



1655

По адресу: Солнечногорский пр., 17

стр. 3

Помещение N I Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 17.06.2002

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	21,9	21,9		сп. наз.			380
	2	кабинет	35,6	35,6		сп. наз.			
	3	кабинет	28,0	28,0		сп. наз.			
	5	кабинет	13,4	13,4		сп. наз.			
	6	кабинет	14,4	14,4		сп. наз.			
	7	кабинет	15,0	15,0		сп. наз.			
	8	кабинет	9,4	9,4		сп. наз.			
	8a	кабинет	3,1	3,1		сп. наз.			
	9	кабинет	6,8	6,8		сп. наз.			
	9a	кабинет	6,9	6,9		сп. наз.			
	10	кабинет	14,2	14,2		сп. наз.			
	11	кабинет	13,8	13,8		сп. наз.			
	12	кабинет	38,0	38,0		сп. наз.			
	13	библиотека	8,4	8,4		сп. наз.			
	14	кабинет	35,1	35,1		сп. наз.			
	15	отдел кадров	22,3	22,3		сп. наз.			
	16	пом.подсобное	8,4		8,4	сп. наз.			
	17	коридор	33,9	✓	33,9	сп. наз.			
	18	коридор	4,7	✓	4,7	сп. наз.			
	19	лестница	35,6	✓	35,6	прочая			
20	лестница	34,7	✓	34,7	прочая				

Итого	по помещению	403,6	286,3	117,3				
-----	Нежилые всего	403,6	286,3	117,3				
	в т.ч. Прочие	70,3		70,3				
	Спец.назначение	333,3	286,3	47,0				
Площадь с летними		403,6						

Итого	по этажу 3	403,6	286,3	117,3				
-----	Нежилые всего	403,6	286,3	117,3				
	в т.ч. Прочие	70,3		70,3				
	Спец.назначение	333,3	286,3	47,0				
Площадь с летними		403,6						

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



1658

По адресу: Солнечногорский пр., 17

стр. 4

Итого	по зданию	1200,1	799,0	401,1				
-----	Нежилое всего	1200,1	799,0	401,1				
	в т.ч. Прочие	194,7		194,7				
	Спец.назначение	1005,4	799,0	206,4				
Площадь с летними		1200,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
16.02.2006г. N 9013262.

Экспликация на 4 страницах

25.10.2006 г.

Исполнитель _____

Горбунова Д.С.

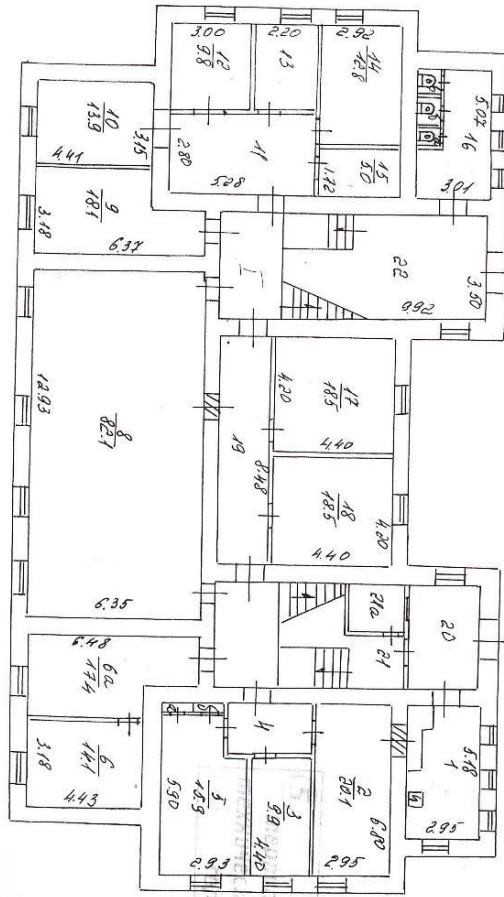
2006.3.004748

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы
Горбунова Д.С.

5 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

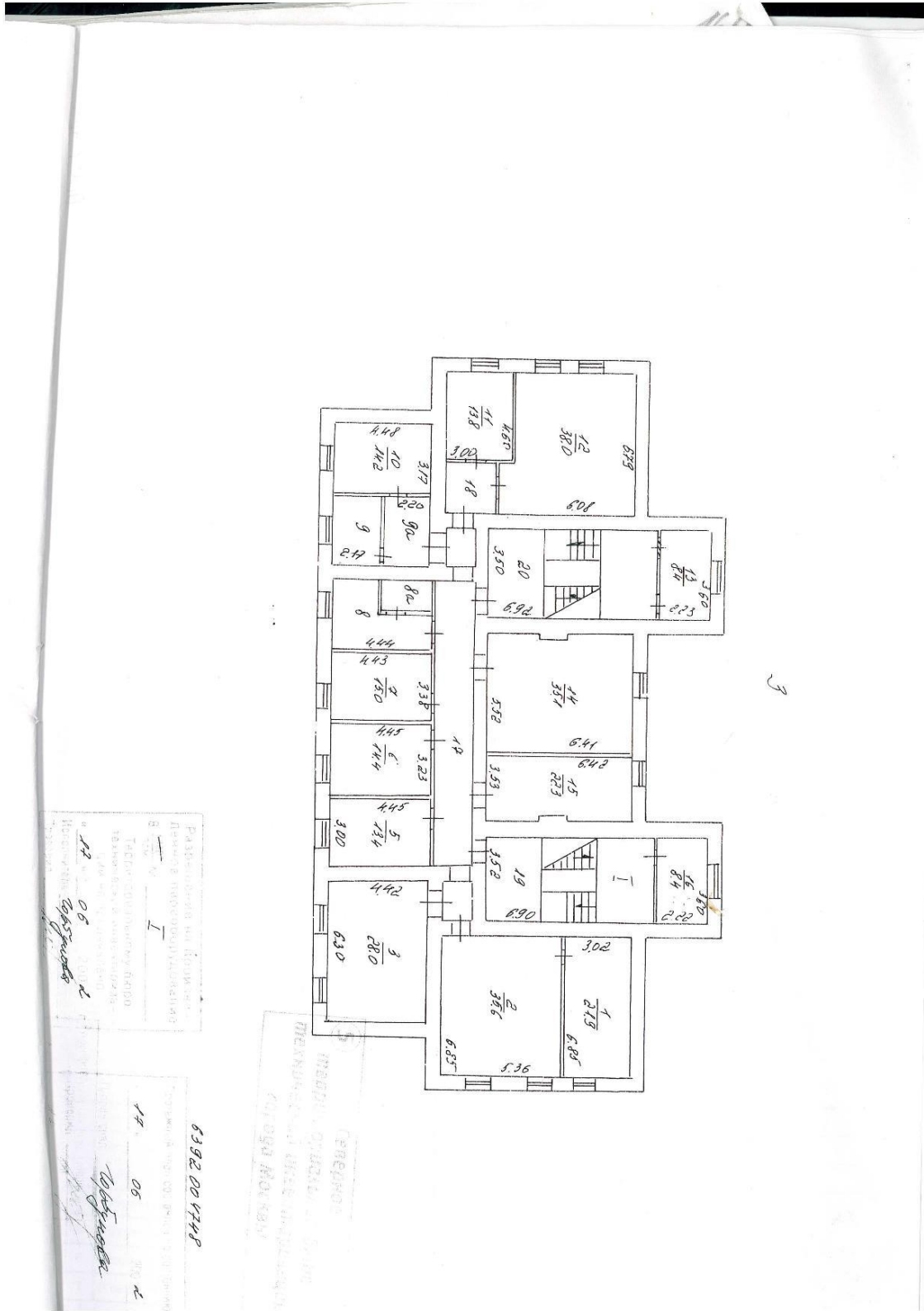


1654



100 PLYMOUTH TOWER
 100 PLYMOUTH TOWER
 STATE: MA
 CITY: BOSTON
 ZIP: 02111
 COUNTY: SUFFOLK
 OFFICE: 19
 CONTACT: [unclear]
 PHONE: [unclear]
 FAX: [unclear]
 E-MAIL: [unclear]

17
 06
 2
 [unclear]
 [unclear]





1658

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

по исполн. на _____ (местность)
Семинская ул. дом № 17 стр. корп. № _____
района гор. Москвы

Кварт № <u>2988</u>
Инвент. № <u>28</u>
Шифр фонда <u>100</u>
Шифр проекта

1. Общие сведения

Владелец МУП "506 Управление коммунального хозяйства" Число этажей 3
 Год постройки 1912 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта 1981 г.
 надстроено _____
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши металл площадь крыши _____ кв. м
 Фасад штукатурка с обр. ок. площадь фасадов _____ кв. м
 (вид отделки)
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 228 кв. м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. _____ кв. м
 Объем 6852 куб. м
 Общая площадь по зданию _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий нет кв. м
 из них:
 а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м
 жилой площади _____ кв. м
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь	В том числе жилая	Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат			количество				общая площадь	в том числе жилая	количество		
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилая			жилых квартир	жилых комнат	общая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещен. коридорн. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	Итого													
Из общего числа жилой площади находится:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Секция
территориальной службы
технической инвентаризации
города Москвы



1659

I. Нежилые помещения: общая площадь 4200 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	1005		299										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	185												

Итого: 4200 498

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____, 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						



IV. Описание конструктивных элементов и определения износа основной пристройки

Группа капит. Т Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 28
 вид внутренней отделки штукатурка Средняя внутренняя высота помещений Таблица № 854

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проживание процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
									1
1	Фундаменты	бетонные железобетонные	каменные штукатурка	3		3	50	4,5	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные деревянные	кирпич ка-це штукатурка	21		15,3 21	55	8,11	
					5,2	30	1,7		
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные		штукатурка трещины	14		14	20	2,8	
4	Крыша	штукатурка на деревянные перекрытия	каменное перекрытие	4		4 4 3,0	25	0,25 0,8	
5	Полы	бетонные штукатурка		8		8	30	2,4	
6	Проемы: оконные дверные	деревянные штукатурка		10		4,8 10	25	1,2 1,3	
					5,2				
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитект. оформл. б. Внутрен. отделка а. б.	штукатурка штукатурка	в штукатурке шпатель фракции	16		16	25	4,0 2,2	
8	Санитарные и электротехнические работы Ванны: с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение	штукатурка штукатурка штукатурка штукатурка штукатурка штукатурка штукатурка			14,1 -4,7			
9	Разные работы	штукатурка штукатурка		3		3	50	4,5	
Итого						49,6		36,5	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 9)х100		удельный вес (гр. 7)			
				36,5х100		49,6		73,7%	



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

1662

для капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____
 внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№ п.п.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
										Наименование конструктивных элементов
	1	Фундаменты								
	2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								
	3	Перекрытия:								
		чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
	4	Крыша								
	5	Полы								
	6	Проемы:								
		оконные								
		дверные								
	7	Отдел. работы:								
		Наружная отделка архитект. оформл. а. б.								
		Внутрен. отделка а. б.								
	8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
			Печное отопл.							
			Водопровод							
			Канализация							
			Радио							
			Телефон							
			Телевидение							
			Ванны:	с газовой колон.						
				с дровян. колон.						
				с горяч. водосн.						
				Горячее водоснаб.						
				Вентиляция						
				Газоснабжение						
				Мусоропровод						
		Лифты								
		Электроосвещение								
	9	Разные работы								
		Итого			100					
		процент износа (гр. 9)х100								
		удельный вес (гр. 7)								

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



1663

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах						Удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после грам. поправок	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отсло-нен. от грунта канта-лы	на объем строения	12	13						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	садовая д. 8	8	191	996								996	1902	6852	110328	37	82105
$130925 \times 1.01 \times 1.24 \times 1.61 = 262713$																	

Работу выполнил

Всего

130925 82105

Проверил бригадир (подпись) _____ (подпись) _____

Начальник Бюро (подпись) _____ (подпись) _____

Проверил _____ (подпись) _____

Текущие изменения внесены: _____

Исполнительный план составлен по состоянию на _____ г.

Г. _____ 20__ г. _____ 20__ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Ед. изм.	Количество	% износа	Итого	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено			
						в том числе ремонт	смена	цена за единицу ремонт	смена	сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	» несгораем.	кв. м											
6	чердачные	кв. м											
7	междуэтажные	кв. м											
8	санузлов	кв. м											
9	подвальные	кв. м											
10	стропила	кв. м											
11	обрешетка	кв. м											
12	кровля	кв. м											
13	водосточные трубы	п/м											
14	внутрен. водосток	п/м											
15	дощатые	кв. м											
16	паркетные	кв. м											
17	линолеум или синт.	кв. м											
18	плиточные	кв. м											
19	прочие	кв. м											





1664

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	оконные перепл.	кв. м											
21	двери внутрен.	шт.											
22	» наружные	шт.											
23	Фасад — паружн. отделка	кв. м											
24	трубы центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц.											
26	панельное или калориферное	кв. м											
27	печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28	АГВ колонки	шт.											
29	умывальники	шт.											
30	раковины	шт.											
31	водопров. трубы	п/м											
32	унитазы	шт.											
33	сmyвные бачки	шт.											
34	канализац. трубы	п/м											
35	трубы горяч. водосн.	п/м											
36	ванны	шт.											
37	души	шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	трубы газовые	п/м											
40	газовые 2-х конф.	шт.											
41	» 4-х конф.	шт.											
42	электрические	шт.											
43	телевидение	общая антенна											
44	лифты	шт.											
45	световая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	п/м											
47	вводные устройства	шт.											
48	электрощитов	шт.											
49	вентил. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы/лоджии	шт.											
52	аркеры	шт.											
53	ступени	шт.											
54	площадки	кв. м											
55	ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« _____ » _____ 20 _____ г. Работу выполнял _____ (должность, Ф.И.О., подпись)





ОАО "СУ МР"
Справка о балансовой стоимости объектов на 4 декабря 2017 г.

Подразделение \ Группа учета ОС \ Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость
Москва, Солнечногорский пр.	58 464 672,00	13 326 922,54
Здания	58 464 672,00	13 326 922,54
Здание управления, 50000767	58 464 672,00	13 326 922,54
Земельные участки	0,00	0,00
Земельные участки, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование:эксплуат.адм, 50000799	0,00	0,00
Итого	58 464 672,00	13 326 922,54



566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУМР МО РФ"

Счетчик № 12, 2006 г. 17

Абонент

4	0	8	0	6	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

Код ОКВЭД

			6	1	0	0	0

Наименование абонента

Вид договора

1

Код ОКНО

				8	5	4	6	5	2	0
--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---

Код группы потребителя

7

Код ОКОГУ

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Вариант расчета

--

ИНН

		7	7	4	5	0	0	2	2	9	2
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Источник финансирования

7

БИК

0	4	4	5	7	9	5	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---

КПП

7	7	4	3	0	2	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Кор. счет банка

3	0	1	0	1	8	1	0	9	0	0	0	0	0	0	0	5	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

плательщика в ЦБ РФ

Р/счет плательщика

4	0	5	0	2	8	1	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

№

4	0	8	0	6	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

г. Москва " 1 " Января " 2007 г.

ОАО «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице Заместителя начальника Северного городского отделения

Забродина Андрея Павловича (должность)

действующего на основании доверенности № 91-09-383 от " 4 " Июля 2006 г.

с одной стороны, и 566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУМР МО РФ" (наименование организации)

именуемое в дальнейшем Абонент, в лице начальника 566 УНР

Шилинко Дмитрий Михайловича (должность)

действующего на основании доверенности (фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения о нижеследующем:



ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Единая энергетическая система России – совокупность производственных и иных имущественных объектов электроэнергетики, связанных единым процессом производства и передачи электрической энергии в условиях централизованного оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике;

ОАО «Системный оператор центрального диспетчерского управления единой энергетической системы России» (ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС») – специализированная организация, осуществляющая единоличное управление технологическими режимами работы объектов электроэнергетики и уполномоченная на выдачу оперативных диспетчерских команд, распоряжений, обязательных для всех субъектов оперативно-диспетчерского управления, субъект электроэнергетики и потребителей электрической энергии с управляемой нагрузкой, или территориальные органы;

Некоммерческое партнерство «Администратор торговой системы» (НП «АТС») – специализированная организация, осуществляющая проведение торгов и финансовых расчетов на оптовом рынке электроэнергии (мощности);

Рынок на сутки вперед (РСВ) – система отношений в рамках ценовых зон оптового рынка электроэнергии между участниками оптового рынка и ФСК, связанная с поставкой/потреблением электроэнергии в объемах, определенных по результатам конкурентного отбора ценовых заявок на сутки вперед;

Балансирующий рынок (БР) – сфера обращений отклонений, определенных в результате конкурентного отбора ценовых заявок для балансирования системы и (или) определенных по факту производства/потребления электрической энергии на основе данных коммерческого учета;

Федеральная сетевая компания (ФСК) – открытое акционерное общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ОАО «ФСК ЕЭС»), являющееся организацией по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью;

Абонент – потребитель электрической энергии (мощности), владеющий на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и приобретающий электрическую энергию (мощность) для собственных и (или) производственных нужд;

Объект – энергопринимающее устройство, либо совокупность энергопринимающих устройств Абонента, находящиеся по единому адресу поставки, относящиеся к единой тарифной группе и имеющие единое организационно-хозяйственное назначение;

Субабонент – лицо, имеющее в собственности энергопринимающее оборудование и имеющее прямой договор энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС, получающее электрическую энергию (мощность), с согласия МЭС и сетевой организации, Абонента, принятой последней от МЭС через присоединенную сеть;

Сетевая организация – организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии (мощности) с использованием объектов электросетевого хозяйства, к электрическим сетям которой присоединены энергопринимающие устройства Абонента;

Средства измерения – совокупность устройств, обеспечивающих измерение и учет электрической энергии (мощности) (измерительные трансформаторы тока и напряжения, счетчики электрической энергии, телеметрические датчики, информационно-измерительные системы и линии связи), соединенных между собой по установленной схеме, типы которых утверждены федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию и метрологии и внесены в Государственный реестр средств измерений;

Точка поставки – место в электрической сети, являющееся местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии (мощности);

Расчетный период (месяц) – календарный месяц, начало которого определяется с 00.00 1-го дня календарного месяца и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца;

Период платежа – установленный Договором срок осуществления платежей, в том числе предварительной оплате за приобретаемую электрическую энергию (мощность);



Безучетное потребление электрической энергии (мощности) – потребление Абонентом электрической энергии (мощности) с нарушением условий настоящего Договора о порядке учета электрической энергии (мощности), в том числе вследствие вмешательства в работу средства измерения, либо нарушения установленных Договором сроков извещения о неисправности и/или отсутствии средства измерения, либо, неустранения указанных неисправностей или отсутствия средств измерений в течение 30 календарных дней с момента их обнаружения, а также иных действий, приведших к искажению данных о фактическом объеме потребленной электрической энергии (мощности);

Договорные величины – согласованный сторонами плановый объем поставки (продажи) электрической энергии (мощности) за расчетный период, в пределах которого МЭС несет обязательство перед Абонентом;

Внеплановые отключения – отключения и ограничения подачи электрической энергии (мощности), введенные вследствие повреждения оборудования, в том числе в результате стихийных бедствий, а также вследствие необходимости отключения подачи электрической энергии (мощности) с целью устранения угрозы жизни и здоровью людей.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является продажа (поставка) МЭС и покупка Абонентом электрической энергии (мощности) на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

1.2. Точки поставки электрической энергии (мощности) Абоненту находятся на границе балансовой принадлежности, определенной в «Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений» между _____ и _____

_____ и _____
(наименование сетевой организации)
566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУМР МО РФ"
(наименование Абонента или смежной сетевой организации)

согласованном МЭС (Приложение № 9, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Энергопринимающее оборудование Абонента расположено по адресу (адрес поставки):
Москва, Солнечногорский пр., 17

При наличии нескольких адресов поставки данные адреса указываются в *Приложении № 10*. В этом случае по каждому адресу поставки составляются отдельные *Приложения №№ 1, 2, 4, 9*.

2. КАЧЕСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ

2.1. Качество поставляемой (потребляемой) в соответствии с настоящим Договором электрической энергии в точках поставки должно соответствовать требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

В случае изменения качества электрической энергии МЭС совместно с Абонентом и сетевой организацией в десятидневный срок с момента требования МЭС, сетевой организации или Абонента организывают проверку и анализ показаний (показателей) качества электрической энергии с оформлением результатов в трехстороннем акте.

3. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК АБОНЕНТА И УЧЕТ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

3.1. Технические характеристики электроустановок Абонента (с учетом его Субабонентов) и сведения о средствах измерений электрической энергии (мощности) приведены в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).



3.2. При наличии автоматизированной системы учета, принятой для расчетов МЭС, контроль за соблюдением установленных режимов и учет потребленной электрической энергии (мощности) производится по данным автоматизированной системы. В случае выхода автоматизированной системы из строя учет производится по показаниям средств измерений, опломбированных МЭС и указанных в *Приложении № 2*, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. При установке средств измерений не в точках поставки электрической энергии (мощности) количество учтенной ими электрической энергии (мощности) увеличивается (уменьшается) на величину потерь электрической энергии на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности). Величина потерь электрической энергии (мощности) на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем и указывается в *Приложении № 2*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА МЭС

4.1 МЭС ОБЯЗУЕТСЯ:

4.1.1. Урегулировать отношения, связанные с оперативно-диспетчерским управлением, приобретением и передачей электрической энергии (мощности) в точки поставки, в интересах Абонента.

4.1.2. Поставлять электрическую энергию (мощность) Абоненту (с учетом его Субабонентов) в объеме и порядке, установленных настоящим Договором.

4.1.3. Поддерживать в точках поставки показатели качества электрической энергии (ПКЭ) в соответствии с требованиями технических регламентов и иными обязательными требованиями.

4.1.4. Обеспечивать категорию надежности энергоснабжения Абонента, установленную *Приложением № 9*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.5. Осуществлять замену и поверку средств измерений, не принадлежащих Абоненту, в установленные техническими регламентами сроки и/или по заявкам Абонента в случае потери их работоспособности, а также осуществлять проверку схемы подключения средств измерения и их пломбирование.

4.1.6. По заявкам Абонента осуществлять на возмездной основе замену и поверку средств измерений, принадлежащих Абоненту.

4.1.7. Извещать Абонента самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц (сетевых организаций, ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и др.):

а) обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях средств измерения Абонента установленных на объектах сетевой организации;

б) о причинах перерыва в подаче электрической энергии (мощности) и предполагаемых сроках восстановления энергоснабжения.

4.1.8. Производить по требованию Абонента (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, предложенной МЭС.

4.1.9. Не позднее 3 дней со дня прекращения (ограничения) энергоснабжения Абонента направлять Абоненту акт оказанных услуг и выставлять счет за услуги по прекращении (ограничению) и восстановлению энергоснабжения Абонента по расценкам согласно утвержденному МЭС Прейскуранту, опубликованному на сайте МЭС (www.mosenergoby.ru).

Прейскурант ежегодно утверждается приказом МЭС на основании данных предоставленных сетевыми организациями, с учетом экономически обоснованных затрат МЭС и предоставление данных услуг.

Изменение расценок на данные услуги, связанные с ежегодным переутверждением Прейскуранта, не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.1.10. Возобновлять подачу электрической энергии (мощности) не позднее чем через 1 час с момента оплаты имеющейся задолженности, а также возмещения затрат, понесенных МЭС сетевой организацией при отключении и повторном включении Абонента, в случае устранения



Абонентом указанного в уведомлении основания для введения ограничения режима потребления в период его действия.

После возобновления подачи электрической энергии и мощности МЭС не производит Абоненту отпуск электрической энергии (мощности), недопоставленной в результате введения ограничения или прекращения подачи электрической энергии (мощности).

4.1. МЭС ИМЕЕТ ПРАВО:

4.2.1. При возникновении (угрозе возникновения) аварийных электроэнергетических режимов (в том числе по причине возникновения (угрозы возникновения) дефицита электрической энергии и мощности и/или падения напряжения; перегрузок электротехнического оборудования, угрожающих возникновением аварии, в связи с использованием аппаратуры противоаварийной и режимной автоматики и в иных чрезвычайных ситуациях) по распоряжению ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и/или сетевой организации производить полное и/или частичное ограничение режима потребления электрической энергии и мощности (далее – аварийное ограничение) при необходимости принятия неотложных мер без согласования с Абонентом.

Аварийные ограничения осуществляются в соответствии с графиками аварийного ограничения, а также посредством действия аппаратуры противоаварийной и режимной автоматики. Графики аварийного ограничения разрабатываются с учетом объемов технологической и аварийной брони и требований по категории надежности, установленных в *Приложении № 4* («Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента»), и осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

Распоряжение о введении графиков аварийного ограничения могут передаваться Абоненту как непосредственно ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и/или сетевой организацией, либо МЭС (по инициативе названных организаций).

При отсутствии утвержденных сетевой организацией графиков аварийного ограничения такие ограничения могут производиться только в случаях, порядке и объемах, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.2. В случае возникновения внеплановых отключений вводить полное и/или частичное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) Абонента по инициативе сетевых организаций или владельцев генерирующего оборудования.

4.2.3. Ограничивать режим потребления электрической энергии (мощности) после предварительного предупреждения Абонента в порядке, установленном *Приложением № 3*, либо, в отношении указанных в п. 1 *Приложения № 3* объектов Абонента, *Приложением № 3а* к Договору, в следующих случаях:

- а) неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате;
- б) выявления фактов безучетного потребления электрической энергии (мощности). Отпуск электрической энергии (мощности) прекращается в отношении электроустановок, подключенных с нарушением установленного порядка присоединения к электрической сети и/или электроустановок, получающих электрическую энергию с нарушением учета;
- в) снижения показателей качества электрической энергии по вине Абонента до значений, нарушающих нормальное функционирование электроустановок сетевой организации и/или других потребителей;
- г) недопуска представителей МЭС и сетевой организации к электроустановкам Абонента и средствам измерения электрической энергии (мощности), а также к электроустановкам, принадлежащим сетевой организации и находящимся на территории Абонента;
- д) по предписанию органов государственного энергетического надзора, в случае выявления неудовлетворительного состояния энергетических установок Абонента, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан;
- е) невыполнения Абонентом требований МЭС, сетевых организаций и ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» о введении ограничений режима потребления электрической энергии (мощности).



4.2.4. Производить перерыв в подаче электрической энергии (мощности) (снижение надежности электроснабжения) в случаях проведения необходимых плановых работ по ремонту электрооборудования сетевой организации, осуществляемых в порядке, определяемом «Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений» (Приложение № 9, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4.2.5. Беспрепятственного доступа представителей МЭС и сетевой организации к электрическим установкам, средствам измерений и необходимой технической, оперативной и иной документации, связанной с энергоснабжением Абонента для:

- а) проведения мероприятий по прекращению (ограничению) поставки (потребления) электрической энергии (мощности) в связи с нарушением Абонентом условий Договора – в рабочее время суток Абонента;
- б) составления (пересмотра) «Реестра источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) и «Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента» (Приложение № 4) – в рабочее время суток Абонента;
- в) контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления, снятия контрольных показаний, проверки условий эксплуатации и сохранности средств измерений Абонента – в любое время суток;
- г) обслуживания средств измерений, принадлежащих МЭС или сетевой организации, находящихся на территории Абонента – в любое время суток;
- д) проведения замеров по определению качества электрической энергии – в рабочее время суток Абонента;
- е) обслуживания находящихся на территории Абонента электрических установок, принадлежащих сетевой организации – в любое время суток.

4.2.6. Проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя (с возможным привлечением представителя сетевой организации) работы, связанные с поверкой, калибровкой, программированием, пломбированием средств измерений, а также другие виды работ, связанные с обслуживанием средств измерений.

4.2.7. По собственной инициативе проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя замену средств измерений, не принадлежащих Абоненту, с обязательным их пломбированием.

4.2.8. Взимать оплату за:

- а) прекращение и восстановление энергоснабжения после отключения в соответствии с п. 4.2.3 настоящего Договора;
- б) обслуживание принадлежащих Абоненту средств измерений, по его заявкам.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

5.1 АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

5.1.1. Ежегодно, не позднее 01 августа, направлять в МЭС заявку на договорный объем поставки электрической энергии (мощности) на следующий период тарифного регулирования (следующий год) с ежемесячной детализацией по форме, установленной настоящим Договором (Приложение № 1а, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Ежегодно, не позднее 01 ноября, подписать оформленные МЭС на основании направленной Абонентом в соответствии с предыдущим абзацем заявки Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

5.1.2. Ежемесячно, в 24.00 последнего дня расчетного месяца, производить снятие показаний расчетных средств измерений и представлять их в МЭС в сроки, указанные МЭС, на бумажном носителе и в электронном виде по установленной МЭС форме «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (Приложение № 6, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора). При наличии на территории сетевой организации средств измерений



фиксирующих количество поставленной Абоненту электрической энергии (мощности), показания средств измерений предоставляются сетевой организацией.

В «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение №6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) предоставлять информацию об общем объеме потребления граждан-потребителей и иных потребителей, приравненных в соответствии с нормативными правовыми актами в области государственного регулирования тарифов к категории граждан-потребителей.

Порядком определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности (*Приложение № 12*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) может быть предусмотрена обязанность Абонента представлять заявку с договорными (плановыми) почасовыми объемами потребления электрической энергии (*Приложение № 12а*) и «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) только в электронном виде на электронный адрес (E-mail) МЭС с обязательным использованием электронной цифровой подписи Абонента. Применение электронной цифровой подписи регламентируется Соглашением о применении электронной цифровой подписи (*Приложение № 14*).

5.1.3. Надлежащим образом производить оплату потребленной (подлежащей потреблению) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором.

5.1.4. В трехдневный срок уведомлять МЭС об изменениях юридического адреса, адреса для переписки и/или электронного адреса (E-mail), банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и/или формы собственности и других реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение Договора, с представлением соответствующих документов.

5.1.5. Вести ежесуточный учет потребляемой электрической энергии (мощности) с занесением показаний средств измерений в журнал первичной записи, опечатанный представителем МЭС.

5.1.6. В установленные МЭС сроки (дни) проводить замеры потребления активной и реактивной электрической энергии (мощности) и представлять обработанный материал (протокол замеров) в МЭС.

5.1.7. Соблюдать значения соотношения потребления активной и реактивной мощности, установленные сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС».

5.1.8. В случае несоблюдения установленных сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС», значений соотношения потребления активной и реактивной мощности, кроме случаев, когда это явилось следствием выполнения диспетчерских команд или распоряжений субъекта оперативно-диспетчерского управления, либо осуществлялось по соглашению Сторон:

а) устанавливать и обслуживать устройства, обеспечивающие регулирование реактивной мощности, либо оплачивать услуги по передаче электрической энергии, в том числе в составе конечного тарифа (цены) на электрическую энергию, поставляемую ему по настоящему Договору, с учетом повышающего коэффициента, устанавливаемого в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти по тарифам;

б) при реализации п.п. а) п. 5.1.8 Договора осуществлять взаимодействие с сетевой организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.9. Возмещать убытки, возникающие у МЭС, сетевой организации или третьих лиц в связи с нарушением установленных значений соотношения потребления активной и реактивной мощности.

5.1.10. Соблюдать установленные настоящим Договором Договорные величины потребления электрической энергии (мощности), указанные в *Приложении № 1*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.



5.1.11. Поддерживать на границе балансовой принадлежности электросети показатели качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

5.1.12. Обеспечивать сохранность и надежное функционирование установленных на принадлежащих ему энергопринимающих установках устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики и/или ее компонентов, а также возможность своевременного выполнения управляющих воздействий в соответствии с требованиями ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС».

5.1.13. Уведомлять МЭС:

- а)** обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях в работе или утрате средств измерений электрической энергии (мощности), находящихся на территории Абонента - не позднее суточного срока с момента обнаружения;
- б)** обо всех изменениях (нарушениях), происшедших в схеме энергоснабжения Абонента (с учетом его Субабонентов) - не позднее трех суток с момента произошедших изменений (нарушений);
- в)** об авариях на энергетических объектах Абонента, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей и/или животных, а также о пожарах, вызвавших неисправность электроустановок - не позднее суточного срока;
- г)** обо всех неисправностях оборудования, принадлежащего сетевой организации, находящегося в помещении или на территории Абонента - не позднее суточного срока с момента обнаружения.

5.1.14. Обеспечивать за свой счет замену и поверку средств измерений электрической энергии (мощности), в том числе измерительных трансформаторов тока и напряжения, питающих средства измерений, находящихся у Абонента на законных основаниях и указанных в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), в установленные для эксплуатации приборов сроки или при их повреждении.

Замену осуществлять по согласованию с МЭС и в присутствии его представителя.

5.1.15. Поддерживать технически безопасное состояние своих электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

5.1.16. Обеспечивать сохранность на своей территории электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, средств измерения электрической энергии (мощности), технических и программных средств и автоматизированных систем учета, контроля и управления электропотреблением, принадлежащих МЭС и/или сетевой организации.

5.1.17. В разрешенных законодательством случаях подключать (присоединять) к собственным сетям энергопринимающее оборудование Субабонентов только с письменного согласия МЭС и сетевой организации.

5.1.18. Не производить присоединение энергопринимающего оборудования к сети, приводящее к увеличению мощности свыше разрешенной.

5.1.19. Производить по требованию МЭС (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки задолженности по форме, предложенной МЭС.

5.1.20. В случае ограничения режима потребления Абонента по основаниям, предусмотренным п. 4.2.3 Договора, оплачивать МЭС услуги, связанные с ограничением и восстановлением энергоснабжения, на основании выставленного Абоненту счета за оказанные услуги.

5.1.21. Предоставлять по запросу МЭС и/или сетевой организации необходимую технологическую информацию: электрические схемы, характеристики оборудования, схемы устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики, оперативные данные о технологических режимах работы оборудования.

5.1.22. Выполнять требования МЭС и/или сетевой организации по реализации графиков аварийного ограничения.

5.1.23. Компенсировать стоимость отклонений фактического объема потребления электрической энергии (мощности) от Договорных величин потребления электрической энергии



(мощности) (*Приложение № 1*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) в соответствии с «Правилами определения стоимости электрической энергии (мощности), поставляемой на розничном рынке по регулируемым ценам (тарифам), оплаты (компенсации) стоимости отклонений фактических объемов потребления от договорных, а также возмещения расходов в связи с изменением договорного объема потребления электрической энергии», утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов. До вступления в законную силу указанных Правил за отклонение фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорных величин в сторону увеличения Абонент несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

5.1.24. В случае принятия решения о переходе на обслуживание к другой энергосбытовой организации или гарантирующему поставщику Абонент обязан уведомить МЭС о таком переходе не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты вступления в силу договора с иной энергосбытовой организацией или гарантирующим поставщиком.

При отсутствии уведомления в указанный срок, а также при неисполнении других обязательных требований, предусмотренных п. 5.1.25 настоящего Договора, Абонент продолжает нести все предусмотренные настоящим Договором обязательства.

5.1.25. До истечения срока, указанного в п. 5.1.24 настоящего Договора Абонент обязан выполнить следующие действия:

- а)** возместить убытки МЭС в размере разницы между его необходимой валовой выручкой, рассчитанной на период с даты расторжения Договора до окончания текущего периода регулирования тарифов, с учетом снижения затрат, связанных с обслуживанием Абонента, и выручкой МЭС от продажи электрической энергии (мощности) в течение указанного периода без учета Абонента по установленным тарифам; но не выше суммы, необходимой для компенсации соответствующей части экономически обоснованных расходов МЭС по поставке электрической энергии населению и иным категориям потребителей, которые не учтены в тарифах, установленных для этих категорий потребителей;
- б)** погасить имеющуюся перед МЭС задолженность (отсутствие задолженности перед МЭС должно быть подтверждено Актом сверки либо, при наличии разногласий - решением суда);
- в)** обеспечить отдельный учет объемов потребления электрической энергии (мощности) данным Абонентом и любыми прочими потребителями, обслуживаемыми МЭС, и согласовать его с МЭС и сетевой организацией;
- г)** предоставить в МЭС заверенную копию договора энергоснабжения (договора купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) с другой энергосбытовой организацией или гарантирующим поставщиком со всеми приложениями;
- д)** в случае частичной покупки электрической энергии (мощности) у другой энергосбытовой организации или гарантирующего поставщика заключить с МЭС дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор, позволяющее Сторонам надлежащим образом исполнять по нему свои права и обязанности.

5.2. АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:

5.2.1. На возмещение, причиненного реального ущерба, в случаях перерывов энергоснабжения по вине МЭС или сетевой организации, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3. настоящего Договора.

5.2.2. Требовать поддержания показателей качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

5.2.3. Передавать электрическую энергию (мощность), принятую от МЭС, другим лицам (Субабонентам) при наличии согласия МЭС и при выполнении технических условий на подключение Субабонентов, с обязательной установкой средств измерений электрической энергии (мощности) и внесении соответствующих изменений в настоящий Договор.

5.2.4. После подписания Сторонами Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложения № 1*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора) по согласованию с МЭС изменять указанные Договорные величины не позднее чем за 20 дней до начала расчетного периода, в котором производятся изменения, с возмещением расходов МЭС в



связи с данным изменением в соответствии с «Правилами определения стоимости электрической энергии (мощности), поставляемой на розничном рынке по регулируемым ценам (тарифам), оплаты (компенсации) стоимости отклонений фактических объемов потребления от договорных, а также возмещения расходов в связи с изменением договорного объема потребления электрической энергии», утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов. Изменение Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложение № 1*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) производится путем обмена письмами.

5.2.5. Запрашивать от инициаторов внеплановых отключений данные о периоде действия, основаниях введения и причинах указанных отключений.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА, РАСЧЕТ СТОИМОСТИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. МЭС несет обязательства по продаже (поставке) электрической энергии (мощности) перед Абонентом в пределах Договорных величин потребления электрической энергии (мощности).

Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) Абонентом (с учетом его Субабонентов) в календарном году устанавливаются *Приложением № 1*, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) согласовываются Сторонами на основании заявки на договорной объем потребления электрической энергии (мощности), направленной Абонентом в МЭС в соответствии с п. 5.1.1 настоящего Договора.

В случае непоступления заявки в МЭС в установленный срок МЭС имеет право в одностороннем порядке устанавливать Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) в объеме Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) предыдущего года.

6.2. Фактический объем поставленной (проданной) по настоящему Договору электрической энергии (мощности) определяется средствами измерений, за исключением случаев, отдельно оговоренных Договором, при которых определение объема фактически поставленной электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем.

6.3. Сведения о фактическом объеме потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) за расчетный месяц предоставляются Абонентом по форме «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) на бумажном носителе и в электронном виде.

6.4. МЭС вправе по мере необходимости производить проверку потребления Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), с составлением Акта по форме *Приложения № 8*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (далее в настоящем пункте Акт).

В случае обнаружения расхождений между данными о количестве потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), указанными Абонентом в отчетах (составленных по форме *Приложения № 6*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), и данными, указанными в Акте, расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) за расчетный месяц производится на основании данных Акта.

6.5. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с настоящим Договором поставляется Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам).

6.6. Объем электрической энергии (мощности), поставленный (проданный) по регулируемым ценам (тарифам), объем электрической энергии (мощности), поставленный (проданный) по свободным (нерегулируемым) ценам, стоимость электрической энергии (мощности) определяются в соответствии с «Порядком определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности» (*Приложение № 12*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

6.7. Регулируемые цены (тарифы) устанавливаются в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов.



При этом регулируемые цены (тарифы) на электрическую энергию (мощность) применяются Сторонами и вводятся в действие с момента их утверждения и введения в действие указанными органами. Изменение регулируемых цен (тарифов) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

6.8. Свободные (нерегулируемые) цены рассчитываются МЭС в соответствии с требованиями действующих нормативных актов в области энергетики в порядке, установленном в *Приложении № 12*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

МЭС несет ответственность за правильность расчета свободных (нерегулируемых) цен за исключением случаев, когда неверный расчет цены произошел вследствие предоставления неверных данных из НП «АТС» и сетевых организаций.

Уровень свободных (нерегулируемых) цен может изменяться в зависимости от ситуации на оптовом и розничных рынках электрической энергии (мощности). Изменение свободных (нерегулируемых) цен в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

6.9. МЭС не позднее чем через семь рабочих дней после окончания расчетного периода доводит до сведения покупателя рассчитанные на прошедший расчетный период предельные уровни регулируемых цен путем размещения соответствующей информации на сайте МЭС (www.mosenergoby.ru) и (или) в счетах на оплату электрической энергии (мощности).

6.10. Исполнение денежных обязательств по Договору, в том числе оплата стоимости потребляемой Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), считается произведенным надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет МЭС в порядке, в сроки и в размере, установленных *Приложением № 13*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.11. В случае непоступления на расчетный счет Абонента платежных документов в установленные Договором сроки Абонент обязан своевременно и в полном объеме произвести оплату потребляемой (потребленной) электрической энергии (мощности) по Договорным величинам и регулируемой цене (тарифу).

После получения Абонентом платежного документа, в котором стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) (с учетом отклонений) превышает размер оплаты, произведенной им по договорным величинам, Абонент обязан оплатить указанную разницу в течение пяти рабочих дней с момента получения платежного документа.

Если указанная в полученном платежном документе стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) (с учетом отклонений) меньше суммы оплаты, произведенной Абонентом по договорным величинам, сумма переплаты учитывается Сторонами при расчетах в последующие расчетные периоды.

6.12. По окончании расчетного периода МЭС предъявляет Абоненту «Акт приема-передачи электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 7*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) в двух экземплярах. Абонент возвращает указанный Акт, подписанный и оформленный надлежащим образом в МЭС.

6.13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате, МЭС имеет право начислить Абоненту пени за каждый день просрочки в размере 1/360 ставки рефинансирования от суммы неоплаты, установленной Центральным Банком Российской Федерации, на момент предъявления счета МЭС.

Абонент обязан оплатить пени на основании выставленного МЭС счета не позднее 10 дней после его выставления.

6.14. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать:

- отдельную стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);



- основание платежа;
- номер и дату Договора;
- вид платежа;
- период, за который производится платеж;
- номер и дату счета-фактуры (счета).

В случае отсутствия указания в платежных документах:

- основания платежа и/или номера, даты Договора - платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного подтверждения указанных реквизитов Абонентом;
- периода, за который производится платеж, номера и даты счета-фактуры - платеж считается произведенным в счет погашения задолженности Абонента за период, указываемый МЭС;
- раздельной стоимости электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) - платежом в первую очередь погашается задолженность Абонента по свободным (нерегулируемым) ценам.

6.15. Оплата оказанных МЭС услуг по прекращению (ограничению) и восстановлению энергоснабжения Абонента производится Абонентом на основании выставляемого МЭС счета.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. МЭС несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору (за надежность снабжения покупателей электрической энергией (мощности) и ее качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями), в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств контрагентами МЭС по заключенным им во исполнение настоящего Договора договорам оказания услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, неразрывно связанных с процессом снабжения покупателя электрической энергией.

7.2. МЭС при наличии своей вины в случаях перерывов (ограничения или прекращения) энергоснабжения Абонента возмещает причиненный Абоненту реальный ущерб в порядке и размере, установленных действующим законодательством.

7.3. МЭС не несет ответственности:

а) за недоотпуск электрической энергии (мощности), произошедший по вине Абонента (Субабонентов) и/или других потребителей, либо вызванный стихийными явлениями или ненадлежащим исполнением Абонентом своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, а также в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.1., 4.2.2., 4.2.3. настоящего Договора, *Приложением № 3* и *Приложением № 3а* к настоящему Договору;

б) за нарушение энергоснабжения энергопринимающего оборудования Абонента при включении автоматических устройств по восстановлению энергоснабжения, либо при включении резервного питания, а также при аварийных снижениях (посадках) напряжения ниже гарантируемого, связанных с работой противоаварийной автоматики и релейной защиты.

7.4. Если энергопринимающее оборудование Абонента присоединено к сетям сетевой организации через энергетические установки лиц, не оказывающих услуги по передаче электрической энергии, либо к бесхозяйным объектам электросетевого хозяйства, МЭС несет перед Абонентом ответственность за надежность энергоснабжения и качество электрической энергии только в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства сетевой организации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут "1" января 2007 г., действует до 24 часов 00 минут "31" Декабря 2007 г. и пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон письменно не



заявит другой стороне о его прекращении или изменении, либо заключении Договора на иных условиях.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

Уведомление о прекращении действия настоящего Договора направляется стороне за 30 дней до даты расторжения настоящего Договора по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре. Уведомление, направленное стороне по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре, и не врученное по причине ее отсутствия по указанному адресу или иной причине, считается полученным последней.

Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение подачи электрической энергии (мощности) по настоящему Договору.

8.3. Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов за проданную (поставленную) электрическую энергию (мощность).

8.4. Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами МЭС и Абонента.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах (1 экземпляр(а) - МЭС, один экземпляр - Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.6. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.7. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним (в том числе, связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью), подлежат разрешению в арбитражном суде в соответствии с правилами, действующими на дату подачи искового заявления.

8.8. При исполнении настоящего Договора, в случае возникновения вопросов, не предусмотренных Договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики и иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения на розничных рынках электрической энергии.

В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих порядок взаимоотношения Сторон, связанный с процессом энергоснабжения, отличный от предусмотренного договором, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено Договором.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Встречающиеся в тексте приложений к настоящему договору наименования: Энергоснабжающая организация, Энергосбытовая организация или ЭСО читаются (имеются) как МЭС.

9.2. _____

9.3. _____



10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

МЭС:

Юридический адрес: *ОАО Мосэнергосбыт, 117312 Москва, Вавилова ул., д.9*

ИНН *7736520080* КПП *773601001*
Расчетный счет *40702810400251101009* в *КБ*
"ТРАНСИНВЕСТБАНК" (ООО) _____ отделении банка.

БИК *044579212* Корреспондентский счет *30101810500000000212*
Телефон *132-84-40* Телетайп *112158 "Мотив" АТ*
Факс *132-79-56* E-mail _____
Адрес для переписки: *117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9 125445 Москва, Смольная ул., д.24*

Телефон *451-93-20* Телетайп *112158 "Мотив" АТ*
Факс *451-93-20* E-mail _____
Начальник отделения *Плетнев Александр Юрьевич* тел. *451-93-20*
Начальник абонентской службы *Полещук Е.В.* тел. *957-14-64*

Расчетная группа _____ тел. _____

АБОНЕНТ:

Юридический адрес: индекс _____
Область _____
Административный р-н _____
Город *Москва*
Улица *Солнечногорский пр.*
Дом/Влад. _____ корп., стр./соор. _____
ИНН *7745002292* КПП *774302001*
Расчетный счет *40502810800000000014* в *ЗАО АКБ "ХЛЕБОБАНК"*
_____ отделения банка.

БИК *044579553* Корреспондентский счет *30101810900000000553*
Телефон _____ Телетайп _____
Факс _____ E-mail _____
Адрес для переписки: индекс _____
Область _____
Административный р-н _____
Город _____
Улица _____
Дом/Влад. _____ корп., стр./соор. _____
Руководитель _____ тел. _____
Главный инженер _____ тел. _____
Главный бухгалтер _____ тел. _____



Юрисконсульт _____ тел. _____
Главный энергетик _____ тел. _____
Лицо ответственное за снятие и передачу показаний _____ тел. _____

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 «Договорные величины потребления электрической энергии (мощности)».
2. Приложение № 1а «Заявка на договорные величины потребления электрической энергии (мощности)».
3. Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности».
4. Приложение № 3 «Порядок ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств».
5. Приложение № 3а «Специальный порядок ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств».
6. Приложение № 4 «Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента».
7. Приложение № 5 «Порядок контроля и определения максимальной величины потребленной электрической мощности Абонентом в расчетном периоде».
8. Приложение № 6 «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)».
9. Приложение № 7 «Акт приема-передачи электрической энергии (мощности)».
10. Приложение № 8 «Акт проверки потребления электрической энергии (мощности), отпущенной ОАО «Мосэнергосбыт».
11. Приложение № 9 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений».
12. Приложение № 10 «Адреса поставки электрической энергии (мощности)».
13. Приложение № 11 «Дополнительное соглашение к Договору энергоснабжения о лимитах бюджетных обязательств».
14. Приложение № 12 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности».
15. Приложение № 12а «Заявка с договорными (плановыми) почасовыми объемами потребления электрической энергии».
16. Приложение № 13 «Порядок оплаты за потребленную электрическую энергию и мощность».
17. Приложение № 14 «Соглашение о применении электронной цифровой подписи».

Перечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии прямого указания на это в тексте Договора или приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора. Приложения, не указанные в тексте Договора как неотъемлемая его часть, могут не составляться.

В случае составления и подписания Сторонами Приложения, не поименованного как неотъемлемая часть Договора, данное Приложение становится неотъемлемой частью Договора.

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

ОАО «Мосэнергосбыт»
Заврадин А.П.
подпись _____ фамилия
Январь 2007 г.
М.П.

Абонент
_____ фамилия
_____ г.
М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору энергоснабжения

№

4	0	8	0	6	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

 от « 01 » января 2007 г.
(далее по тексту Договор)

566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУМРМО РФ"

Наименование Абонента

Приложение составлено «01» 01 2007 г.

**ПОРЯДОК
ОГРАНИЧЕНИЯ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ
(МОЩНОСТИ) ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
(далее Порядок)**

1. Настоящий порядок не распространяется на отношения Сторон, связанные с ограничениями режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств в отношении объектов Абонента, ограничение режима потребления которым может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, экологической безопасности либо безопасности государства, а также в отношении объектов Абонента, ограничение режима потребления которым ниже аварийной брони не допускается действующим законодательством. Указанные отношения регулируются Приложением № 3а к Договору.

2. ОАО «Мосэнергосбыт» (далее МЭС) письменно уведомляет Абонента об ограничении режима потребления в случае нарушения им перечисленных ниже условий Договора в следующие сроки:

а) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате – за 5 рабочих дней;

б) в случае выявления фактов безучетного потребления электрической энергии (мощности) – в день ограничения;

в) в случае снижения показателей качества электрической энергии по вине Абонента до значений, нарушающих нормальное функционирование электроустановок сетевой организации и/или других потребителей – в день ограничения;

г) в случае недопуска представителей МЭС и сетевой организации к электроустановкам Абонента и средствам измерения электрической энергии (мощности), а также электроустановкам, принадлежащим сетевой организации и находящимся на территории Абонента – за 5 рабочих дней;

д) в случае выявления неудовлетворительного состояния энергетических установок Абонента, удостоверенное органом государственного энергетического надзора, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан – в день ограничения;

е) в случае невыполнения Абонентом требований МЭС, сетевых организаций и ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» о введении ограничений или прекращении подачи (потребления) электрической энергии (мощности) – в день ограничения.

3. Уведомление об ограничении режима потребления вручается Абоненту под расписку или передается факсимильными средствами связи.

В уведомлении может быть предусмотрено, что Абонент производит ограничение режима потребления в соответствии с настоящим Порядком самостоятельно, путем снижения собственного потребления электрической энергии (мощности).

В случае неисполнения указанного в уведомлении требования МЭС (сетевой организации) о самостоятельном снижении режима потребления МЭС имеет право начислить Абоненту неустойку в размере 0,5 % от стоимости потребленной в текущем расчетном периоде электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам.



4. При неисполнении Абонентом требований об ограничении режима потребления в указанный в уведомлении срок МЭС (сетевая организация) вводит ограничение режима потребления в следующем объеме:

- а) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки технологической и аварийной брони – не ниже уровня технологической брони;
- б) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки технологической брони – не ниже уровня технологической брони;
- в) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки аварийной брони – не ниже уровня аварийной брони;
- г) при отсутствии Акта согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) либо при отсутствии в указанном Акте согласованной Сторонами нагрузки технологической и аварийной брони ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) производится:

1) по основаниям, предусмотренным п.п. а) п. 2 Порядка - в любом, по усмотрению МЭС (сетевой организации), объеме, не приводящем к полному ограничению режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) (по усмотрению МЭС (сетевой организации)) ограничение режима потребления может производиться путем снижения категории надежности энергоснабжения Абонента без фактического снижения объема потребления им электрической энергии (мощности));

2) по основаниям, предусмотренным п.п. б) п. 2 Порядка – полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) энергетическим оборудованием Абонента, используемом при безучетном потреблении электрической энергии (мощности);

3) по основаниям, предусмотренным п.п. в), г), е) п. 2 Порядка – полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) Абонентом;

4) по основаниям, предусмотренным п.п. д) п.2 Порядка – полное ограничение режима потребления энергетического оборудования Абонента, указанного в Акте-Предписании органа государственного энергетического надзора.

4.1. При введении режима ограничения потребления, предусмотренного п. 4 Порядка, фактический уровень, до которого производится ограничение режима потребления может быть выше предусмотренной для этих случаев нагрузки технологической или аварийной брони. По усмотрению МЭС (сетевой организации) частичное ограничение режима потребления может производиться путем снижения категории надежности энергоснабжения Абонента без фактического снижения объема потребления им электрической энергии (мощности).

4.2. При отказе Абонента от самостоятельного ограничения режима потребления МЭС (сетевая организация) вправе ввести ограничение режима его потребления путем проведения необходимых переключений в энергопринимающих устройствах Абонента.

4.3. При отказе Абонента от самостоятельного ограничения режима потребления и недопуске представителей МЭС (сетевой организации) к его энергопринимающим устройствам для проведения соответствующих переключений:

- а) помимо неустойки, предусмотренной п. 3 Порядка МЭС имеет право начислить Абоненту штраф в размере 2,5 % от стоимости потребленной в текущем расчетном периоде электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);
- б) частичное ограничение режима потребления считается проведенным в предусмотренные настоящим Порядком сроки. Таким образом, по истечении установленного Порядком срока МЭС (сетевая организация) вправе ввести полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности).

Недопуск представителей МЭС (сетевой организации) к энергопринимающим устройствам Абонента фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или сетевой организации по форме, предложенной указанными организациями.

5. В случае неисполнения Абонентом указанных в уведомлении об ограничении режима потребления требований МЭС (сетевой организации) по истечении трех рабочих дней со дня



введения частичного ограничения режима потребления МЭС (сетевая организация) вводит полное ограничение режима потребления без дополнительного предупреждения.

К указанному сроку Абонент обязан принять меры к безаварийному прекращению технологического процесса, обеспечению безопасности людей и сохранности оборудования в связи с полным ограничением режима потребления электрической энергии (мощности). Ответственность за вред, причиненный жизни и здоровью людей, наступление отрицательных экологических последствий, причинение имущественного ущерба третьим лицам, МЭС (сетевой организации) и Абоненту, возникшие в связи с неисполнением Абонентом требований настоящего абзаца, в полном объеме несет Абонент.

6. В случае устранения Абонентом указанного в уведомлении основания для введения ограничения режима потребления в период его действия подача электрической энергии (мощности) возобновляется не позднее чем через 24 часа с момента оплаты денежных средств (имеющейся задолженности, включающей начисленные МЭС пени, штраф, неустойку), в том числе в порядке возмещения затрат, понесенных МЭС и сетевой организацией при отключении и повторном включении Абонента.

После возобновления подачи электрической энергии (мощности) МЭС не производит Абоненту отпуск электрической энергии (мощности), недопоставленной в результате введения ограничения или прекращения подачи электрической энергии (мощности).

7. В ситуации, когда к сетям, принадлежащим Абоненту, подключены другие Абоненты, своевременно оплачивающие потребленную электрическую энергию (мощность), Абонент обязан по соглашению с МЭС обеспечить подачу электрической энергии (мощности) в необходимых для них объемах.

ОАО «Мосэнергосбыт»
* _____
подпись
" " _____ 20 ____ г.
М.П.

Абонент
_____ /
подпись
" " _____ 20 ____ г.
М.П.

*Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор



ПРИЛОЖЕНИЕ № 12

к Договору энергоснабжения

№

4	0	8	0	6	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

 от « 1 » Января 2007 г.

(далее по тексту Договор)

566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУМРМО РФ"

Наименование Абонента

Приложение составлено «06» 01 2007 г.

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ
ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ И МОЩНОСТИ**
(далее – Порядок)

1. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с Договором поставляется Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам).

2. Стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности) $S^{дог}$ определяется по формуле:

$$S^{дог} = V_{абонент}^{дог} \times T^{прогноз}, \text{ где}$$

$V_{абонент}^{дог}$ – договорная величина потребления электрической энергии (мощности) на расчетный период, установленная в Приложении № 1 к Договору;

$T^{прогноз}$ – прогнозная цена, принимаемая равной цене (одноставочному тарифу) на электрическую энергию (мощность), установленной в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента.

3. Суммарный объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) $V_{абонент}^{сум}$ определяется на основании данных средств измерений (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4, 5, 6 Порядка) и предоставляется Абонентом в «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» по форме Приложения №6 к Договору.

4. При непредоставлении Абонентом «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» суммарный объем электрической энергии (мощности) принимается равным договорной величине потребления электрической энергии (мощности) соответствующего расчетного периода, установленной в Приложении № 1 к Договору.

При этом Абонент до истечения срока предоставления «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» за период, следующий за расчетным, обязан предоставить «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» за расчетный период.

Если величина фактического суммарного объема электрической энергии (мощности) за расчетный период больше договорной величины потребления электрической энергии (мощности) производится перерасчет стоимости электрической энергии (мощности) с учетом п. 5.1.23. Договора.



В случае не предоставления «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» в указанный срок производится перерасчет в соответствии с п. 5 Порядка.

5. При неоднократном (поряд) непредоставлении Абонентом «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» в последующих расчетных периодах суммарный объем потребления электрической энергии (мощности) за истекший период принимается равным произведению установленной мощности электроприемников на число часов работы Абонента, указанных в Приложении № 2 к Договору, без последующего перерасчета.

6. При выявлении случаев безучетного потребления расчет объема фактически потребленной Абонентом электрической энергии (мощности) производится по установленной мощности электроприемников и числу часов работы Абонента за весь период допущенного нарушения со дня последней замены (проверки) приборов и средств измерений или проверки их подключения представителем МЭС и/или сетевой организации, но не более срока исковой давности.

Рассчитанный указанным способом объем безучетного потребления включается в суммарный объем электрической энергии (мощности) $V_{\text{абонент}}^{\text{сум}}$, потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии (мощности) в соответствии с п.п. б) п. 4.2.3. Договора не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленную электрическую энергию (мощность).

7. В случае выявления неисправности или утраты расчетного средства измерения, обслуживаемого МЭС или сетевой организацией, а также в случае уведомления Абонентом о выходе из эксплуатации или утрате принадлежащего ему и обслуживаемого им средства измерения в течение установленного п.п. а) п. 5.1.13. Договора срока, суммарный объем фактически потребленной электрической энергии (мощности) в расчетный период принимается равным договорной величине потребления электрической энергии (мощности) соответствующего расчетного периода, установленной в Приложении №1 к Договору. После восстановления учета производится перерасчет по среднесуточному потреблению электрической энергии Абонентом в последующем расчетном периоде. Перерасчет производится с учетом п. 5.1.23. Договора.

8. Указанные в п.п. 5, 6 Порядка нарушения фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или сетевой организации по форме, предложенной указанными организациями. Данный Акт является основанием для проведения расчетов.

9. Объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленной по свободным (нерегулируемым) ценам определяется по формуле:

$$V_{\text{абонент}}^{\text{св}} = \left(V_{\text{абонент}}^{\text{сум}} - V_{\text{население}} \right) \times \frac{V_{\text{сум}} - V^{\text{РД}} - V_{\text{блок-станции}}}{V_{\text{сум}} - V_{\text{население}}} \text{ где,}$$

$V_{\text{абонент}}^{\text{св}}$ - объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по свободным (нерегулируемым) ценам;

$V_{\text{абонент}}^{\text{сум}}$ - суммарный объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V_{\text{население}}$ - объем электрической энергии, потребленный гражданами-потребителями и приравненными к ним потребителями, учтенный в суммарном объеме электрической энергии в расчетном периоде, поставленном Абоненту;



$V^{сум}$ * – общий объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС на оптовом и розничном рынках по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V^{РД}$ * – объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС по регулируемым ценам на оптовом рынке без учета потерь в электрических сетях ФСК;

$V^{блок-станции}$ * – объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС по регулируемым ценам на розничном рынке;

$V^{население}$ * – суммарный объем электрической энергии в расчетном периоде, потребленный гражданами–потребителями и приравненными к ним потребителями.

10. Объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный по регулируемым ценам (тарифам) определяется по формуле:

$$V_{абонент}^{рез} = V_{абонент}^{сум} - V_{абонент}^{св}$$

11. Суммарная стоимость электрической энергии (мощности) по Договору в расчетном периоде определяется как сумма стоимости электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту по регулируемой цене (тарифу) и стоимости электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту по свободной (нерегулируемой) цене и рассчитывается по следующей формуле:

$$S = V_{абонент}^{рез} \times T^{розн} + V_{абонент}^{св} \times Ц^{св} \text{ где,}$$

S – суммарная стоимость электрической энергии (мощности) по Договору в расчетном периоде по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V_{абонент}^{рез}$ – объем электрической энергии (мощности), поставленный Абоненту по регулируемым ценам (тарифам) в расчетном периоде;

$T^{розн}$ – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

$V_{абонент}^{св}$ – объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по свободным (нерегулируемым) ценам;

$Ц^{св}$ – свободная (нерегулируемая) цена на электрическую энергию (мощность), определяемая по следующей формуле:

$$Ц_{АТС}^{св} = Ц_{АТС}^{св} + \max\{T^{розн} - T^{ср}\} + \frac{S^{кор}}{V_{абонент}^{св}} \text{ где,}$$

$Ц_{АТС}^{св}$ – средневзвешенная свободная (нерегулируемая) цена электрической энергии (мощности), определяемая НП АТС;

$T^{розн}$ – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

* Данные по величинам $V^{сум}$, $V^{РД}$, $V^{блок-станции}$ и $V^{население}$ определяются из фактического баланса электрической энергии, определяемого совместно МЭС и сетевыми организациями региона и публикуются МЭС на информационном сайте www.mosenergoby.ru не позднее 7 рабочих после окончания расчетного периода.



T^{cp} – средневзвешенный одноставочный тариф покупки электрической энергии (мощности) МЭС на оптовом и розничном рынках, публикуемый органами государственного регулирования тарифов. Если на момент проведения расчетов органы государственного регулирования тарифов не опубликовали указанный тариф, для расчетов принимается средневзвешенный одноставочный тариф покупки электрической энергии МЭС на оптовом и розничном рынках, учтенный в тарифно-балансовых решениях на соответствующий год;

$S^{кор}$ – величина перерасчета стоимости электрической энергии (мощности) за предыдущий расчетный период (периоды).

12. При отклонении фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорной величины потребления электрической энергии (мощности) в сторону увеличения (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 5, 6 Порядка) Абонентом выплачивается штраф. Размер штрафа рассчитывается по следующей формуле:

$$Ш_s = (V_{абонент}^{сум} - V_{абонент}^{дог}) \times T^{розн} \times K, \text{ где}$$

$Ш_s$ – величина штрафа;

$T^{розн}$ – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

K – коэффициент, применяемый в зависимости от размера превышения договорной величины потребления электрической энергии (мощности) и составляющий:

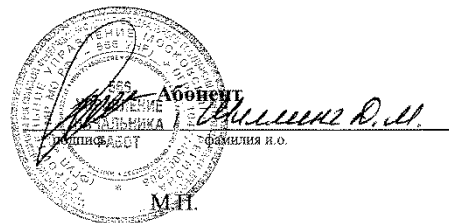
$K = 0,05$ при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) от 2% до 5% включительно;

$K = 0,25$ при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) свыше 5% до 10% включительно;

$K = 0,5$ при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) свыше 10%.

За отклонения фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорной величины до 2% штраф не взимается.

Штраф оплачивается Абонентом на основании счета, выставленного МЭС не позднее 10 дней после его выставления.





ПРИЛОЖЕНИЕ № 13

к Договору энергоснабжения

№

4	0	8	0	6	2	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---

 от « 1 » Января 2007 г.
(далее по тексту Договор)

566 УНР-ФИЛИАЛ ФГУП "СУ МР МО РФ"

Наименование Абонента

Приложение составлено «06» _____ 01 2007 г.

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА ПОТРЕБЛЕННУЮ
ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ ЭНЕРГИЮ И МОЩНОСТЬ**

1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) производится Абонентом на основании выставяемых МЭС на расчетный счет Абонента платежных требований с акцептом.

2. В срок до 10 числа расчетного месяца Абонент оплачивает стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности), определенную в соответствии с Приложением № 12 к Договору.

3. В срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным Абонент оплачивает разницу между стоимостью фактически потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) в расчетном месяце и стоимостью договорной величины потребления электрической энергии (мощности) за тот же месяц, определенных в соответствии с Приложением № 12 к Договору. При этом, в случае если стоимость фактически потребленной электрической энергии (мощности) меньше, чем стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности), сумма образовавшейся переплаты за электрическую энергию (мощность) засчитывается в счет оплаты электрической энергии (мощности) месяца, следующего за расчетным.

4. МЭС не позднее, чем за 5 (пять) дней до наступления сроков, указанных в п.п. 2 и 3 настоящего Приложения, выставляет на расчетный счет Абонента платежные требования с акцептом.

ОАО «Мосэнергосбыт»
* _____
подпись Заборонин А.П.
" " _____
№ 103 20 г.
фамилия и.о.
М.П.

Абонент
* _____
подпись Шиминг Д.М.
" " _____
20 г.
фамилия и.о.
М.П.

*Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор



10 июля 2009 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору энергоснабжения
40806263 от 01.01.2007 г.

г. Москва

10 июля 2009 г.

ОАО «Мосэнергосбыт» в лице начальника Северного городского отделения Забродина Андрея Павловича, действующего на основании доверенности № 91-09-476 от 29.12.2008 г., с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» в лице Генерального директора Скворцова С.Б., действующего на основании устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В преамбуле договора энергоснабжения **вместо:**

«566 управление начальника работ- филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства Обороны Российской Федерации»

читать:

Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» (сокращенное наименование: ОАО «СУ МР»)

2. П.9 В п.п. 9.3 читать: Абонент обязуется представить МЭС Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок (АРБП)

3. П.10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон изложить в следующей редакции:

МЭС:

Юридический адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.9.
ИНН 7736520080, КПП 997450001.

Банковские реквизиты:

Расчетный счет № 407 028 109 383 600 274 65

в ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОСБ 8641 г. Москва, БИК 044525225

Корреспондентский счет 301 018 104 000 000 002 25

Тел.: 132-84-00, 957-24-47.

Факс:132-79-56. Телетайп: 112158 «МОТИВ» А.Т.

Адрес для переписки : 125445, г. Москва, ул.Смольная, д.24 «А»



Абонент:

ОАО «СУ МР»

Юридический адрес: 127238, г.Москва, Верхнелихоборская ,д.8

ИНН 7713688488, КПП 771301001 Банковские реквизиты:

Р/с 40702810997530000066 в Московский филиал АКБ «РОСБАНК» ОАО

БИК 0445522

3. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора энергоснабжения № 40806263 от 01.01.2007 г.

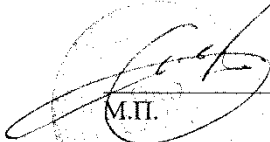
ОАО «Мосэнергосбыт»

Начальник Северного
городского отделения

 А.П.Забродин
М.П.


ОАО «СУ МР»

Генеральный директор

 С.Б.Скворцов
М.П.

Горбунова Т.Н.
957-14-28

Юрисконсульт
юридической службы

 О. Федорова



сдана 5.09.09
6.09.09 07:20





ОКВЭД		4	5	.	2	1	.	4																
ОКПО		0	8	3	8	9	0	8	4															
ОКАТО		4	5	2	7	7	5	7	7	0	0	0												
ОКОГУ		4	9	0	0	1																		
ИНН		7	7	1	3	6	8	8	4	8	8													
КПП		7	7	1	3	0	1	0	0	1														
Вид бюджета	<input type="checkbox"/>	БИК		0	4	4	5	5	2	2	7	2												
		ОКОПФ		4	7																			
Код банка	<input type="text"/>	ОКФС		1	2																			
Кор.счет банка				3	0	1	0	1	8	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	2	
абонента в ЦБ РФ				4	0	7	0	2	8	1	0	9	9	7	5	3	0	0	0	0	0	0	6	6
Р/счет абонента																								

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ
№ 02.108060-ТЭ

г. Москва

" 01 " января " 200 10 г.

Открытое акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания», именуемое в дальнейшем «Энергоснабжающая организация» в лице Заместителя директора - начальника отделения сбыта № 2 (САО) Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК» Куцевола К. В., действующего на основании доверенности от 14.01.2008 с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", именуемое в дальнейшем "Абонент", в лице Генерального директора Скворцова Сергея Борисовича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

Энергоснабжающая организация и Абонент при отпуске и потреблении тепловой энергии, а также при взаимных расчетах, обязуются руководствоваться настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя, зарегистрированными Министерством юстиции Российской Федерации 25.09.1995 № 954 и иными нормативно-правовыми актами.

ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Абонент – потребитель тепловой энергии, владеющий на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и приобретающий тепловую энергию для собственных и (или) производственных нужд.

Субабонент – лицо, владеющее (использующее) на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и получающее тепловую энергию с согласия Энергоснабжающей организации от Абонента, принятую последним от Энергоснабжающей организации через присоединенную сеть.



Узел учета тепловой энергии и теплоносителя - комплект приборов и устройств, обеспечивающий учет тепловой энергии, массы (или объема) теплоносителя, а также контроль и регистрацию его параметров.

Прибор учета – средство измерения или техническое средство, предназначенное для выполнения одной или нескольких функций: измерение, накопление, хранение, отображение информации о количестве, массе или объеме, температуре, давлении энергоресурсов и времени работы самого прибора.

Прибор учета должен быть допущен Энергоснабжающей организацией в установленном порядке к использованию для коммерческого учета горячей воды и тепловой энергии.

Точка поставки – место в тепловой сети, находящееся на границе балансовой принадлежности тепловой сети Абонента и Энергоснабжающей организации, являющееся местом исполнения обязательства по настоящему Договору по поставке тепловой энергии и возврату теплоносителя.

Расчетный период – календарный месяц, начало которого определяется с 00 часов 1-го дня календарного месяца и заканчивается в 24:00 часа последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24:00 часа последнего дня этого месяца.

Договорные величины теплопотребления – согласованный Сторонами плановый объем (количество) поставки (продажи) тепловой энергии и теплоносителя за расчетный период, в пределах которого Энергоснабжающая организация несет обязательства перед Абонентом.

Расчетные тепловые нагрузки – часовые тепловые нагрузки, согласно проекту на систему теплоснабжения Абонента, согласованные Энергоснабжающей организацией

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является продажа (подача) Энергоснабжающей организацией Абоненту, присоединенному к тепловой сети Энергоснабжающей организации, и покупка (потребление) Абонентом тепловой энергии и теплоносителя на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

1.2. Точка поставки тепловой энергии и теплоносителя определена в Акте разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон между Энергоснабжающей организацией и Абонентом (Приложение № 5 к настоящему Договору). Адреса точек поставки тепловой энергии и теплоносителя указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. КОЛИЧЕСТВО И КАЧЕСТВО ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

2.1. Энергоснабжающая организация несет обязательства по поставке тепловой энергии и теплоносителя перед Абонентом в объемах, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Договорные величины теплопотребления на текущий год с разбивкой по месяцам устанавливаются отдельно по каждой точке поставки.

2.3. Изменение договорных величин теплопотребления по точкам поставки производится по согласованию Сторон и с оформлением дополнительного соглашения к настоящему Договору, с переоформлением Приложения № 2 к настоящему Договору.

2.4. Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов) по видам теплопотребления и объем теплоносителя по каждой точке поставки приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов) по группам потребления по каждой точке поставки приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Изменение расчетных тепловых нагрузок Абонента (с учетом Субабонентов) производится на основании энергетического обследования, выполненного



специализированной организацией, имеющей право на проведение указанного вида работ, согласованного в установленном порядке с Энергоснабжающей организацией.

2.7. Расчеты за отпущенную тепловую энергию и теплоноситель, при изменении расчетных тепловых нагрузок, в соответствии с п.2.6. производятся с момента предоставления Абонентом согласованного в установленном порядке технического отчета обследования объекта в Энергоснабжающую организацию без проведения перерасчета за прошедшие периоды.

2.8. При уточнении Энергоснабжающей организацией данных о фактически отпущенной абонентам тепловой энергии и теплоносителя за прошедший период, Энергоснабжающая организация вправе произвести перерасчет выставленного к оплате Абоненту количества тепловой энергии и теплоносителя.

2.9. Объем теплоносителя при однократном наполнении систем теплоснабжения Абонента определен по каждой точке поставки и указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.10. Объем теплоносителя, связанный с его потерями в системе теплоснабжения потребителя, определяется в соответствии Приложением № 10 к настоящему Договору.

2.11. Сверхнормативные потери тепловой энергии и теплоносителя определяются расчетным путем и оформляются двусторонним актом.

3. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕПЛОИСПОЛЬЗУЮЩИХ УСТАНОВОК АБОНЕНТА И УЧЕТ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

3.1. Технические характеристики теплоиспользующих установок Абонента (с учетом его Субабонентов) определяются проектом на их присоединение к сетям Энергоснабжающей организации.

3.2. Сведения о приборах и средствах учета тепловой энергии и теплоносителя по каждой точке поставки приведены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.3. Учет отпущенной Энергоснабжающей организацией и потребленной Абонентом тепловой энергии и теплоносителя осуществляется допущенными в эксплуатацию и опломбированными Энергоснабжающей организацией узлами учета, установленными на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей Энергоснабжающей организации и Абонента.

3.4. При отсутствии узла учета на границе раздела балансовой принадлежности сетей Энергоснабжающей организации и Абонента или выходе его из строя, учет и определение объема потребленной тепловой энергии и теплоносителя осуществляется по показаниям узла учета, установленного на ЦТП, с учетом расчетных тепловых нагрузок Абонента, зафиксированных в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.5. При отсутствии узла учета на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей Энергоснабжающей организации и Абонента, и на ЦТП или одновременном их выходе из строя, учет и определение объема потребленной тепловой энергии и теплоносителя осуществляется по расчетным тепловым нагрузкам Абонента, зафиксированным в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

3.6. Порядок определения количества потребленной тепловой энергии и теплоносителя приведен в Приложении № 10 к настоящему Договору.

3.7. При наличии автоматизированной системы учета, допущенной в эксплуатацию Энергоснабжающей организацией, учет потребленной тепловой энергии и теплоносителя производится по данным автоматизированной системы.

В случае выхода автоматизированной системы из строя, учет тепловой энергии и теплоносителя производится в соответствии с п.п. 3.3 – 3.5 настоящего Договора.

3.8. При установке узла учета тепловой энергии не на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей, количество учтенной тепловой энергии увеличивается/уменьшается на величину потерь тепловой энергии в сети от места установки узла учета до границы раздела балансовой принадлежности тепловых сетей.



4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1 ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:

4.1.1. Поставлять тепловую энергию и теплоноситель Абоненту (с учетом его Субабонентов) в количестве и с тепловыми нагрузками, установленными в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору по каждой точке поставки, на отопление - в течение всего отопительного сезона, на горячее водоснабжение - круглосуточно в течение года, кроме перерывов:

- не более 21-го - дня в период проведения предусмотренных графиками текущего и капитального ремонтов основного оборудования источника тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденных в установленном порядке;

- не более 2-х суток - для проведения внеплановых ремонтов тепловых сетей.

4.1.2. Поддерживать в точке подачи тепловой энергии Абоненту температуру теплоносителя и давление теплоносителя в подающей линии в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (утверждены Минэнерго России № 115 от 24.03.2003, зарегистрированы в Минюсте России № 4358 от 02.04.2003).

4.1.3. При проведении плановых работ по ремонту тепловых сетей предупреждать Абонента о сроках начала и продолжительности отключения (ограничения) теплоснабжения Абонента не менее чем за 7 суток.

4.1.4. Уведомлять Абонента о причинах, начале и сроках перерывов в поставке тепловой энергии:

- за 7 дней - о производстве работ, связанных с текущим ремонтом и испытаниями тепловых сетей (гидравлические, на максимальную температуру), проводимых в период с мая по сентябрь;

- в день, предшествующий дню производства работ – при проведении неотложных работ, необходимость в которых возникла при эксплуатации оборудования тепловых сетей, в любое время года.

4.1.5. Ежегодно проверять техническое состояние и готовность теплоиспользующего оборудования к работе в отопительный период и оформлять двусторонний Акт готовности теплоиспользующего оборудования Абонента к отопительному сезону.

4.1.6. Проводить не реже одного раза в год совместно с Абонентом сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, установленной Энергоснабжающей организацией..

4.2 ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

4.2.1. Вводить ограничение или прекращение подачи (потребления) тепловой энергии Абоненту при возникновении или угрозе возникновения аварии и/или нарушения в работе систем энергоснабжения.

4.2.1. Прекращать полностью или частично подачу Абоненту тепловой энергии с предварительным уведомлением:

- за потребление тепловой энергии без надлежащего оформления тепловой нагрузки в настоящем Договоре;

- за нарушение установленных Договором режимов энергопотребления;

- за неудовлетворительное техническое состояние тепловых установок Абонента, удостоверенное органом Ростехнадзора;

- за недопуск представителя Энергоснабжающей организации к теплоиспользующим установкам Абонента и за снятие (повреждение) пломб с оборудования Абонента, установленных Энергоснабжающей организацией;

- за нарушение сроков и порядка оплаты поставляемой (потребляемой) тепловой энергии и теплоносителя, установленных настоящим Договором;

- в случае невыполнения Абонентом требований Энергоснабжающей организации о введении ограничений или прекращении подачи (потребления) тепловой энергии;



- в случае несообщения Абонентом в установленный настоящим Договором срок Энергоснабжающей организации о своей ликвидации (реорганизации) и/или отчуждении объектов (производственных мощностей, площадок и др.) Абонента;

- в связи с расторжением настоящего Договора;

- в случае отсутствия акта готовности теплоиспользующего оборудования Абонента к работе в отопительный период;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.3. Требовать от Абонента проведения сверки расчетов с оформлением актов сверки по форме, установленной Энергоснабжающей организацией.

4.2.4. Требовать беспрепятственного доступа (с предварительным уведомлением) к теплоиспользующему оборудованию, узлам учета, необходимой технической и оперативной документации Абонента для:

- контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления - в рабочее время суток;

- проведения замеров по определению качества тепловой энергии - в рабочее время суток;

- проверок теплоиспользующих установок, присоединенных к сети Энергоснабжающей организации - в рабочее время суток;

- проведения мероприятий по прекращению (ограничению) подачи (потребления) тепловой энергии в связи с нарушением Абонентом условий Договора – в рабочее время суток;

- проведение проверки установленных режимов теплопотребления в нештатных ситуациях - в любое время суток.

4.2.5. Выдавать технические условия на установку узла учета тепловой энергии и теплоносителя, на присоединение дополнительной нагрузки, реконструкцию оборудования.

4.2.6. Осуществлять допуск в эксплуатацию узла учета, установленного Абонентом по согласованному с Энергоснабжающей организацией проекту, и пломбирование приборов учета с составлением двустороннего акта

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

5.1 АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

5.1.1. Ежемесячно на 00-00 часов первого числа месяца, следующего за отчетным, производить снятие показаний приборов учета и представлять их в Энергоснабжающую организацию не позднее второго рабочего дня месяца, следующего за отчетным, по форме Приложений №№ 8, 9 к настоящему Договору.

5.1.2. Надлежащим образом производить оплату потребленной тепловой энергии и теплоносителя с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором.

5.1.3. В трехдневный срок уведомлять Энергоснабжающую организацию об изменениях юридического адреса и/или адреса для переписки, банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и/или формы собственности и других реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение Договора.

5.1.4. Соблюдать установленное настоящим Договором количество (объемы) потребления тепловой энергии и теплоносителя, указанное(ые) в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору по соответствующей точке поставки.

5.1.5. Поддерживать на границе раздела балансовой принадлежности значения показателей качества возвращаемого теплоносителя в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (утверждены Минэнерго России № 115 от 24.03.2003, зарегистрированы в Минюсте России № 4358 от 02.04.2003).

5.1.6. Возмещать Энергоснабжающей организации расходы, связанные с прекращением и восстановлением теплоснабжения после отключения в соответствии с п.п.4.2.2 настоящего Договора.



5.1.7. По требованию Энергоснабжающей организации производить не реже одного раза в год сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, установленной Энергоснабжающей организацией.

5.1.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ (при предварительном уведомлении Абонента) представителей Энергоснабжающей организации к теплоснабжающим установкам и узлу учета в соответствии с п.п. 4.2.4.

5.1.9. Немедленно уведомлять Энергоснабжающую организацию:

- о нарушениях целостности пломб, схем и неисправностях в работе узла учета тепловой энергии и теплоносителя;

- об авариях и нарушениях, возникающих в системах теплоснабжения Абонента.

5.1.10. Поддерживать технически безопасное состояние своих тепловых сетей и теплоустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов. Нести ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию находящихся в его ведении теплоустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

5.1.11. Обеспечить сохранность на своей территории теплооборудования, технических средств, систем контроля и управления теплоснабжением, узлов учета тепловой энергии и теплоносителя, принадлежащих Энергоснабжающей организации.

5.1.12. Не допускать на трассах тепловых сетей Энергоснабжающей организации, проходящих по территории Абонента, возведения построек, посадки деревьев и кустарников в пределах занимаемой территории, а в подвальных и полуподвальных помещениях, принадлежащих Абоненту, в которых проходят транзитные трубопроводы, - постоянного нахождения людей и складирование материальных ценностей, возведение стен и перегородок, любой другой перепланировки помещения.

5.1.13. Оборудовать тепловые вводы неподвижной опорой (или газонепроницаемым сальниковым уплотнением), а подвальные и полуподвальные помещения, находящиеся в собственности или хозяйственном ведении Абонента, - системой аварийного водоудаления и вытяжной вентиляции. Следить за гидроизоляцией зданий, находящихся в собственности или хозяйственном ведении Абонента, и выполнять за свой счет мероприятия, исключающие попадание горячей воды в подвальные, полуподвальные и другие помещения.

5.1.14. Соблюдать установленный режим теплоснабжения, не допускать увеличение расхода теплоносителя, связанного с утечкой сетевой воды, а также немедленно сообщать Энергоснабжающей организации об авариях, пожарах и иных нарушениях, возникающих при эксплуатации систем теплоснабжения, узла учета и тепловой автоматики.

5.1.15. Представлять Энергоснабжающей организации предварительную заявку на необходимое количество тепловой энергии на предстоящий год с разбивкой по месяцам не позднее 1 августа текущего года.

5.1.16. Подключать (присоединять) к своим сетям Субабонентов только с письменного разрешения Энергоснабжающей организации и по техническим условиям на присоединение Субабонентов, после внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

5.1.17. Производить установку и замену узлов учета тепловой энергии и теплоносителя по проекту, выполненному в соответствии с Техническими условиями, выданными Энергоснабжающей организацией, и согласованному с Энергоснабжающей организацией.

Предъявлять установленные по Техническим условиям Энергоснабжающей организации узлы учета для допуска их в эксплуатацию и пломбирования.

5.1.18. Обеспечить исправное состояние узла учета тепловой энергии и теплоносителя, находящегося на балансе Абонента.

5.1.19. Требовать, при подключении и (или) заключении Договоров с субабонентами (арендаторами, иными лицами, получающими тепловую энергию, поставляемую Энергоснабжающей организацией через теплосетевые объекты, принадлежащие Абоненту), исполнения указанными лицами всех обязанностей, установленных настоящим Договором для Абонента, в части требований по поддержанию теплового оборудования и тепловых сетей



в надлежащем техническом состоянии и обеспечению технической безопасности при эксплуатации теплосетевых объектов.

5.1.20. При внезапном изменении параметров теплоносителя, принять все необходимые меры для обеспечения безопасности людей, предотвращения размораживания оборудования, и немедленно уведомить Энергоснабжающую организацию.

5.1.21. Оплачивать Энергоснабжающей организации стоимость сверхнормативной утечки тепловой энергии и теплоносителя в пределах балансовой принадлежности тепловых сетей Абонента.

5.2 АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:

5.2.1. Требовать, в случаях перерывов энергоснабжения по вине Энергоснабжающей организации, возмещения реального причиненного ущерба, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.2.2 настоящего Договора.

5.2.2. Требовать поддержания показателей качества в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (утверждены Минэнерго России № 115 от 24.03.2003, зарегистрированы в Минюсте России № 4358 от 02.04.2003) и количества тепловой энергии и теплоносителя в соответствии с Приложениями № 2 к настоящему Договору, за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 4.2.2 настоящего Договора.

5.2.3. Передавать тепловую энергию, принятую от Энергоснабжающей организации, другим лицам (Субабонентам) только при наличии разрешения Энергоснабжающей организации, при выполнении технических условий на подключении Субабонентов и внесении соответствующих изменений в настоящий Договор.

5.2.4. Требовать изменения (увеличивать/уменьшать), в случае возникновения необходимости, объемов теплопотребления и теплоносителя, согласованных настоящим Договором.

5.2.5. Требовать от Энергоснабжающей организации проведения сверки расчетов с оформлением актов сверки расчетов.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА (ОБЪЕМА) И СТОИМОСТИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

6.1. Расчет стоимости тепловой энергии, потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов), производится по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов.

Расчет стоимости теплоносителя производится по цене теплоносителя, установленной в соответствии с калькуляцией, утвержденной Энергоснабжающей организацией.

6.2. Изменение тарифов на тепловую энергию и теплоноситель в период действия настоящего Договора не требует его переоформления. Величина тарифов доводится до Абонента через Уведомление.

6.3. Расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя производится ежемесячно на основании справки о количестве тепловой энергии (Приложение № 8) и отчетной ведомости за потребленную тепловую энергию и теплоноситель (Приложение № 9) за расчетный месяц, представляемых Абонентом в соответствии с п. 5.1.1 настоящего Договора, и с учетом расчетных тепловых нагрузок Абонента, зафиксированных в Приложениях №№ 3, 4 к настоящему Договору.

6.4. При непредставлении Абонентом отчетной ведомости за потребленную тепловую энергию и теплоноситель и справки о количестве тепловой энергии за расчетный месяц в сроки, предусмотренные п.п. 5.1.1 настоящего Договора, расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов), тепловой энергии производится по показаниям приборов учета, установленных на ЦТП, с учетом расчетных тепловых нагрузок, зафиксированных в Приложениях №№ 3, 4 к настоящему Договору.

6.5. Энергоснабжающая организация вправе, по мере необходимости и/или в сроки, установленные Энергоснабжающей организацией, производить проверку потребления



Абонентом (с учетом Субабонентов) количества тепловой энергии и теплоносителя с составлением двустороннего акта.

В случае обнаружения расхождения между данными о количестве потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя, указанными Абонентом в отчетах, и данными, указанными в акте, расчет стоимости потребленной Абонентом тепловой энергии за расчетный месяц производится на основании данных акта.

6.6. При установке узлов учета тепловой энергии не на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей, количество учтенной ими тепловой энергии увеличивается/уменьшается на величину потерь тепловой энергии на участке от места установки узла учета до границы раздела балансовой принадлежности.

При расчетах за фактически потребленную Абонентом тепловую энергию в расчетном месяце объем потребленной тепловой энергии увеличивается/уменьшается на величину тепловых потерь по соответствующей точке поставки.

6.7. При выходе из строя приборов учета, с помощью которых определяются количество тепловой энергии и теплоносителя, а также приборов, регистрирующих параметры теплоносителя, ведение учета тепловой энергии и теплоносителя и регистрация его параметров (на период в общей сложности не более 15 суток в течение года с момента приемки узла учета на коммерческий расчет) осуществляется на основании показаний этих приборов, взятых за предшествующие выходу из строя 3 суток, с корректировкой по фактической температуре наружного воздуха на период пересчета.

6.8. Абонент оплачивает стоимость теплоносителя на наполнение системы теплоснабжения и стоимость теплоносителя, связанного с его потерями (утечкой) из систем теплоснабжения Абонента (Приложение № 3).

7. ОПЛАТА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

7.1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) в расчетном месяце тепловой энергии и теплоносителя производится Абонентом на основании выставляемых Энергоснабжающей организацией Абоненту платежных документов или платежным поручением Абонента.

7.2. Оплату потребленной тепловой энергии и теплоносителя Абонент производит в следующем порядке:

- до 20 числа текущего месяца – в размере 70% (семидесяти) стоимости договорной величины теплопотребления за текущий месяц;

- до 20 числа месяца, следующего за расчетным – сумму окончательного расчета, равную разнице между стоимостью фактически потребленной тепловой энергии и теплоносителя и фактически произведенной оплатой за расчетный период.

Если сумма поступившей оплаты превышает стоимость потребленной в расчетном месяце тепловой энергии и теплоносителя, сумма образовавшейся переплаты засчитывается в счет погашения задолженности Абонента за период, определяемый Энергоснабжающей организацией, и /или в счет оплаты тепловой энергии и теплоносителя в следующем расчетном периоде.

7.3. Не получение Абонентом платежных документов не освобождает Абонента от надлежащего исполнения им своих обязательств по своевременной и полной оплате потребляемой тепловой энергии и теплоносителя за расчетный месяц в установленные настоящим Договором сроки.

7.4. Оплата стоимости потребляемой Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя считается произведенной надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет Энергоснабжающей организации.

7.5. По окончании расчетного месяца Энергоснабжающая организация предъявляет Абоненту «Акт приемки-передачи тепловой энергии» в двух экземплярах. Абонент, в течение 5 (пяти) дней с момента получения, возвращает подписанный и скрепленный печатью «Акт приемки-передачи тепловой энергии» Энергоснабжающей организации.



В случае неполучения Энергоснабжающей организацией оформленного со стороны Абонента «Акта приемки-передачи тепловой энергии», тепловая энергия считается переданной в полном объеме и надлежащего качества.

7.6. Энергоснабжающая организация выставляет Абоненту счет-фактуру на всю сумму потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя в порядке и сроки, установленные законодательством РФ.

7.7. При осуществлении оплаты по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать: основание платежа, номер и дату Договора, вид платежа, период, за который производится платеж, номер и дату счета-фактуры.

В случае отсутствия указания в платежных документах:

- основания платежа и/или номера, даты Договора - платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного заявления Абонента о распределении полученных денежных средств;

- периода, за который производится платеж, номера и даты счета-фактуры - платеж считается произведенным в счет оплаты Абонента за период, определяемый Энергоснабжающей организацией.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Энергоснабжающая организация в случаях перерывов (ограничения или прекращения) энергоснабжения Абонента, при наличии ее вины, возмещает Абоненту только реально причиненный ущерб в порядке и размере, установленными действующим законодательством.

8.3. Энергоснабжающая организация не несет ответственности за недоотпуск тепловой энергии, произошедший по вине Абонента и/или других потребителей, или в результате ненадлежащего исполнения Абонентом своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, а также в случаях, предусмотренных в п.п. 4.2.2 настоящего Договора.

8.4. Стороны не несут ответственности в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств могут служить решения (заявления) компетентных государственных органов или сообщения в официальных средствах массовой информации.

8.5. Абонент самостоятельно и за свой счет урегулирует вопросы передачи тепловой энергии через присоединенные к сетям Энергоснабжающей организации сети третьих лиц, к которым присоединены тепловые сети Абонента. При этом к Акту разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон оформляется приложение – Соглашение с владельцем промежуточных сетей.

8.6. Перечень должностных лиц, имеющих право ведения переговоров по качеству и количеству тепловой энергии, а также по вопросам взаимных обязательств, приведен в Приложении № 7 дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с " " 200 г., действует по " " 200 г. Договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на следующий год, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявит другой стороне о его прекращении или изменении, или заключении Договора на иных условиях.

Все ранее действовавшие договоры энергоснабжения по точкам поставки тепловой энергии, указанным в настоящем Договоре, считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего Договора.



9.2. Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от взаимных расчетов за поставленную (потребленную) тепловую энергию и теплоноситель по настоящему Договору.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.4. Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами Энергоснабжающей организации и Абонента дополнительного соглашения.

9.5. Признание недействительной части настоящего Договора не влечет недействительности прочих его частей, если можно предположить, что настоящий Договор был бы совершен (заключен, исполнен) и без включения недействительной части.

9.6. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.7. В случае невозможности разрешить Спор путем переговоров, все разногласия рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ОАО «МОЭК» 111141, г. Москва, ул. Электродная, д. 4А

Филиал № 11 «Горэнергосбыт» юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1А стр. 1
ОАО «МОЭК» фактический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1А стр. 1

Расчётный счёт №40702810100110001950	ОКПО 75562448
в ОАО БАНК МОСКВЫ	ОКВЭД
Кор. счёт 30101810500000000219	ОКОГУ 49014
ИНН 7720518494	ОКАТО 45263594000
БИК 044525219	ОКФС 13
ОКОНХ	ОКОПФ 47
	КПП 771503001

АБОНЕНТ: Открытое юридический адрес: 127238, Москва Верхнелихоборская
акционерное общество ул, д. 8
"Строительное управление
Московского региона"

Расчётный счёт №40702810997530000066	ОКПО 08389084
в МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ ОАО АКБ	ОКВЭД 45.21.4
"РОСБАНК"	ОКОГУ 49001
Кор. счёт 30101810200000000272	ОКАТО 45277577000
ИНН 7713688488	ОКФС 12
БИК 044552272	ОКОПФ 47
ОКОНХ	КПП 771301001

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

1. Приложение № 1 - «Реестр точек поставки».
2. Приложение № 2 - «Договорные величины теплоснабжения»
3. Приложение № 3 - «Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов) по видам теплоснабжения и другие технические характеристики подаваемой тепловой энергии».



Приложение № 2
к Договору энергоснабжения
от «...» ... 200... г.
№ 02.108060-ТЭ

Наименование Абонента: Открытое акционерное общество "Строительное управление
Московского региона"
ЦТП (ИТП) № 02-02-1201/095


Договорные величины теплотребления

Месяц	Величина теплотребления в Гкал	Объем теплоносителя, т.
Январь	34.71	2.88
Февраль	30.27	2.60
Март	27.55	2.88
Итого 1-й квартал	92.53	8.36
Апрель	16.39	2.79
Май	0.13	0
Июнь	0	0
Итого 2-й квартал	16.52	2.79
Июль	0	0
Август	0	0
Сентябрь	0	2.33
Итого 3-й квартал	0	2.33
Октябрь	16.83	2.88
Ноябрь	23.76	2.79
Декабрь	31.16	2.88
Итого 4-й квартал	71.75	8.55
Итого за год	180.80	22.03

Энергоснабжающая организация


"..." 200... г.
М.П.

Абонент

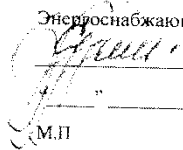
 Скворцов С.Б.
"..." 200... г.
М.П.

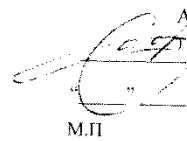


Приложение № 1
к Договору энергоснабжения
от «...» ... 200 г.
№ 02.108060-ТЭ

Реестр точек поставки
(Адресный список строений, теплоснабжение которых осуществляется по настоящему
Договору энергоснабжения)

№ п/п	№ ЦТП, ИТП, ГП, камеры (присоединение)	Адрес точки поставки (строения, адрес ЦТП, камеры)	Примечание
1	02-02-1201/095	Наружная стена пром. Камеры № 2 по трубопроводу ЦО	

Энергоснабжающая организация
 / Куцевол К. В. /
" " 200 г.
М.П.

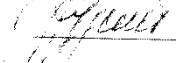
Абонент
 Скворцов С. Б.
" " 200 г.
М.П.



4. Приложение № 4 - «Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов, арендаторов)» по группам потребления.
5. Приложение № 5 - Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон.
6. Приложение № 6 - «Сведения о приборах учета тепловой энергии и теплоносителя Абонента».
7. Приложение № 7 - «Перечень должностных лиц для ведения переговоров по исполнению настоящего Договора».
8. Приложение № 8 - Форма - «Справка о количестве тепловой энергии».
9. Приложение № 9 - Форма - «Отчетная ведомость за потребленное тепло и теплоноситель».
10. Приложение № 10 - «Порядок определения количества потребленной тепловой энергии и теплоносителя».
11. Приложение № 11 - Форма - «Дополнительное соглашение к Договору».


11. ПОДПИСИ СТОРОН

Энергоснабжающая организация


Куцевол К. В. /
_____ 200__ г.

М.П.

Абонент


Скворцов С. Б.
_____ 200__ г.

М.П.



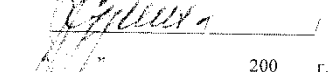
Приложение № 3
к Договору энергоснабжения от
«15» декабря 2009 г.
№ 02.108060-ГЭ

Наименование Абонента: Открытое акционерное общество "Строительное управление
Московского региона"
ЦТП (ИТП) № 02-02-1201/095

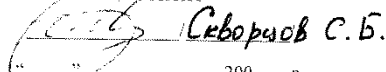
**Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов)
по видам теплоснабжения и другие технические характеристики
подаваемой тепловой энергии**

1. Суммарная договорная нагрузка 0.074000 Гкал/час
2. В том числе:
-Максимум на отопление 0.074000 Гкал/час, при -28 град.С.
3. Потери тепловой энергии через изоляцию в границах балансовой принадлежности Абонента от точки подачи тепловой энергии до прибора учета 4.71 Гкал/год;
4. Потери тепловой энергии, связанные с потерями теплоносителя 0.77 Гкал/год;
5. Объем теплоносителя на наполнение системы теплоснабжения Абонента при однократном наполнении системы 2.33 т./год;
6. Нормативные потери теплоносителя 0.003875 т./час;
7. Цена на теплоноситель 25.78 руб./т.

Энергопоставляющая организация


" " 200__ г.
М.П.

Абонент


" " 200__ г.
М.П.



Приложение № 4 от 11.08.2010 г. к Договору энергоснабжения от 02.02.2010 г. № 02.108066-П

Наименование Абонента : Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"

ИПН (ИНН) №: 02-02-1201/095

Расчетные тепловые нагрузки Абонента (с учетом Субабонентов, арендаторов), Гкал/час

Фактический адрес	Наименование Абонента (Субабонентов)	Грумина потребления	Тариф, руб./Гкал	Отопление, Гкал/час	ТВС, Гкал/час	Технологические нужды, Гкал/час	Сумма, Гкал/час	Всплывания, Гкал/час	Копиционирование, Гкал/час	Годовое потребление, Гкал/год	Потери в топ, Гкал/год	Количество часов работы системы в сутки	Количество дней работы системы в период
Москва, Солнцеторжский пр., 17		25	1 074.45	0.073000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	175.32	0.00	24	7
Москва, Солнцеторжский пр., 17		25	1 074.45	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.00	4.71		
Итого по ИПН				0.073000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	175.32	4.71		
Итого по ИПН				0.073000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	175.32	4.71		

Энергоснабжающая организация

[Подпись]
МН

Абонент

[Подпись]
Скворцов С.Б.
МН

200 Г.



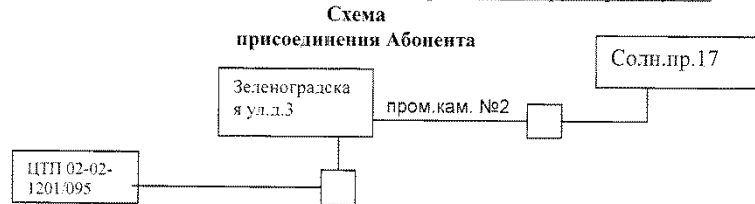
Приложение № 5
к Договору энергоснабжения
от «...» ... 200 г.
№ ...

АКТ
разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной
ответственности сторон

г. Москва

«...» ... 200 г

Мы, нижеподписавшиеся, представители ОАО «МОЭК»:
Главный инженер Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК» Облецов Н.К.
Главный инженер эксплуатационного Филиала № 2 «Северный»
ОАО «МОЭК» Арсенов А.В.
и представитель Потребителя Генеральный директор ОАО «СУ МР» Скворцов С.Б.
Составили настоящий акт о том, что границей раздела балансовой принадлежности
тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон между ОАО «МОЭК» и
Потребителем является: наружная стена пром. камеры №2 по трубопроводу ЦО



Характеристика тепловых сетей

Длина теплотрассы от ЦТП до пром.кам.№1	L _{от} (м) L _{гвс} (м)	37,5 37,5
Условный диаметр трубопроводов от ЦТП до пром.кам. №1	Dy _{от} (мм) Dy _{гвс} (мм) Dy _{цирк.} (мм)	250 200 150
Длина теплотрассы от пром.кам.№1 до Зеленоградская ул.д.3	L _{от} (м) L _{гвс} (м)	144 144
Условный диаметр трубопроводов от пром.кам. №1 до Зеленоградская ул.д.3	Dy _{от} (мм) Dy _{гвс} (мм) Dy _{цирк.} (мм)	200 200 150
Длина теплотрассы от Зеленоградская ул.д.3 до пром. камеры №2	L _{от} (м) L _{гвс} (м)	12 12
Условный диаметр трубопроводов от Зеленоградская ул.д.3 до пром. камеры №2	Dy _{от} (мм) Dy _{гвс} (мм) Dy _{цирк.} (мм)	125 125 100
Длина теплотрассы от пром. камеры №2 до Солнечногорский пр.д.17	L _{от} (м)	27,5
Условный диаметр трубопроводов от пром. камеры №2 до Солнечногорский пр.д.17	Dy _{от} (мм)	50
Длина трубопровода от границы раздела балансовой принадлежности до теплосчетчика	L _{от} (м) L _{гвс} (м)	
Условный диаметр трубопроводов от границы раздела балансовой принадлежности до теплосчетчика	Dy _{от} (мм) Dy _{гвс} (мм) Dy _{цирк.} (мм)	

Главный инженер
Филиал №11 «Горэнергосбыт»
Облецов Н.К.
«...» ... 200 г

Главный инженер
Филиала №2 «Северный»
Арсенов А.В.
«...» ... 200 г

Представитель
«Потребителя»
Скворцов С.Б.
«...» ... 200 г

Мальшев А.А.



ФОРМА

Приложение № 6 от _____
к Договору энергоснабжения
от «___» _____ 200__ г.
№ 02.108060-ТЭ

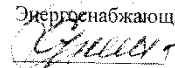
Наименование Абонента: ОАО «СУ МР»
ЦТП (ИТП) № 02-02-1201/095,
Адрес строения Абонента Солнечногорский пр., д.17


Сведения о приборах и средствах учета
тепловой энергии и теплоносителя Абонента

Узел учета расхода тепловой энергии и теплоносителя состоит:

№ п/п	Наименование приборов, тип	Заводской №	На каком трубопроводе установлен	Пределы измерения / цена деления шкалы	Дата госповерки	Дата очередной госповерки
1	2	3	4	5	6	7
1	Первичный преобразователь расхода ПРН		подающий			
2	Первичный преобразователь расхода ПНР		обратный			
3	Измерительно-вычислительный блок (ИВБ)					
4	Комплект термометров КТПТР-01		подающий			
5	Комплект термометров КТПТР-01		обратный			
6	Регистратор РПТ					
7	Водомер на линии подпитки					

Примечание: оформляется при наличии прибора учета, установленного на оборудовании Абонента, допущенного в установленном порядке в эксплуатацию.

Энергоснабжающая организация
 Кузнецов К. В. /
_____ 200__ г.
М.П.

Абонент
 Скворцов С. Б.
_____ 200__ г.
М.П.



Приложение № 7
к Договору энергоснабжения
от «...» ... 200... г.
№ 02.834174-ТЭ

Перечень
должностных лиц для ведения переговоров
по исполнению настоящего договора

Энергоснабжающая организация – Открытое акционерное общество “Московская объединенная энергетическая компания”:

1. Вопросы качества тепловой энергии, отключений на профилактический ремонт, оперативных отключений переключений:

Директор предприятия № 2 - Ф.И.О. Сундатов В.В.,
телефон 459-83-62;
диспетчер района - телефон 943-86-11 ;
Главный инженер - Ф.И.О. Малышев А.А., телефон 459-63-68.
Исполнитель Марина Л.В.

2. Вопросы порядка выставления платежей, сверки расчетов:

Начальник отделения сбыта - Ф.И.О. Куцевол К.В. , телефон 8-499-940-98-90 .
Расчетный отдел Поликарпова С.В., телефон 8-499-940-98-95
Бухгалтерия Паршина Н.Н., телефон 8-499-940-98-95

Абонент (Потребитель):

главный инженер – Ф.И.О. Лукицкий В.В. телефон 482-51-24;
главный энергетик - Ф.И.О. Коханов А.В. , телефон 484-69-73
бухгалтер – Ф.И.О. Саморин А.В. , телефон 488-31-57.
лицо, ответственное за снятие и передачу показаний приборов учета –
Ф.И.О. Цыбульский Н.А. , телефон 482-50-33

Энергоснабжающая организация

Сундатов В.В.

“ ” 200... г.

М.П.

Абонент

Севаринов С.Б.

“ ” 200... г.

М.П.



ФОРМА

Приложение № 8
к Договору энергоснабжения
от «...» ... 200... г.
№ 02.108060-ТЭ

Наименование Абонента: _____
ЦТП (ИТП) № _____
Адрес строения Абонента _____

Справка о количестве тепловой энергии за _____ 200... г.

№ п/п	Вид нагрузки	Ед. изм.	Показания приборов учета				Расчет недоработки
			На дату начала расчетного периода		На дату окончания расчетного периода		
			01	200	200		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Отопление: тип прибора						
2	Вентиляция: тип прибора						
3	Горячее водоснабжение: тип прибора						

Примечание: 1. Столбцы № 5,7 заполняются только на горячее водоснабжение.
2. Столбцы № 1-7 заполняются Абонентом.
3. Столбец № 8 заполняется Энергоснабжающей организацией.

Принято:
Энергоснабжающая
организация:

Подпись, печать

Сдано:

Абонент:

Подпись,
печать



ФОРМА

Приложение № 9
к Договору энергоснабжения
от « » 200 г.
№ 02.108060-ТЭ

№ точки поставки (ЦТП, ИТП, ТП) _____ Тип теплосчетчика _____
Ду = _____ Снаим. = _____ Снайб. = _____ Номер теплосчетчика _____

**Отчетная ведомость за потребленное тепло и теплоноситель
за период с _____ по _____**

Дата	Количество тепловой энергии Q, Гкал	Расход теплоносителя, М, т		Разность, dM, т	Температура теплоносителя, t, град		Давление МПа		Время наработки, Т нараб., час
		Подающий трубопровод	Обратный трубопровод		t подающая	t обратная	p подающий	p обратное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого									
Итого									
Разность показаний на трубопроводах Абонента dM = M1-M2, т; dT = T1-T2, град.									
Время работы теплосистемы, Т нараб.+ Tmin+ Tmax+ Tdt + Тош. Час									
сви									
Количество потребленного Q= Qt/c+ QGmin+ Qgmax+ Qтош+ Qt/в+ Qут тепла, Гкал									
Показания интеграторов									
Количество тепловой энергии, Гкал									
Расход теплоносителя в подающем трубопроводе, т									
Расход теплоносителя в обратном трубопроводе, т									
Время наработки, Т нараб., час									
Время неработы Т нер.=Tmax+Tmin+Tdt+Тош, час									
Расход на подпиточном трубопроводе									

Примечание: В зависимости от используемого прибора учета, допускается отклонение от формы.

Энергоснабжающая организация

Кузнецов К. В. /
" " " 200 г.
М.П

Абонент

Скворцов С. Б.
" " " 200 г.
М.П



Приложение № 10
к Договору энергоснабжения
от «11» 11 / 200 г.
№ 02.108060-ТЭ

**Порядок
определения количества потребленной тепловой энергии и теплоносителя
при наличии и отсутствии приборов учета.**

1. Термины и определения.

Предлагаемые термины и определения приняты только для настоящей Методики.

Виды тепловых нагрузок - Отопительная, вентиляционная, кондиционирование воздуха, технологическая, сушка, горячее водоснабжение.

Водосчетчик - Измерительный прибор, предназначенный для измерения объема (массы) воды (жидкости), протекающей в трубопроводе через сечение, перпендикулярное направлению скорости потока.

Время работы приборов - Интервал времени, за который на основе показаний приборов учета ведется учет тепловой энергии и массы (или объема) теплоносителя, а также контроль его температуры и давления.

Граница балансовой принадлежности тепловых сетей - Линия раздела элементов тепловых сетей между владельцами по признаку собственности, аренды или полного хозяйственного ведения.

Открытая водяная система теплоснабжения - Водяная система теплоснабжения, в которой вода частично или полностью отбирается из системы для нужд потребителей.

Закрытая водяная система теплоснабжения - Система теплоснабжения, в которой вода, циркулирующая в тепловой сети, из сети не отбирается.

Зависимая схема подключения системы теплоснабжения - Схема присоединения системы теплоснабжения к тепловой сети, при которой теплоноситель (вода) из тепловой сети поступает непосредственно в систему теплоснабжения.

Независимая схема подключения системы теплоснабжения - Схема присоединения системы теплоснабжения к тепловой сети, при которой теплоноситель, поступающий из тепловой сети, проходит через теплообменник, установленный на тепловом пункте потребителя, где нагревает вторичный теплоноситель, используемый в дальнейшем в системе теплоснабжения.

Расход теплоносителя - Масса (объем) теплоносителя, прошедшего через поперечное сечение трубопровода за единицу времени.

Система теплоснабжения - Совокупность взаимосвязанных источников теплоты, тепловых сетей и систем теплоснабжения.

Система теплоснабжения - Комплекс теплоснабжающих установок с соединительными трубопроводами или тепловыми сетями.

Тепловая сеть - Совокупность трубопроводов и устройств, предназначенных для передачи тепловой энергии.

Тепловой пункт (ТП) - Комплекс устройств для присоединения систем теплоснабжения к тепловой сети и распределения теплоносителя по видам теплового потребления.

Теплоснабжающая установка - Комплекс устройств, использующих теплоту для отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, кондиционирования воздуха и технологических нужд.

Теплоснабжение - Обеспечение потребителей тепловой энергией.

Теплосчетчик - Прибор или комплект приборов (средство измерения), предназначенный для определения количества теплоты и измерения массы и параметров теплоносителя.

Тепловычислитель - Устройство, обеспечивающее расчет количества теплоты на основе входной информации о массе, температуре и давлении теплоносителя.



Q_v – количество тепловой энергии, потребленное на вентиляцию и кондиционирование;

$Q_{гор}$ – количество тепловой энергии, потребленное на горячее водоснабжение;

$Q_{суш}$ – количество тепловой энергии, потребленное на сушку;

$Q_{тех}$ – количество тепловой энергии, потребленное на технологию.

6.3.2. Расчет количества тепловой энергии на отопление.

Количество тепловой энергии, потребленной на отопление определяется по формуле:

$$Q_{от} = q_{от}^{max} \cdot n \cdot N_{от} \cdot \frac{t_{вн} - t_{нв}^{\phi}}{t_{вн} - t_{нв}^p}, \text{ Гкал} \quad (18)$$

где:

$q_{от}^{max}$ – расчетная максимальная часовая нагрузка на отопление, Гкал/ч;

n – число часов работы системы отопления в сутки (при отсутствии иных данных принимается равным 24 часам);

$N_{от}$ – количество дней работы системы отопления в расчетном периоде, сут.;

$t_{вн}$ – температуры внутреннего воздуха, °С;

$t_{нв}^{\phi}$ – фактическая температура наружного воздуха за расчетный период, °С;

$t_{нв}^p$ – расчетная (проектная) температура наружного воздуха принимаемая в соответствии с годом постройки здания (-26 или -28 °С);

Среднемесячные температуры наружного воздуха для Москвы в отопительный сезон приведены в таблице 1:

Таблица 1

Месяц	средняя	январь	февраль	март	апрель	октябрь	ноябрь	декабрь
Т-ра °С	-3,4	- 10,2	-9,2	-4,3	+4,4	+4,3	-1,9	-7,3

При отсутствии данных температура внутреннего воздуха для жилых и общественных зданий принимается по данным таблицы 2:

Средняя температура внутреннего воздуха для зданий различного назначения

Таблица 2

Наименование зданий	Средняя температура внутреннего воздуха t_i , (°С)
Гостиницы, общежития, административные здания	18-20
Детские сады, ясли, поликлиники, амбулатории, диспансеры, больницы	20
Высшие и средние специальные заведения, общеобразовательные школы, школы-интернаты, лаборатории, предприятия общественного питания, клубы, дома культуры	16
Театры, магазины, пожарные депо, прачечные	15
Кинотеатры	14
Гаражи	10
Бани	25

Примечание. Средняя температура внутреннего воздуха для зданий принята по данным проsects общественных зданий и учреждений обслуживания

6.3.3. Расчет количества тепловой энергии на вентиляцию и кондиционирование.

6.3.3.1. Количество тепловой энергии на вентиляцию и кондиционирование [6] определяется по формуле:



G_1 , G_2 – масса теплоносителя, определяемая по показаниям приборов учета, установленных на подающем и обратном трубопроводе, т;

$G_{св}$ – масса сетевой воды по показаниям водосчетчика на трубопроводе горячего водоснабжения, т.

5.2 Для закрытой системы водоснабжения и наличия ЦТП у потребителя, утечка теплоносителя определяется по формуле:

$$G_{ут} = (G_1 - G_2) + G_n \quad \text{т}, \quad (14)$$

где:

G_n – масса теплоносителя, израсходованного потребителем на подпитку теплоносителя за отчетный период, определяемая по показаниям подпиточного прибора учета (водомера), т.

(В соответствии с п. 2.1.3. Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, приборы учета устанавливаемые на обратных трубопроводах магистралей, должны размещаться до места присоединения подпиточного трубопровода).

5.3. При зависимой схеме присоединения систем теплоснабжения, наличии коммерческих приборов учета тепловой энергии, фиксирующих расход теплоносителя на подающем и обратном трубопроводах, потери теплоносителя определяются как разность объемов теплоносителя, зафиксированных приборами учета на подающем и обратном трубопроводах в отчетном периоде:

$$G_{ут} = G_1 - G_2 \quad \text{т}, \quad (15)$$

5.4. Если разность $G_1 - G_2$ меньше нуля и величина расхождения не превышает 2,8% (корень квадратный из суммы квадратов допусков расходомеров), величина утечки принимается равной нулю.

Если указанная разность меньше нуля и величина расхождения превышает значение 2,8%, показания водомеров оцениваются как недостоверные. Расчет потерь теплоносителя осуществляется в соответствии с п.3.1 настоящего Порядка.

5.5. Потери тепловой энергии, связанные с потерями теплоносителя, определяются по формуле:

$$Q_{ут} = c \cdot G_{ут} \cdot (t_2 - t_{XB}) \cdot 10^3 \quad \text{Гкал}, \quad (16)$$

5.6. При отсутствии приборов учета потребителю 1 раз в год выставляется счет за наполнение системы теплоснабжения в объеме равном полуторократному объему заполнения системы теплоснабжения и ежемесячно в отопительный сезон – нормативная часовая подпитка, равная 0,25 % от объема заполнения системы теплоснабжения и тепловых сетей потребителя.

6. Расчет количества тепловой энергии при отсутствии прибора учета у потребителя и на источнике теплоты (ЦТП) или при одновременном выходе их из строя на срок более 15 дней в году.

6.1. При отсутствии приборов учета у потребителя и на ЦТП или при одновременном выходе их из строя на срок более 15 суток в году, определение количества тепловой энергии, поставляемой ОАО «МОЭК» Абонентам, производится расчетным методом по расчетным тепловым нагрузкам, зафиксированным в Договоре.

6.2. Исходные данные для расчета количества фактически потребленной тепловой энергии.

Исходными данными для планирования и расчета количества фактически потребленной тепловой энергии потребителями являются:

- расчетные тепловые нагрузки (из Договора);
- данные о фактической температуре наружного воздуха (представляются Московским центром по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (МосЦГМС)).

6.3. Расчет количества тепловой энергии.

6.3.1. Общее количество тепловой энергии, потребленной Абонентом определяется по формуле:

$$Q_n = Q_{от} + Q_{в} + Q_{свс} + Q_{суш} + Q_{тех} + Q_{пот} + Q_{ут}, \quad \text{Гкал} \quad (17)$$

где к потребленной тепловой энергии следует относить:

$Q_{от}$ – количество тепловой энергии, потребленное на отопление;



3.5. Расчет количества потребленной тепловой энергии при передаче узла учета тепловой энергии и теплоносителя, установленного у Абонента, в аренду (на баланс) Энергоснабжающей организации:

3.5.1. В случае не предоставления Абонентом доступа представителю Энергоснабжающей организации для снятия показаний приборов учета тепловой энергии, а также выхода приборов узла учета из строя по вине Абонента (механические повреждения, нарушение целостности пломб, несанкционированное вмешательство в монтаж приборов узла учета и несанкционированное подключение теплоустановок), расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя производится по показаниям приборов узла учета, установленного на ЦТП, с учетом проектных тепловых нагрузок, а при отсутствии узла учета на ЦТП – по проектным тепловым нагрузкам, зафиксированным в Приложениях №№ 3, 4 к Договору.

3.5.2. В случае выхода из строя приборов учета не по вине Абонента, расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) тепловой энергии и теплоносителя производится на основании показаний приборов учета за предшествующие выходу из строя 3 суток с корректировкой по температуре наружного воздуха до момента восстановления работоспособности приборов учета тепловой энергии.

4. Расчет количества потребленной тепловой энергии по приборам учета, установленным на источнике теплоты (ЦТП).

В случаях отсутствия у Абонента прибора учета или его неисправности более 15 дней в течение года, расчет количества тепловой энергии производится на основании расчетных тепловых нагрузок, зафиксированных в Договоре и показаний приборов узла учета, установленного на источнике теплоты (ЦТП).

4.1. Расчет количества тепловой энергии, потребленной Абонентами, не имеющими приборов учета, по показаниям прибора учета, установленного на источнике теплоты, производится по формуле:

$$Q_{аб} = Q_{ЦТП} - Q_{мс} - Q_1 \quad \text{Гкал}, \quad (11)$$

где:

$Q_{ЦТП}$ – количество тепловой энергии, определенное по прибору учета, установленному на центральном тепловом пункте, Гкал;

$Q_{мс}$ – тепловые потери в разводящих тепловых сетях от ЦТП до Абонентов, Гкал;

Q_1 – количество тепловой энергии, зафиксированное приборами учета установленными у Абонентов, присоединенных к данному ЦТП, Гкал.

4.2. Количество тепловой энергии конкретного Абонента, не имеющего приборов учета, определяется по формуле:

$$Q_{абі} = Q_{аб} \cdot \frac{Q_{рабі}}{Q_{раб}} \quad \text{Гкал}, \quad (12)$$

где:

$Q_{раб}$ – суммарное расчетное количество тепловой энергии за отчетный период всех Абонентов с учетом температуры наружного воздуха, не имеющих приборов учета, Гкал;

$Q_{рабі}$ – расчетное количество тепловой энергии на i Абонента за отчетный период с учетом температуры наружного воздуха, Гкал.

5. Расчет потерь теплоносителя.

5.1. Для открытой системы водоснабжения при наличии коммерческих приборов учета тепловой энергии, фиксирующих расход теплоносителя на подающем, обратном трубопроводах и трубопроводе горячей воды, утечка теплоносителя определяется по формуле:

$$G_{ут} = G_1 - (G_2 + G_{св}) \quad \text{т}, \quad (13)$$

где:

$G_{ут}$ – масса теплоносителя, потерянного за расчетный период в разводящих сетях и/или сетях потребителя, т;



$t_{нв}^{ср}$ и $t_{нв}^{\phi}$ – температура наружного воздуха, соответственно: средняя за трое суток до и фактическая после выхода прибора учета из строя, °С.

Если прибор учета не работает свыше 15 суток в течение года с момента приемки узла учета на коммерческий расчет, то расчет тепловой энергии производится на основании расчетных тепловых нагрузок, указанных в Договоре и показаний прибора учета, установленного на источнике теплоты (ЦТП), а при его отсутствии - по расчетным тепловым нагрузкам, указанным в Договоре.

Для определения количества тепловой энергии на горячее водоснабжение среднее количество тепловой энергии определяется как средняя величина за трое характерных суток.

3.2. Расчет тепловой энергии при работе прибора учета на нерасчетных режимах.

При работе прибора учета на нерасчетных режимах в течение времени, зафиксированного прибором по данным распечатки, тепловая энергия в течение времени не работы прибора учета рассчитывается дополнительно и добавляется к количеству тепловой энергии определенному за отчетный период Q_u :

$$Q = Q_u + Q_{\max} + Q_{\min} + Q_{\Delta} + Q_{\text{ош}} \text{ Гкал, (7)}$$

где:

Q_u - тепловая энергия, определенная по показаниям теплосчетчика;

Q_{\max} - тепловая энергия, измеряемое значение которой превышает максимально допустимое значение диапазона измерений;

Q_{\min} - тепловая энергия, измеряемое значение которой ниже минимально допустимого значения диапазона измерений;

Q_{Δ} - тепловая энергия, потребленная при выходе температуры теплоносителя за нормируемый диапазон измерения температур;

$Q_{\text{ош}}$ - тепловая энергия, потребленная в период фиксации прочих кодов ошибки.

3.3. Расчет тепловой энергии при выходе фактического значения измеряемой величины за границы допустимого диапазона измерений прибора, фиксирующего код ошибки G_{\max} , G_{\min} и время ошибки, производится по формулам:

$$Q_{\max} = c \cdot G_{\max} \cdot (t_1 - t_2) \cdot \tau_{\max} \cdot 10^{-3} \text{ Гкал, (8)}$$

$$Q_{\min} = c \cdot G_{\min} \cdot (t_1 - t_2) \cdot \tau_{\min} \cdot 10^{-3} \text{ Гкал, (9)}$$

где:

G_{\max} , G_{\min} – расход теплоносителя, соответствующий максимальному или минимальному значению используемого диапазона, т/ч;

c – теплоемкость воды, ккал/кг·°С;

t_1 , t_2 – средние температуры теплоносителя за соответствующие периоды времени, которые замерены теплосчетчиком, °С;

τ_{\max} , τ_{\min} - время работы с фиксацией кода ошибки по параметру «расход», ч.

3.4. Расчет тепловой энергии на срок не более 15 суток в течение года за время работы счетчика при фиксации ошибки (техническая неисправность, отсутствие электропитания, при выходе температуры теплоносителя за нормируемый диапазон измерения температур и др.) осуществляется по формуле:

$$Q_{\text{ош}} = Q_u \cdot \frac{\tau_{\text{ош}}}{\tau_{\text{раб}}} \text{ Гкал, (10)}$$

где:

Q_u - тепловая энергия, определенная по показаниям теплосчетчика, Гкал;

$\tau_{\text{раб}}$ - время работы теплосчетчика, ч;

$\tau_{\text{ош}}$ - время работы с фиксацией кода ошибки, ч.



тепловой энергии на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения может быть определено по формуле:

$$Q_{гв} = c \cdot [G_{гв} \cdot (t_{гв} - t_{хв}) - G_{ц} \cdot (t_{гв} - t_{хв})] \cdot 10^{-3} \text{ Гкал}, \quad (3)$$

или:

$$Q_{гв} = c \cdot [(G_{гв} - G_{ц}) \cdot (t_{гв} - t_{хв}) + G_{ц} \cdot (t_{гв} - t_{ц})] \cdot 10^{-3} \text{ Гкал}, \quad (4)$$

где:

$G_{гв}$ – масса горячей воды, по расходомеру на подающей линии за расчетный период, т;

$G_{ц}$ – масса циркуляционной воды, по расходомеру на циркуляционной линии за расчетный период, т;

c – теплоемкость теплоносителя, ккал/кг·°C;

$t_{гв}$ – температура горячей воды, °C;

$t_{ц}$ – температура циркуляционной воды, °C;

$t_{хв}$ – температура холодной воды на источнике тепла (ЦТП), при отсутствии данных принимается: 5°C для отопительного периода и 15°C для неотапливаемого периода;

При отсутствии данных температура воды принимается равной следующим значениям: $t_{гв} = 55^\circ\text{C}$, а $t_{ц} = 50^\circ\text{C}$. В случае разногласий в определении температур $t_{гв}$, $t_{ц}$, их значения определяются на основании специальных испытаний или ориентировочно в зависимости от протяженности циркуляционного кольца и фиксируются двусторонним актом между потребителем тепловой энергии и теплоснабжающей организацией.

2.3.2. Для туиковой схемы подачи горячей воды количество тепловой энергии, потребленной для подогрева воды, определяется:

$$Q_{гв} = c \cdot \rho \cdot V_{гв} \cdot (t_{гв} - t_{хв}) \cdot 10^{-6} \text{ Гкал}, \quad (5)$$

где:

$V_{гв}$ – объем горячей воды, по расходомеру за расчетный период, м³;

c – теплоемкость воды равная 1 ккал/кг·°C;

ρ – плотность горячей воды, 1000 кг/м³;

$t_{гв}$ – температура горячей воды, при отсутствии данных температура принимается равной следующим значениям: $t_{гв} = 55^\circ\text{C}$ для закрытой системы ГВС и $t_{гв} = 65^\circ\text{C}$ для открытой системы ГВС;

$t_{хв}$ – температура холодной воды, измеренная на источнике тепла (ЦТП), при отсутствии данных принимается 5°C для отопительного периода и 15°C для неотапливаемого периода.

3. Расчет количества тепловой энергии при временной неработоспособности приборов учета.

3.1. Расчет тепловой энергии при выходе из строя общедомового прибора учета за каждые сутки, **но не более 15 суток в течение года**, определяется по среднесуточному расходу тепловой энергии за последние трое суток, предшествовавших выходу прибора учета из строя, с учетом поправки на изменение температуры наружного воздуха.

29

$$Q = Q_{ср} \cdot \frac{t_{вн} - t_{нв}^{\phi}}{t_{вн} - t_{нв}^{ср}} \text{ Гкал}, \quad (6)$$

где:

$Q_{ср}$ – среднесуточный расход тепловой энергии за 3 суток, предшествовавших моменту выхода прибора учета из строя (при невозможности – последующих 3 суток), Гкал;

$t_{вн}$ – расчетная температура внутри отапливаемых помещений, принимается в соответствии с таблицей 2, °C;



Условные обозначения

t – температура, °C;
 G – масса воды, т;
 V – объем воды, м³;
 Q – тепловая энергия, Гкал;
 τ – время, ч;

Параметры

Расчет количества массы теплоносителя G на основании показаний водосчетчиков, фиксируемых в объемных единицах V производится по формуле:

$$G = \rho \cdot V_{св}, \quad \text{т,}$$

где:

$V_{св}$ – объем горячей воды, по расходомеру за расчетный период, м³;
 ρ – плотность горячей воды принимается равной 1 т/м³.

Индексы

1 - подающий трубопровод; 2 - обратный трубопровод;
п - подпитка; хв - холодная вода;
гв - горячее водоснабжение.

2. Порядок определения количества тепловой энергии по приборам учета.

2.1. Количество тепловой энергии, полученное водяными системами теплоснабжения, определяется по формуле:

$$Q = Q_H + Q_{п} + c \cdot (G_{п} + G_{гв} + G_{у}) \cdot (t_2 - t_{хв}) \cdot 10^3 \text{ Гкал,} \quad (1)$$

где:

Q_H – тепловая энергия, израсходованная потребителем, по показаниям теплосчетчика;
 $Q_{п}$ – тепловые потери на участке от границы балансовой принадлежности системы теплоснабжения потребителя до места установки узла учета. Учитываются, если узел учета оборудован не на границе балансовой принадлежности;

c – теплоемкость теплоносителя, ккал/кг·°C;

$G_{п}$ – масса воды, израсходованная потребителем на подпитку систем отопления, определяется по показаниям водосчетчика (для независимых систем);

$G_{гв}$ – масса теплоносителя, израсходованная потребителем на водоразбор, определяется по показаниям водосчетчика (для открытых систем теплоснабжения);

$G_{у}$ – масса утечки теплоносителя в системах теплоснабжения.

t_2 – температура воды на выводе обратного трубопровода;

$t_{хв}$ – температура холодной воды на источнике тепла.

2.2. Определение количества тепловой энергии по приборам учета, измеряющим только массу (объем) теплоносителя.

Если у Абонента на узле учета отсутствует измерение температур теплоносителя, то следует использовать температуры, указанные в температурном графике, по которому подключен потребитель:

$$Q_H = c \cdot G_1 \cdot (t_1 - t_2) \cdot 10^3 \text{ Гкал,} \quad (2)$$

где:

$t_{1,2}$ – температура в подающем и обратном трубопроводе, °C;

G_1 – масса теплоносителя в системе теплоснабжения, т;

c – теплоемкость теплоносителя, равная 1 ккал/кг·°C.

2.3. Определение количества тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения.

2.3.1. Для определения расхода тепловой энергии, потребленной для нужд горячего водоснабжения при наличии водосчетчиков на подающей и циркуляционных линиях, количество



6.3.5.3. При отсутствии данных об отключении сушильная установка работает круглогодично (кроме ремонтного периода).

6.3.6. Расчет количества тепловой энергии, потребленной на технологию.

Расчет количества тепловой энергии, потребленной на технологические нужды потребителей определяется по формуле:

$$Q_{tex} = q_{tex} \cdot N_{tex} \cdot n_{tex} \text{ Гкал}, \quad (22)$$

где:

q_{tex} – расчетная нагрузка на технологию, Гкал/ч;

N_{tex} - количество дней работы Абонента в расчетном периоде, сут.;

n_{tex} - количество часов работы системы в сутки, ч.



$$Q_v = q_v^{max} \cdot m_v \cdot N_v \cdot \frac{t_{вн} - t_{вн}^{\phi}}{t_{вн} - t_{вн}^p}, \text{ Гкал} \quad (19)$$

где:

q_v^{max} - максимальная расчетная часовая нагрузка на вентиляцию, кондиционирование, Гкал/ч;

m_v - число часов работы вентиляции в сутки, ч;

N_v - продолжительность расчетного периода, сут.;

$t_{вн}$ - температура воздуха внутри помещения, °С;

$t_{вн}^{\phi}, t_{вн}^p$ - фактическая и расчетная (проектная) температура наружного воздуха за расчетный период, °С.

6.3.3.2. При неработающей автоматике системы вентиляции и кондиционирования и отсутствии проектных данных о времени работы вентиляции и кондиционирования, время работы систем воздушного отопления (вентиляции) принимается равным 24 часа.

6.3.3.3. Расчетная температура наружного воздуха для систем вентиляции (-15 °С, -26 °С, -28 °С) определяется в соответствии с проектом и указывается в Договоре.

6.3.4. Расчет количества тепловой энергии, потребленной на горячее водоснабжение.

Расчет количества тепловой энергии, потребленной на горячее водоснабжение потребителей, производится по формуле:

$$Q_{гвс} = q_{гвс}^{cp,час} \cdot \beta \cdot N_{гвс} \cdot r \cdot \left(\frac{t_{гв}^{np} - t_{хв}^{\phi}}{t_{гв}^{np} - t_{хв}^{np}} \right) \text{ Гкал}, \quad (20)$$

где

$q_{гвс}^{cp,час}$ - среднечасовая нагрузка на ГВС, Гкал/ч;

β - коэффициент, учитывающий изменение среднего расхода воды на горячее водоснабжение в неотапливаемый период по отношению к отопительному, принимаемый, при отсутствии данных для жилищно-коммунального сектора равным 0,8, для предприятий - 1,0.

$N_{гвс}$ - количество дней в расчетном периоде, сут.;

r - количество часов работы системы в сутки, принимается равным 24 часам;

$t_{гв}^{np}$ - температура горячей воды, при отсутствии данных температура принимается равной следующим значениям: $t_{гв} = 55^{\circ}\text{C}$ для закрытой системы ГВС и $t_{гв} = 65^{\circ}\text{C}$ для открытой системы ГВС;

$t_{хв}^{\phi}$ - температура холодной воды фактическая;

$t_{хв}^{np}$ - температура холодной воды проектная, в отопительный период принимается равной $+5^{\circ}\text{C}$, в неотапливаемый период - $+15^{\circ}\text{C}$;

6.3.5. Расчет количества тепловой энергии на сушку.

6.3.5.1 Количество тепловой энергии, потребленной сушильной установкой и тепловой завесой рассчитывается по формуле:

$$Q_{суш} = q_{суш} \cdot n_{суш} \cdot N_{суш} \text{ Гкал}, \quad (21)$$

где

$q_{суш}$ - расчетная часовая нагрузка на сушку, Гкал/ч;

$n_{суш}$ - количество часов работы сушильной установки, тепловой завесы в сутки, ч;

$N_{суш}$ - продолжительность работы сушильной установки, тепловой завесы, сут.;

6.3.5.2. Время работы тепловой завесы и сушильной установки при отсутствии проектных данных принимается равным времени работы Абонента в сутки.



ФОРМА

Приложение № 11
к Договору энергоснабжения
от «11» 11 2008 г.
№ 02.108060-ТЭ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору энергоснабжения
от «11» 11 2008 г. № 02.108060-ТЭ

г. Москва

«11» 11 2008 г.

Открытое акционерное общество "Московская объединенная энергетическая компания", именуемое в дальнейшем Энергоснабжающая организация, в лице Заместителя директора - начальника отделения сбыта № 2 (САО) Филиала № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК» Куцевола К. В., действующего на основании доверенности от 14.01.2008 с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", именуемое в дальнейшем "Абонент", в лице Генерального директора Скворцова Сергея Борисовича, действующего на основании Устава с другой Стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору энергоснабжения от «11» 11 2008 г. № 02.108060-ТЭ (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Ввести с «11» 11 2008 г. в Приложение № 1 к Договору энергоснабжения «Реестр точек поставки» следующие изменения по точкам поставки тепловой энергии:

№ п/п	№ ЦТП, ИТП, ТП, камеры (присоединение)	Адрес точки поставки (строения, адрес ЦТП, камеры)	Примечание (добавить/исключить)

2. Ввести в действие с «11» 11 2008 г. Приложения № 2-5 к Договору энергоснабжения по указанной в п.1 точке поставки.
3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

Энергоснабжающая организация

Куцевола К. В.

_____ 2008 г.

М.П.

Абонент

Скворцов С. Б.

_____ 2008 г.

М.П.

