



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 11-НДВ

Объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А, ул.  
Верхнелихоборская, д. 8

дата оценки — 05 июля 2017 года

дата составления отчета об оценке — 19 июля 2017 года

Исполнитель:

ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:

ОАО «СУ МР»

Конкурсному управляющему ОАО «СУ МР»

Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

Согласно Договору № 10/2017 от 05.07.2017 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, в том числе:

- 1) Нежилое здание общей площадью 1 810,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1009, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 2) Нежилое здание общей площадью 2 706,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1010, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1.
- 3) Нежилое здание общей площадью 4 392,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2292, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2.
- 4) Нежилое здание общей площадью 553 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1012, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3.
- 5) Нежилое здание общей площадью 608,3 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1023, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4.
- 6) Нежилое здание общей площадью 296,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1024, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5.
- 7) Нежилое здание общей площадью 106,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1025, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6.
- 8) Нежилое здание общей площадью 63,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1102, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7.
- 9) Нежилое здание общей площадью 902,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1026, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8.
- 10) Нежилое здание, общей площадью 75,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9.
- 11) Нежилое здание общей площадью 380,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1027, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10.
- 12) Нежилое здание общей площадью 350,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2163, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12.
- 13) Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1028 адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13.
- 14) Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1029, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14.
- 15) Нежилое здание общей площадью 16,4 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1030, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15.
- 16) Земельный участок общей площадью 30 672 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:31, адрес местонахождения: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А.
- 17) Сооружение (склад) общей площадью 331,5 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 18) Сооружение (территория базы с межцеховым переездом) общей площадью 20 622 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.



- 19) Сооружение (внешний водопровод) протяженностью 21 пог. м, инвентарный номер: 50000368, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 20) Сооружение (внешняя автодорога), протяженностью 0,078 км, инвентарный номер: 00000202, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 21) Сооружение (сеть канализации внешняя) протяженностью 137,0 пог. м, инвентарный номер: 00000205, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2.
- 22) Сооружение (наружная теплотрасса) протяженностью 272,0 пог. м, инвентарный номер: 00000204, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 23) Сооружение (теплотрасса) протяженностью 212,0 пог. м, инвентарный номер: 000000206, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1.
- 24) Сооружение (очистные сооружения) общей площадью 192,0 м, инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3.
- 25) Сооружение (площадь для стоянки а/машин), инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 05.07.2017 г.

Назначением оценки является 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)».

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, Дмитровское шоссе, вл. 69А, по состоянию на 05.07.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	<b>Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, в том числе:</b>	<b>284 899 000</b>	<b>260 000 000</b>
1	Нежилое здание общей площадью 1 810,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1009, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	23 519 000	19 931 400
2	Нежилое здание общей площадью 2 706,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1010, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	35 159 000	29 795 800
3	Нежилое здание общей площадью 4 392,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2292, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2.	57 071 000	48 365 300
4	Нежилое здание общей площадью 553 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1012, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	689 000	583 900
5	Нежилое здание общей площадью 608,3 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1023, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	7 903 000	6 697 500
6	Нежилое здание общей площадью 296,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1024, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	3 503 000	2 968 600
7	Нежилое здание общей площадью 106,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1025, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6.	1 380 000	1 169 500
8	Нежилое здание общей площадью 63,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1102, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7	821 000	695 800
9	Нежилое здание общей площадью 902,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1026, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	11 721 000	9 933 100
10	Нежилое здание, общей площадью 75,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	977 000	828 000
11	Нежилое здание общей площадью 380,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1027, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	4 938 000	4 184 700
12	Нежилое здание общей площадью 350,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2163, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	4 553 000	3 858 500
13	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1028 адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	223 000	189 000
14	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1029, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	223 000	189 000
15	Нежилое здание общей площадью 16,4 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1030, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15	213 000	180 500
16	Земельный участок общей площадью 30 672 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:31, адрес местонахождения: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	120 200 000	120 200 000
17	Сооружение (склад) общей площадью 331,5 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	3 446 000	2 920 300
18	Сооружение (территория базы с межцеховым переездом) общей площадью 20 622 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	5 697 000	4 828 000
19	Сооружение (внешний водопровод) протяженностью 21 пог. м, инвентарный номер: 50000368, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	27 000	22 900
20	Сооружение (внешняя автодорога), протяженностью 0,078 км, инвентарный номер: 00000202, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	22 000	18 600



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
21	Сооружение (сеть канализации внешняя) протяженностью 137,0 пог. м, инвентарный номер: 00000205, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2	532 000	450 800
22	Сооружение (наружная теплотрасса) протяженностью 272,0 пог. м, инвентарный номер: 00000204, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.	649 000	550 000
23	Сооружение (теплотрасса) протяженностью 212,0 пог. м, инвентарный номер: 00000206, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1	506 000	428 800
24	Сооружение (очистные сооружения) общей площадью 192,0 м, инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	600 000	508 500
25	Сооружение (площадь для стоянки а/машин), инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16	327 000	277 100

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 (+/-) 30%.

Характеристика Объектов оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

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	7
Глава 2. Задание на оценку	10
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике	13
3.1 Сведения о Заказчике оценки	13
3.2 Сведения об Оценщике	13
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
3.5 Сведения о независимости оценщика	14
Глава 4. Применяемые стандарты оценки	15
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	16
5.1 Основные допущения	16
5.2 Особые допущения	17
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объектов оценки	18
Глава 7. Описание Объектов оценки	19
7.1 Описание местоположения объектов оценки	19
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки	21
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	24
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	61
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации	61
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки	63
8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы	64
8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Москвы	67
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке	73
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	74
Глава 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	76
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке	76
11.2 Обоснование применяемых подходов	77
Глава 12. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом	78
12.1 Расчет стоимости площадки сравнительным подходом	78
12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом	85
Глава 13. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	90
Глава 14. Расчет стоимости сооружений затратным подходом	97
Глава 15. Согласование результатов	108
Глава 16. Сертификат стоимости	114
Глава 17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	116
Приложение 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ	118
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	124
Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	132



## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ			
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 10/2017 от 05 июля 2017 года, заключенному между ОАО «СУ МР» и ООО «Бизнес Диагностика».		
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ			
Объекты оценки	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А. Полный перечень объектов представлен далее в Таблице 3 ниже		
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ			
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	05 июля 2017 года		
Дата составления отчета	19 июля 2017 года		
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 05.07.2017 г. по 19.07.2017 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 19.07.2017 г. по 18.01.2018 г. включительно		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки		
Назначение оценки	Обоснование рыночной стоимости объектов 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 Объектов оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием 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			
Согласование результатов оценки, а также итоговая рыночная стоимость представлены в таблицах ниже			
Таблица 1. <b>Согласование стоимости имущественного комплекса</b>			
Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Вес, %	70%	30%	0%
Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	296 100 000	266 039 000	Не применялся
<b>Итого согласованная стоимость, округленно, руб.</b>	<b>287 100 000</b>		
Таблица 2. <b>Согласование стоимости очистных сооружений</b>			
Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Вес, %	0%	0%	100%
Очистные сооружения, г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	Не применялся	Не применялся	750 000



Таблица 3. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	<b>Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, в том числе:</b>	<b>284 899 000</b>	<b>260 000 000</b>
1	Нежилое здание общей площадью 1 810,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1009, адрес местонахождения: г. Москва, Верхнелихоборская д. 8	23 519 000	19 931 400
2	Нежилое здание общей площадью 2 706,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1010, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	35 159 000	29 795 800
3	Нежилое здание общей площадью 4 392,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2292, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2.	57 071 000	48 365 300
4	Нежилое здание общей площадью 553 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1012, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	689 000	583 900
5	Нежилое здание общей площадью 608,3 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1023, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	7 903 000	6 697 500
6	Нежилое здание общей площадью 296,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1024, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	3 503 000	2 968 600
7	Нежилое здание общей площадью 106,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1025, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6.	1 380 000	1 169 500
8	Нежилое здание общей площадью 63,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1102, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7	821 000	695 800
9	Нежилое здание общей площадью 902,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1026, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	11 721 000	9 933 100
10	Нежилое здание, общей площадью 75,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	977 000	828 000
11	Нежилое здание общей площадью 380,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1027, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	4 938 000	4 184 700
12	Нежилое здание общей площадью 350,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2163, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	4 553 000	3 858 500
13	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1028, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	223 000	189 000
14	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1029, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	223 000	189 000
15	Нежилое здание общей площадью 16,4 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1030, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15	213 000	180 500
16	Земельный участок общей площадью 30 672 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:31, адрес местонахождения: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	120 200 000	120 200 000
17	Сооружение (склад) общей площадью 331,5 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	3 446 000	2 920 300
18	Сооружение (территория базы с межцеховым переездом) общей площадью 20 622 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	5 697 000	4 828 000
19	Сооружение (внешний водопровод) протяженностью 21 пог. м, инвентарный номер: 50000368, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	27 000	22 900
20	Сооружение (внешняя автодорога), протяженностью 0,078 км, инвентарный номер: 00000202, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	22 000	18 600
21	Сооружение (сеть канализации внешняя) протяженностью 137,0 пог. м, инвентарный номер: 00000205, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2	532 000	450 800
22	Сооружение (наружная теплотрасса) протяженностью 272,0 пог. м,	649 000	550 000





	инвентарный номер: 00000204, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.		
<b>23</b>	Сооружение (теплотрасса) протяженностью 212,0 пог. м, инвентарный номер: 000000206, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1	506 000	428 800
<b>24</b>	Сооружение (очистные сооружения) общей площадью 192,0 м, инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	600 000	508 500
<b>25</b>	Сооружение (площадь для стоянки а/машин), инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16	327 000	277 100



## Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 10/2017 от 05.07.2017г.

### 1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А, в том числе:

- 1) Нежилое здание общей площадью 1 810,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1009, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 2) Нежилое здание общей площадью 2 706,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1010, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1.
- 3) Нежилое здание общей площадью 4 392,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2292, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2.
- 4) Нежилое здание общей площадью 553 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1012, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3.
- 5) Нежилое здание общей площадью 608,3 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1023, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4.
- 6) Нежилое здание общей площадью 296,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1024, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5.
- 7) Нежилое здание общей площадью 106,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1025, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6.
- 8) Нежилое здание общей площадью 63,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1102, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7.
- 9) Нежилое здание общей площадью 902,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1026, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8.
- 10) Нежилое здание, общей площадью 75,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9.
- 11) Нежилое здание общей площадью 380,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1027, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10.
- 12) Нежилое здание общей площадью 350,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2163, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12.
- 13) Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1028 адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13.
- 14) Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1029, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14.
- 15) Нежилое здание общей площадью 16,4 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1030, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15.
- 16) Земельный участок общей площадью 30 672 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:31, адрес местонахождения: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А.
- 17) Сооружение (склад) общей площадью 331,5 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 18) Сооружение (территория базы с межцеховым переездом) общей площадью 20 622 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 19) Сооружение (внешний водопровод) протяженностью 21 пог. м, инвентарный номер: 50000368, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 20) Сооружение (внешняя автодорога), протяженностью 0,078 км, инвентарный номер: 00000202, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 21) Сооружение (сеть канализации внешняя) протяженностью 137,0 пог. м, инвентарный номер: 00000205, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2.



- 22) Сооружение (наружная теплотрасса) протяженностью 272,0 пог. м, инвентарный номер: 00000204, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.
- 23) Сооружение (теплотрасса) протяженностью 212,0 пог. м, инвентарный номер: 000000206, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1.
- 24) Сооружение (очистные сооружения) общей площадью 192,0 м, инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3.
- 25) Сооружение (площадь для стоянки а/машин), инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16.

## **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**

Право собственности; обременения не зарегистрированы.

## **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**

05 июля 2017 г.

## **8. Срок проведения оценки**

15 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 10/2017 от «05» июля 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.
- Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- На объекты оценки №№17-25 на дату оценки право собственности не зарегистрировано. На основании Приказа Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г. №431 и передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона министерства обороны Российской Федерации", утвержденного Врио Начальника расквартирования и обустройства министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны российской Федерации 25.05.2009 г. данное имущество было приватизировано ОАО «СУ МР». Учитывая это, в данной работе делается допущение, что объекты принадлежат на праве собственности компании. При этом затраты на оформление собственности будут учтены дополнительно путем внесения корректировок к итоговой стоимости объектов.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров



лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;

- Оцениваемые объекты недвижимости расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
- Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- 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, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8
3	ИНН/КПП/ОКПО	7713688488/771301001/08389084
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009 г.

### 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: 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н, 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 ПП-1 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, 197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д.1/32, пом. 8Н.

Почтовый адрес: Российская Федерация, 197350, г. Санкт-Петербург, а/я №6.

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 г.г.



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

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

ООО «Бизнес Диагностика» 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, ссылая 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 информации Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
2. Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
3. Оцениваемые объекты недвижимости расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
4. На объекты оценки №№17-25 на дату оценки право собственности не зарегистрировано. На основании Приказа Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г. №431 и передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона министерства обороны Российской Федерации", утвержденного Врио Начальника расквартирования и обустройства министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации 25.05.2009 г. данное имущество было приватизировано ОАО «СУ МР». Учитывая это, в данной работе делается допущение, что объекты принадлежат на праве собственности компании. При этом затраты на оформление собственности будут учтены дополнительно путем внесения корректировок к итоговой стоимости объектов.
5. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
7. В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
8. 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 Объекта 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 объектами оценки являются нежилые здания и сооружения, расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А.

### 7.1 Описание местоположения объектов оценки

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

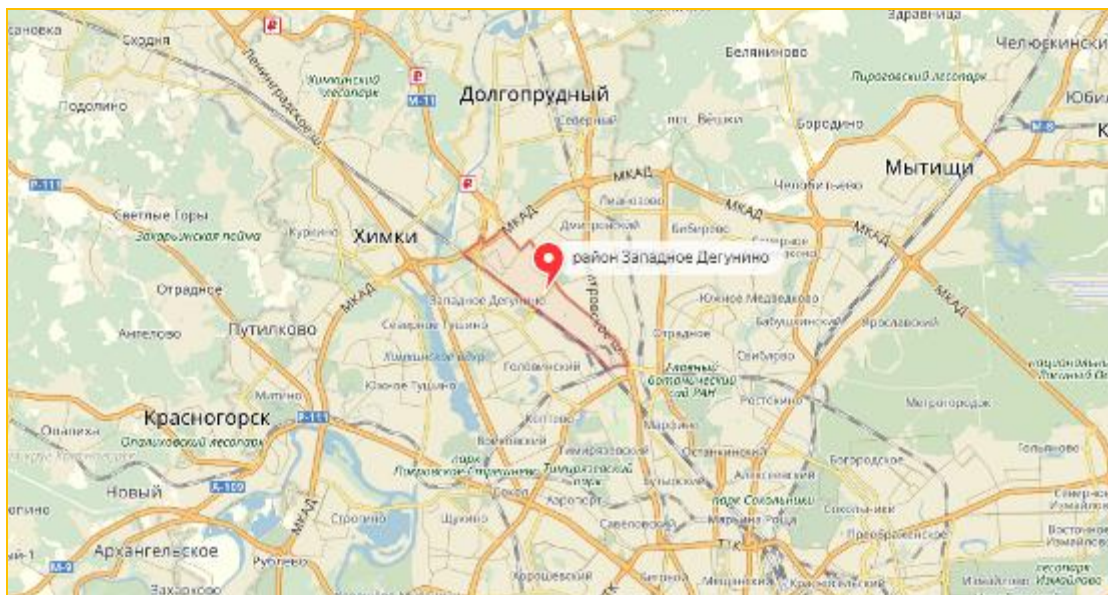


Рисунок 1. Местоположение района Западное Дегунино на карте города

Краткое описание района местонахождения объектов недвижимости представлено в таблице ниже

Таблица 7.1.1. Краткое описание района

Название района	Западное Дегунино
Расположение	Граница района Западное Дегунино проходит по оси Малого кольца МЖД, далее по оси Октябрьской ЖД, городской черте Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям Бусиновского проезда, улице Ижорской, Коровинскому шоссе и Дмитровскому шоссе до Малого кольца МЖД.
Площадь, кв. км	7,53
Численность населения, чел.	81 597 (на 2017 год)
Плотность населения, чел./кв.км	10 836,25 (на 2017 год)
Экономика	Север Западного Дегунина занят производственной зоной № 46 «Коровино» (продолжающейся на восток вдоль МКАД на территории Дмитровского района). На юге же района расположилась производственная зона № 48 «Дегунино-Лихоборы», на территории которой, согласно программам правительства Москвы в 2017 году появится гостиница на 3300 мест для иностранных граждан и лиц без гражданства, временно проживающих на территории РФ города Москвы. На территории района расположен Левобережный лесопарк и обширные загородные леса. Управа района совместно с Советом директоров промышленных предприятий воплощает в жизнь экологическую программу по очистке речек Бусинки и Лихоборки. Для поддержки малообеспеченных жителей осуществляется программа развития сети торгового и бытового обслуживания по сниженным ценам.
Транспорт	В настоящее время станции метро на территории района отсутствуют. В 2017 году планируется открытие станций «Верхние Лихоборы» и «Селигерская» Люблинско-Дмитровской линии вместе с электродепо Лихоборы.  С открытием путепровода через Октябрьскую железную дорогу транспортная доступность района улучшилась: теперь ближайшая станция метро — «Речной вокзал».  Роль скоростного транспорта для значительной части района играет Октябрьская железная дорога, с её помощью тысячи жителей могут быстро добраться до



центра города или доехать до Химок, Зеленограда, Солнечногорска, Клина. На территории района расположены станция Ховрино и платформа Моссельмаш.

Отсутствие метро компенсируется разветвлённой и гибкой сетью маршрутов наземного транспорта. Автобусные и троллейбусные маршруты, проходящие по территории района и в непосредственной близости от его границ, соединяют Западное Дегунино с:

- Савёловским и Белорусским вокзалами;
- станциями метро Замоскворецкой линии: «Речной вокзал», «Водный стадион», «Войковская», «Белорусская», «Маяковская» станциями метро Серпуховско-Тимирязевской линии: «Алтуфьево», «Бибирево», «Владыкино», «Петровско-Разумовская», «Тимирязевская», «Дмитровская», «Савёловская», «Менделеевская», «Цветной бульвар»;
- станциями метро Кольцевой линии: «Новослободская», «Белорусская»;
- станцией метро «Трубная» Люблинско-Дмитровской линии;
- станцией метро «ВДНХ» Калужско-Рижской линии;
- железнодорожными станциями и платформами Савёловского направления Московской железной дороги: Марк, Лианозово, Бескудниково, Окружная, Тимирязевская;
- железнодорожной платформой Дмитровская Рижского направления Московской железной дороги;
- железнодорожной платформой Савёловская Алексеевской соединительной ветви;
- Северным речным вокзалом;
- посёлком Северный.

Маршруты негосударственных перевозчиков связывают район также со станциями метро «Отрадное», «Медведково», «Бабушкинская» и станцией Лосиноостровская Ярославского направления Московской железной дороги.

Источник информации: <http://mosopen.ru>

### Характеристика локального расположения объектов оценки



Рисунок 2. Схема местоположения объектов недвижимости

#### Дислокация объектов недвижимости

Квартал, в котором расположены объекты недвижимости, ограничен: с севера – Проектируемым проездом №2236, с востока – Дмитровским шоссе, с юга, востока – Верхнелихоборской ул.

#### Ближайшее окружение

Объекты расположены в окружении производственно-складской застройки.

#### Транспортная доступность

Подъезд автомобильного транспорта осуществляется с Верхнелихоборской ул., интенсивность автомобильных потоков – низкая. На расстоянии 0,1 км от объектов недвижимости проходит крупная транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Доступность автомобильным транспортом – отличная.



Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Дмитровском шоссе на расстоянии 0,4 км от объектов недвижимости, курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 179, 466, 672, 677, 763к, 591, 194, м10, 656, 994, 167, 149, 282, 763, 154, 677к, 170, 63, 215к, 191, 82, 114, 206к, 215, 692.

Объекты расположены на расстоянии около 2,2 км от станции метрополитена «Петровско-Разумовская».

Условия подъезда и парковки

Подъездные пути – асфальтовые. 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 стоящие здания, сооружения и 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.

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 №№1-8**

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №8
Общая площадь, кв. м	1810,2	2706,1	4392,6	53	608,3	269,6	106,2	63,2
Кадастровый (условный) номер	77:09:0002030:1009	77:09:0002030:1010	77:09:0002030:2292	77:09:0002030:1012	77:09:0002030:1023	77:09:0002030:1024	77:09:0002030:1025	77:09:0002030:1102
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7
Вид права	Право собственности							
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.							
Основание возникновения права	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017 г., дата вступления в законную силу: 07.03.2017 г.							
Номер и дата государственной регистрации права	№77:09:0002030:1009-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1010/77/015/2017-3 от 16.06.2017 г.	№77:09:0002030:2292-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1012-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1023-77/2015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1024-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1025-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1102-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.
Обременения	Не зарегистрировано							
Оцениваемое право	Право собственности							

**Таблица 7.2.2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки №№8-15**

Показатель	Объект оценки №9	Объект оценки №10	Объект оценки №11	Объект оценки №12	Объект оценки №13	Объект оценки №14	Объект оценки №15
Общая площадь, кв. м	902,1	75,2	380,1	350,4	17,2	17,2	16,4
Кадастровый (условный) номер	77:09:0002030:1026	77:09:0002030:1031	77:09:0002030:1027	77:09:0002030:2163	77:09:0002030:1028	77:09:0002030:1029	77:09:0002030:1030
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15
Вид права	Право собственности						
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.						
Основание возникновения права	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017 г., дата вступления в законную силу: 07.03.2017 г.						
Номер и дата государственной регистрации права	№77:09:0002030:1026-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1031-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1027-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:2163-77/015/2017-1 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1028-77/15/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1029-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.	№77:09:0002030:1030-77/015/2017-3 от 14.06.2017 г.
Обременения	Не зарегистрировано						
Оцениваемое право	Право собственности						

**Таблица 7.2.3. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №16**

Показатель	Объект оценки №16
Общая площадь, кв. м	30 672
Кадастровый (условный) номер	77:09:0002030:31
Адрес	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А
Вид права	Право собственности
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.
Основание возникновения права	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017 г., дата вступления в законную силу: 07.03.2017 г.
Номер и дата государственной регистрации права	№77:09:0002030:31-77/015/2017-2 от 14.06.2017 г.
Обременения	н/д
Оцениваемое право	Право собственности

**Таблица 7.2.4. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки №№17-25**

Показатель	Объект оценки №17	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Общая площадь/протяженность, кв. м/пог.м	331,5	20662	21	78	137	272	212	384 м3	273
Инвентарный номер	000000955	00000203	50000368	00000202	00000205	00000204	00000206	00000201	50000365
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8
Вид права	Право собственности (не оформлено)								
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.								
Основание возникновения права	н/д Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г. №431; Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона министерства обороны Российской Федерации", утвержденный Врио Начальника расквартирования и обустройства министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны российской Федерации 25.05.2009								
Номер и дата государственной регистрации права	н/д								
Обременения	н/д								
Оцениваемое право	Право собственности								



Права на объекты оценки №№17-25 не оформлены. На основании Приказа Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г. №431, Передаточного акта подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона министерства обороны Российской Федерации", утвержденного Врио Начальника расквартирования и обустройства министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны российской Федерации 25.05.2009 г., а также того факта, что объекты оценки №№14-25 находятся на балансе ООО «СУ МР», Оценщик исходит из предположения, что на имущество будет зарегистрировано право собственности в пользу ОАО «СУ МР».

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

Таблица 7.3.1. Описание объекта оценки №1

Показатель	Объект оценки №1
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1009
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	включен, Строка 20395
Инвентарный номер	00000182
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	82 191 167,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	46 469 901,16
Кадастровая стоимость, руб.	139 059 636,41
Год постройки здания	1951
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	1810,2
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	1810,2
Площадь застройки, кв. м	835
Этажность	3
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	Административное/офисное
Планировка здания	кабинетная
Инженерно-техническое обеспечение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение

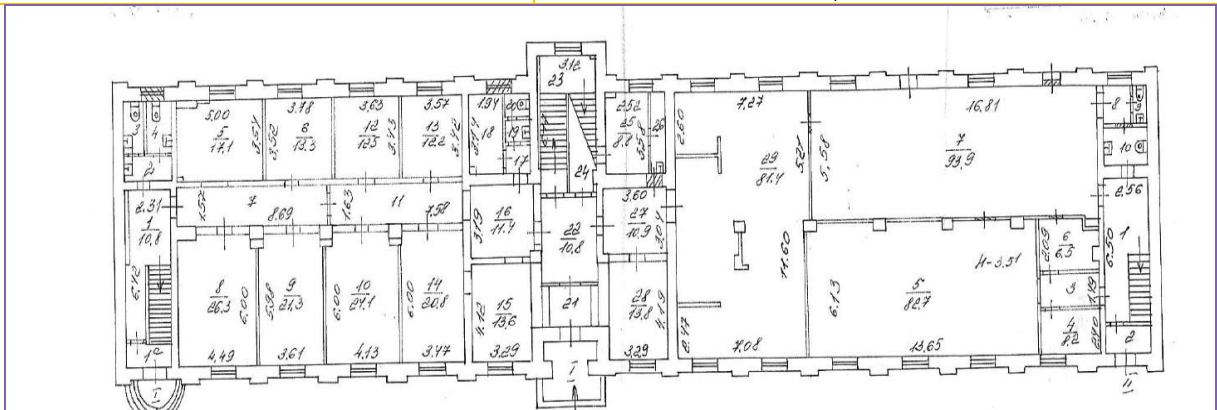


Рисунок 3. План первого этажа



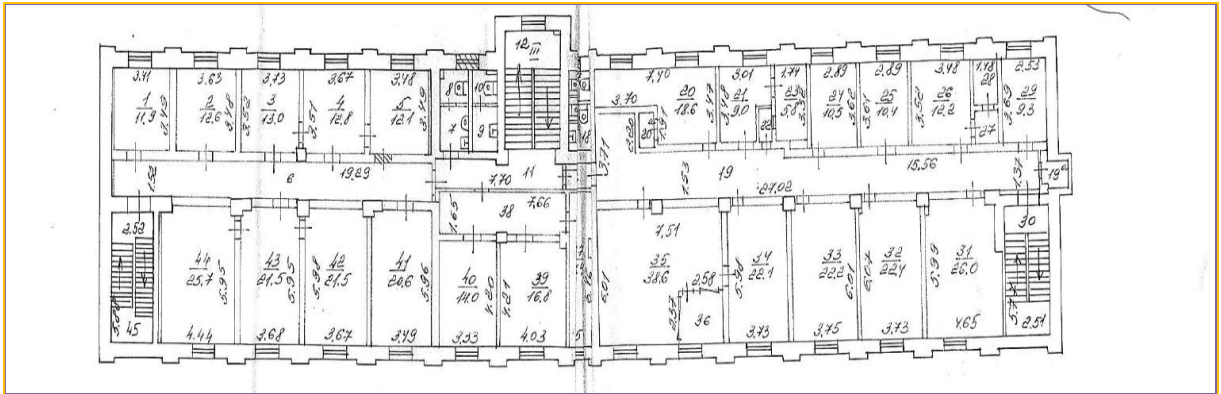


Рисунок 4. План второго этажа

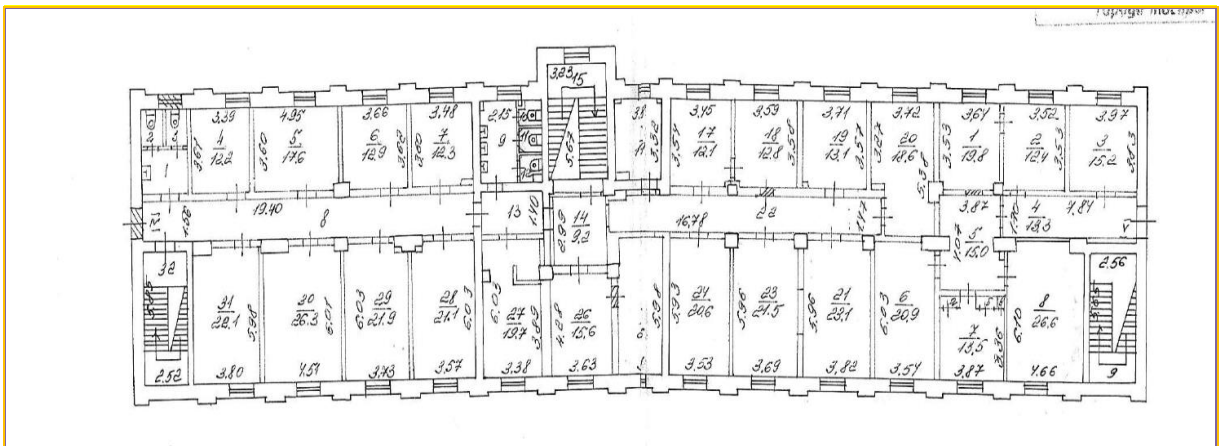


Рисунок 5. План третьего этажа

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №1, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Вход в здание



Фото 3. Состояние отделки помещений 1го этажа



Фото 4. Состояние отделки помещений 1го этажа



Фото 5. Состояние отделки помещений 2го этажа



Фото 6. Состояние отделки помещений 2го этажа



Фото 7. Состояние отделки помещений 3го этажа



Фото 8. Состояние отделки помещений 3го этажа

Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных представленных Заказчиком.

Таблица 7.3.2 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 1

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	Сборный железобетонный	трещины в цокольной части здания
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Трещины и отпадения, выветривание швов, мелкие трещины в местах соприкосновения
3	Перегородки	н/д	
4	Перекрытия	чердачное	н/д
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	металлическая	Мелкие выбоины на поверхности
6	Полы	Линолеум, в санузлах плитка	Истертость у дверей и в местах прохода
7	Оконные проемы	Двухстворчатые деревянные	Волосяные трещины
8	Дверные проемы	Заводского изготовления	Потертые дверные полотна, щели
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	Штукатурка, окраска	Загрязнение, отслоение окрасочного слоя
10	Инженерно-технические коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление	Врезки кранов, повреждение эмалированного покрытия моек
11	Разные работы	Ливневые сходы, площадки	-

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №1**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Оценщик 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 15 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 30 лет назад). 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 дефекты, которые могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.



- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «хорошее».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.3. Описание объекта оценки №2

Показатель	Объект оценки №2
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1010
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	включен, Строка 20396
Инвентарный номер	00000001
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	143 349 277,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	102 568 221,40
Кадастровая стоимость, руб.	232 243 780,15
Год постройки здания	1988
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	2706
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	2706,1
Площадь застройки, кв. м	486,5
Этажность	7, подвал
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	административное/офисное
Планировка здания	кабинетная
Инженерно-техническое обеспечение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение

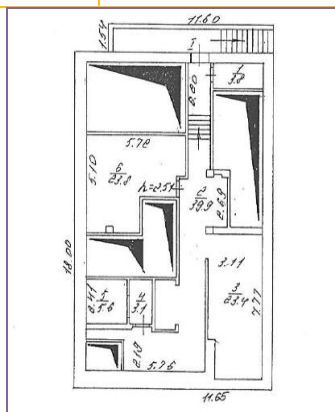


Рисунок 6. План подвала

**«Удовлетворительное»** – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 40 лет назад. Конструктивные элементы в целом не пригодны для эксплуатации и требуют капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

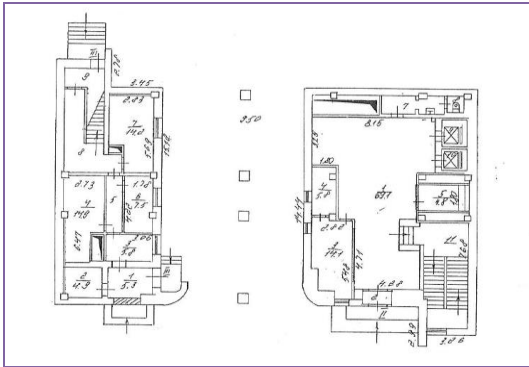


Рисунок 7. План первого этажа

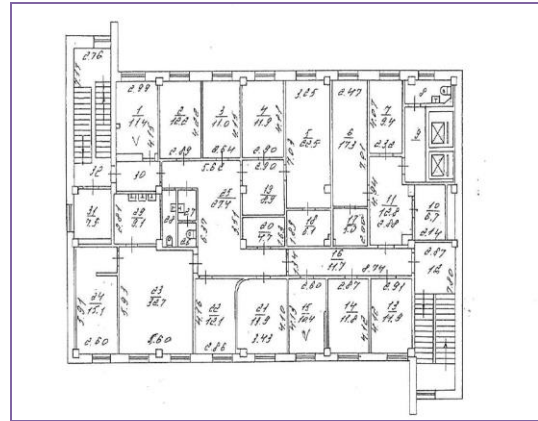


Рисунок 8. План второго этажа

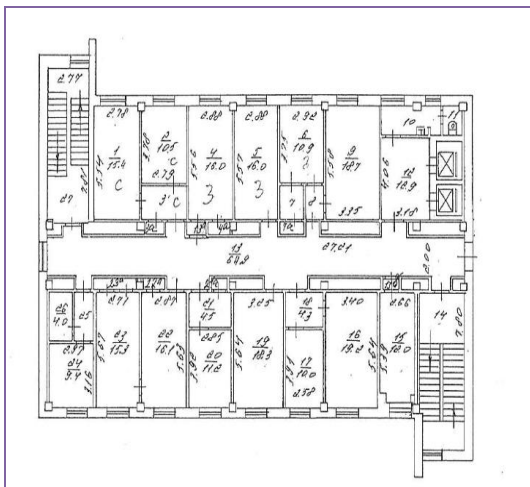


Рисунок 9. План третьего этажа

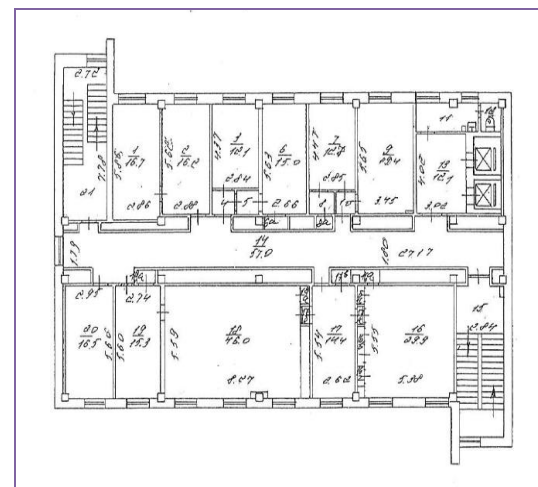


Рисунок 10. План четвертого этажа

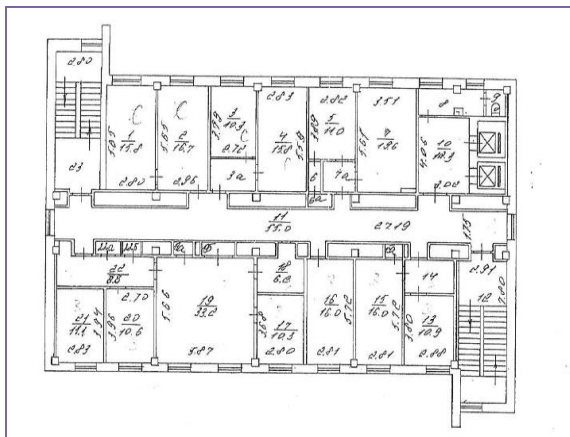


Рисунок 11. План пятого этажа

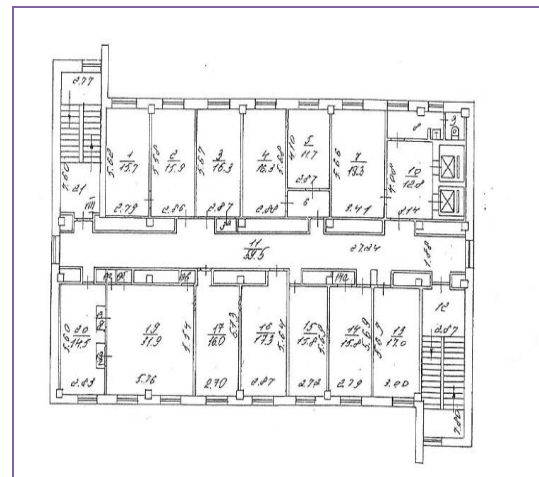


Рисунок 12. План шестого этажа

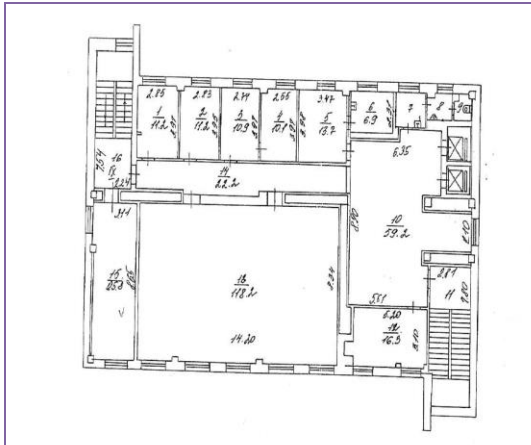


Рисунок 13. План седьмого этажа

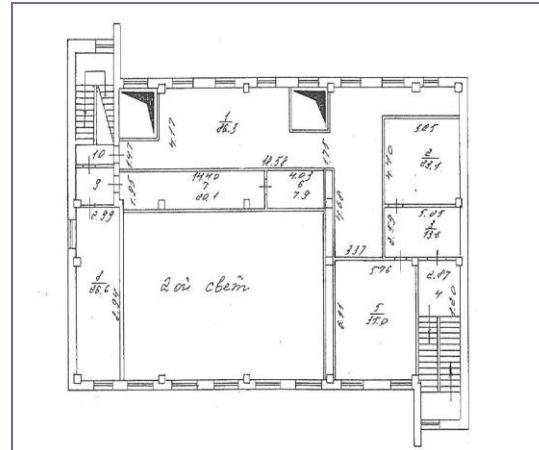


Рисунок 14. План тех. этажа

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №2, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Состояние отделки помещений 1го этажа



Фото 4. Состояние отделки помещений 1го этажа



Фото 5. Состояние отделки помещений 2го этажа



Фото 6. Состояние отделки помещений 2го этажа



Фото 7. Состояние отделки помещений 3го этажа



Фото 8. Состояние отделки помещений 3го этажа



Фото 9. Состояние отделки помещений 4го этажа



Фото 10. Состояние отделки помещений 4го этажа



Фото 11. Состояние отделки помещений 5го этажа



Фото 12. Состояние отделки помещений 5го этажа



Фото 13. Состояние отделки помещений 6го этажа



Фото 14. Состояние отделки помещений 6го этажа



Фото 15. Состояние отделки помещений 7го этажа



Фото 16. Состояние отделки помещений 7го этажа

Описание конструктивных элементов объекта оценки № 2 выполнено по Техническому паспорту на объект от 20.01.2009 г.

Таблица 7.3.4. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 2

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	Сборный железобетонный	трещины в цокольной части здания
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Трещины и отпадения, выветривание швов, мелкие трещины в местах соприкосновения
3	Перегородки	гипсолитовые	
4	Перекрытия	чердачное	Незначительное смещение плит относительно друг друга по высоте вследствие деформации
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	Рулонная по ж/бет. основанию	Мелкие выбоины на поверхности, вздутие поверхности
6	Полы	Линолеум, в санузлах плитка	Истертость у дверей и в местах прохода
7	Оконные проемы	Двухстворчатые деревянные	Волосяные трещины
8	Дверные проемы	Заводского изготовления	Потертые дверные полотна, щели
9	Наружная отделка архитек. оформл.	Облицовка лицевым кирпичом, расшивка швов, окраска масл. краской, обшивка стен	Загрязнение окрасочного слоя, капельные течи
10	Инженерно-технические коммуникации	Водопровод – трубопровод оцинкованный, канализация – трубопровод чугунный, радио от городской станции, телефон от АТС, горячее водоснабжение – стояки из оцинкованных труб, вентиляция – приточно-вытяжная	Врезки кранов, повреждение эмалевого покрытия моек
11	Лифты	пассажирский	-
12	Разные работы	ливневые сходы, площадки	-

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №2**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>2</sup>;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «хорошее».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.5. Описание объекта оценки №3

Показатель	Объект оценки №3
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:2292
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	включен, Строка 20397
Инвентарный номер	50000113
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	144 554 384,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	209 948 621,75
Год постройки здания	1951
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	4346,7

<sup>2</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №3
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	4392,6
Площадь застройки, кв. м	4666,8
Этажность	1/2
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое, производственное
Текущее использование	производственное
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение

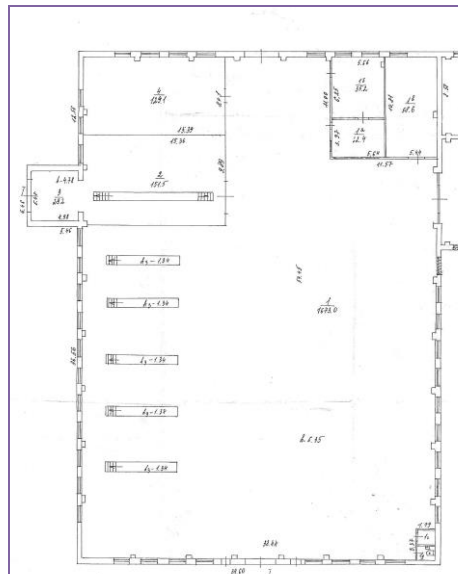


Рисунок 15. План объекта оценки №3

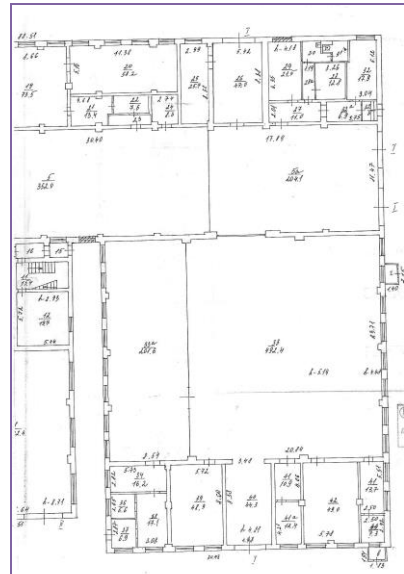


Рисунок 16. План объекта оценки №3

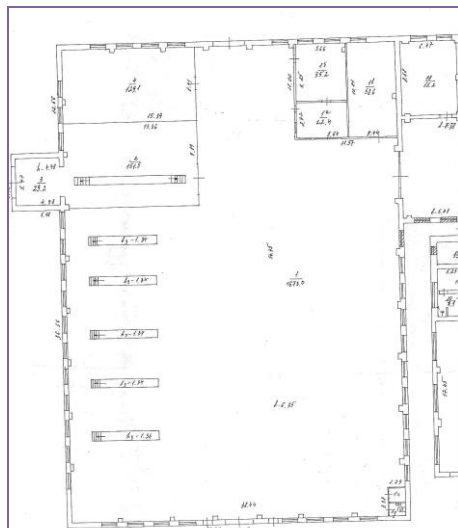


Рисунок 17. План объекта оценки №3

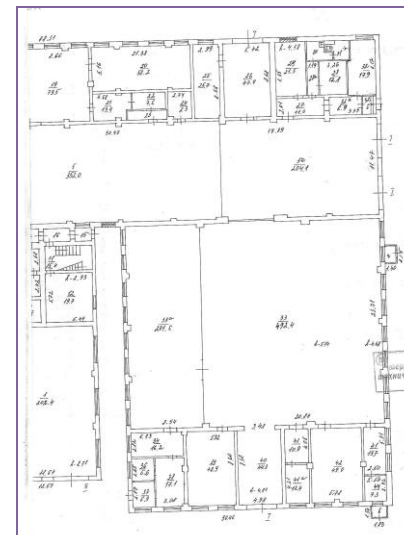


Рисунок 18. План объекта оценки №3





Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №3, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Фото 3. Общий вид здания

Фото 4. Состояние отделки помещений

Фото 5. Состояние отделки помещений

Фото 6. Состояние отделки помещений

Описание конструктивных элементов объекта оценки № 3 выполнено по Техническому паспорту на объект от 21.01.2009 г.

Таблица 7.3.6. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 3

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные железобетонные блоки	трещины, разрывы между блоками
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины в местах сопряжения
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	трещины на стыках плит
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	металлическая по ж/б блокам	множество трещин в потолке
6	Полы	бетонные	выбоины
7	Оконные проемы	двойные створные	
8	Дверные проемы	ворота металлические, двери деревянные	наружные двери – коррозия металла
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	расшивка швов, штукатурка, побелка, окраска масляной краской	отслоения окрасочного слоя, выветривание швов
10	Инженерно-технические коммуникации	центральное отопление – трубы стальные, водопровод	следы ремонта



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
		– трубы оцинкованные, канализация - трубы чугунные, радио – от гор. сети, вентиляция – приточно-вытяжная	
11	Разные работы	наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №3**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>3</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.7. Описание объекта оценки №4

Показатель	Объект оценки №4
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1012
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000189
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	886 507,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	173 703,33
Кадастровая стоимость, руб.	2 290 335,11
Год постройки здания	1971
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	53
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	63
Площадь застройки, кв. м	69,8
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, кузница
Текущее использование	производственное
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

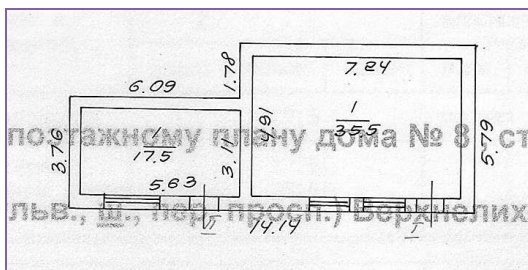


Рисунок 19. План объекта оценки №4

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №4, предоставленные Заказчиком.

<sup>3</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Фото 1. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 4 выполнено по Техническому паспорту на объект от 29.12.2008 г.

Таблица 7.3.8. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 4

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундаменты	бутобетонные	трещины в швах между блоками
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	массовые отпадения штукатурки, выветривание швов, выпадение кирпичей
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	трещины в плитах
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по ж/б основанию	трещины, следы протечек
6	Полы	цементные	вздутие, стертость в ход. Местах, выбоины
7	Оконные проемы	деревянные	рассохлость, неплотность притвора
8	Дверные проемы	деревянные	
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	Расшивка швов, штукатурка, побелка	Выветривание швов, выкрош. кирпичей, отпадение отштукатуренного поврежденного окрасочного слоя
10	Инженерно-технические коммуникации	Электроосвещение 220 V	
11	Разные работы	Наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №4**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>4</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.9. Описание объекта оценки №5

Показатель	Объект оценки №5
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1023
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000196
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	10 092 130,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	24 778 978,84
Год постройки здания	1957
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	608,3
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	608,3

<sup>4</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №5
Площадь застройки, кв. м	687
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	склад/производство
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество

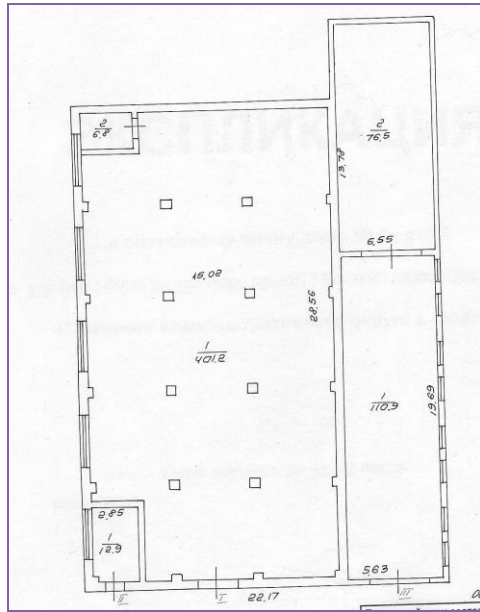


Рисунок 20. План объекта оценки №5

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №5, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных представленных Заказчиком.

Таблица 7.3.10. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 5

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундаменты	бутобетонные	трещины в швах между блоками массовые отпадения штукатурки, выветривание швов, выпадение кирпичей
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	трещины в плитах
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по ж/б основанию	трещины, следы протечек
6	Полы	н/д	н/д
7	Оконные проемы	деревянные	рассохлость, неплотность



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
8	Дверные проемы	деревянные	притвора
9	Наружная отделка архитектур. оформлм.	Расшивка швов, штукатурка, побелка	Выветривание швов, выкрош. кирпичей, отпадение оштукатуренного поврежденного окрасочного слоя
10	Инженерно-технические коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №5**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>5</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.11. Описание объекта оценки №6

Показатель	Объект оценки №6
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1024
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000200
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	6 006 308,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	1 504 005,14
Кадастровая стоимость, руб.	10 507 673,48
Год постройки здания	1951
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	270
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	269,6
Площадь застройки, кв. м	335,5
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое, ЦТП, сварочный цех
Текущее использование	складское
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество

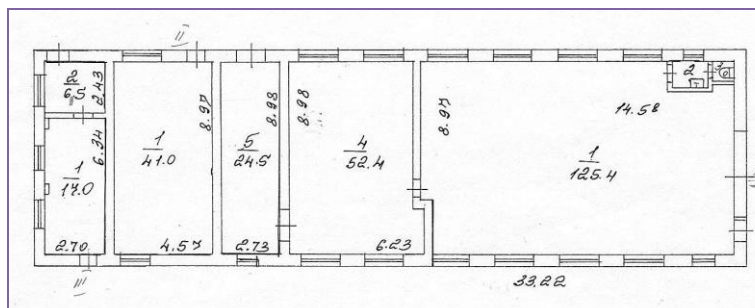


Рисунок 21. План объекта оценки №6

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №6, предоставленные Заказчиком.

<sup>5</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 6 выполнено по Техническому паспорту на объект от 14.12.2005 г.

Таблица 7.3.12. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 6

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные железобетонные блоки	трещины, разрывы между блоками
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины в местах сопряжения
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	трещины в плитах
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по железобетонным плитам	множественные трещины в плитах, разрушение верхнего слоя
6	Полы	бетонные	массовые глубокие выбоины
7	Оконные проемы	металлические	коррозия элементов
8	Дверные проемы	металлические ворота	коррозия элементов
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка, расшивка швов, побелка	массовое выветривание швов, опадение штукатурки
10	Инженерно-технические коммуникации	центральное отопление – магистральные трубы стальные, водопровод – трубы оцинкованные, канализация – трубы чугунные, радио – от гор. Сети, вентиляция – приточно-вытяжная, Электроосвещение – 220 V	Течи, хомуты, расстройство арматуры, следы ремонта
11	Разные работы	Наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №6**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>6</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.13. Описание объекта оценки №7

Показатель	Объект оценки №7
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1025
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000183
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 978 157,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	363 746,27
Кадастровая стоимость, руб.	4 520 941,43

<sup>6</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Год постройки здания	1966
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	106
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	106,2
Площадь застройки, кв. м	127
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, столярный цех
Текущее использование	складское
Состояние здания	нормальное
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество

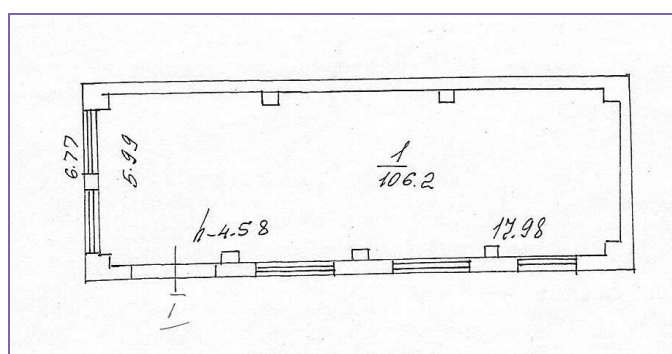


Рисунок 22. План объекта оценки №7

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №7, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Состояние помещений

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 7 выполнено по Техническому паспорту на объект от 14.12.2005 г.

Таблица 7.3.14. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 7

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные железобетонные блоки	искривление горизонта линий
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	массовые выпадения и отпадения кирпичей, выветривание швов
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	трещины в пролетах плит, следы протечек и промерзание
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по железобетонным плитам	трещины в панелях, следы протечек
6	Полы	цементные	стертости в ходовых мета, выбоины



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
7	Оконные проемы	деревянные	рассыхание
8	Дверные проемы	деревянные	повреждение коробов
9	Наружная отделка архитек. оформл.	расшивка швов, побелка	массовое выветривание швов, опадение штукатурки
10	Инженерно-технические коммуникации	центральное отопление – радиаторы чугунные, водопровод – трубы оцинкованные, канализация - трубы чугунные, Электроосвещение – 220 V	течи в местах врезки труб, следы ремонтов
11	Разные работы	Наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №7**  
Описание объекта оценки №7 составлено по данным, предоставленным Заказчиком. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>7</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.15. Описание объекта оценки №8

Показатель	Объект оценки №8
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1102
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000186
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 024 970,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	2 723 281,05
Год постройки здания	1972
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	63
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	63,2
Площадь застройки, кв. м	81,2
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое, трансформаторная
Текущее использование	по назначению
Состояние здания	нормальное
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

<sup>7</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



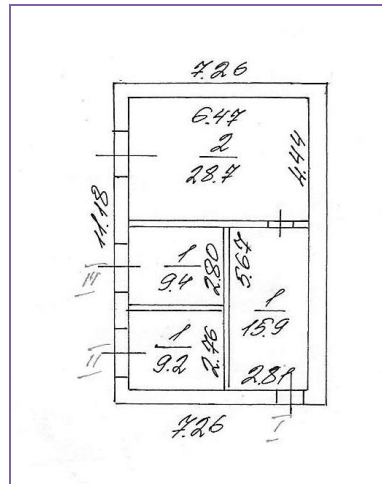


Рисунок 23. План объекта оценки №8

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №8, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 8 выполнено по Техническому паспорту на объект от 18.12.2008 г.

Таблица 7.3.16. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 8

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа	
1	Фундамент	железобетон	-	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины	
3	Перегородки	кирпичные		
4	Перекрытия	чердачное	железобетонные плиты	смещение
		междуэтажное		
		подвальное		
5	Крыша	рулонная по железобетонному настилу	трещины	
6	Полы	бетонные	стертости	
7	Оконные проемы	-	-	
8	Дверные проемы	металлические ворота	полотна осели	
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	расшивка швов, штукатурка	повреждение окрасочного слоя	
10	Инженерно-технические коммуникации	электроосвещение – 220 V		
11	Разные работы	наружные работы		

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №8**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>8</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

<sup>8</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Таблица 7.3.17. Описание объекта оценки №9

Показатель	Объект оценки №9
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1026
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000199
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	36 588 094,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	45 075 591,54
Год постройки здания	1995
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	902
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	902,1
Площадь застройки, кв. м	967,2
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое, МАРХИ
Текущее использование	производственное/складское
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	отопление центральное, электричество

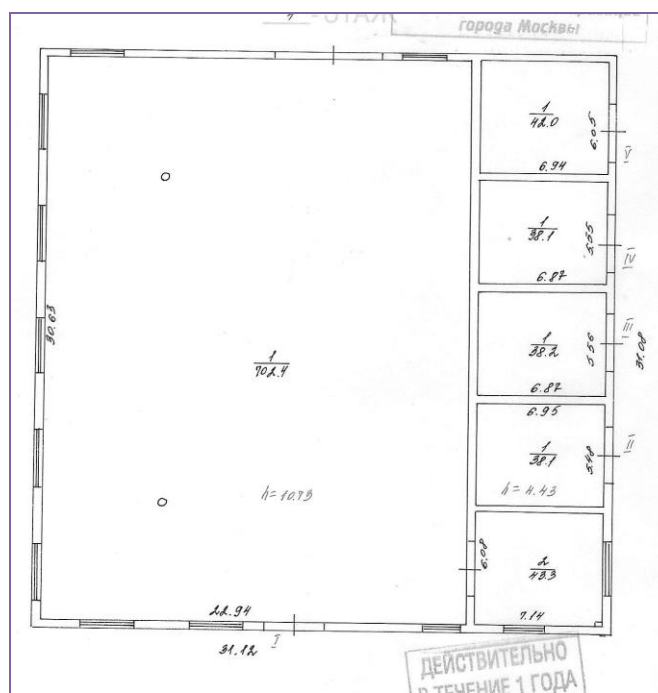


Рисунок 24. План объекта оценки №9

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №9, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 9 выполнено по Техническому паспорту на объект от 25.04.2007 г.

Таблица 7.3.18. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 9

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные ж/б блоки	трещины в цоколе
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, навесные панели	отдельные трещины и выбоины
3	Перегородки		
4	Перекрытия	чердачное	незначительные прогибы
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	профнастил по металлическому каркасу	незначительные прогибы
6	Полы	бетонные	стертости в ходовых местах
7	Оконные проемы	деревянные	волосяные трещины, перекосы
8	Дверные проемы	металлические ворота	неплотность притвора
9	Наружная отделка архитек. оформл.	расшивка швов, штукатурка	выветривание швов, трещины в штукатурном слое
10	Инженерно-технические коммуникации	центральное отопление – магистральные черн. трубы, электроосвещение – 220 V	
11	Разные работы	наружные работы	

#### Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №9

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>9</sup>;
- Объект оценки оснащен центральным отоплением, электроснабжением.

Таблица 7.3.19. Описание объекта оценки №10

Показатель	Объект оценки №10
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1031
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000191
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 121 132,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	108 614,41
Кадастровая стоимость, руб.	3 443 576,45
Год постройки здания	1993
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	75
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	75,2
Площадь застройки, кв. м	84,7

<sup>9</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №10
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, шиномонтажный цех
Текущее использование	по назначению
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

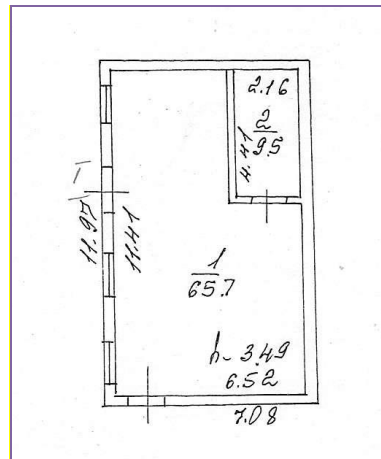


Рисунок 25. План объекта оценки №10

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №10, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 10 выполнено по Техническому паспорту на объект от 14.12.2005 г.

Таблица 7.3.20. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 10

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные ж/б блоки	трещины в цоколе
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	отдельные трещины и отпадения штукатурки, выветривание швов
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	незначительное смещение плит относительно друг друга по высоте
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по железобетонным плитам	мелкие выбоины по поверхности
6	Полы	бетонные	выбоины и волосяные трещины
7	Оконные проемы	деревянные, двойные створчатые	волосяные трещины
8	Дверные проемы	металлические	неплотность притвора
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка, побелка, окраска	выветривание швов, трещины в штукатурном слое
10	Инженерно-технические коммуникации	электроосвещение – 220 V	



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
11	Разные работы	наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №10**

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>10</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.21. Описание объекта оценки №11

Показатель	Объект оценки №11
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1027
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000190
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	10 039 277,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	5 662 509,62
Кадастровая стоимость, руб.	46 300 152,05
Год постройки здания	1964
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	380
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	380,1
Площадь застройки, кв. м	432,3
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, автомойка
Текущее использование	складское
Состояние здания	нормальное
Планировка здания	зальная
Состояние помещений здания	нормальное
Инженерно-техническое обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество

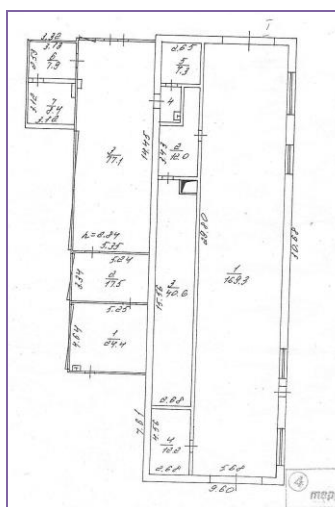


Рисунок 26. План объекта оценки №11

<sup>10</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №11, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 11 выполнено по Техническому паспорту на объект от 14.12.2005 г.

Таблица 7.3.22 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 11

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	сборные ж/б блоки	искривление горизонта линий
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	массивные выпадения и отпадения штукатурки, трещины на поверхности
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	прогибы балок металл. конструкций
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по металлическим конструкциям	прогибы балок металлических конструкций
6	Полы	бетонные	массовые глубокие выбоины
7	Оконные проемы	деревянные	рассохлись
8	Дверные проемы	металлические ворота	коррозия элементов
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка, побелка, окраска	отпадение штукатурки, выпучивание штукатурки
10	Инженерно-технические коммуникации	центральное отопление – магистральные трубы, водопровод – трубопровод оцинкованы, горячее водоснабжение – стальной трубопровод, Электроосвещение – 220 V	неисправность арматуры, капельные течи в отопительных приборах, следы ремонтов трубопроводов
11	Разные работы	наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №11**

- Здание на дату оценки находится в нормальном состоянии<sup>11</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.23. Описание объекта оценки №12

Показатель	Объект оценки №12
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:2163
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000188
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	11 031 150,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	16 747 711,39

<sup>11</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №12
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	350,4
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	350,4
Площадь застройки, кв. м	350,4
Этажность	1
Материал стен	профнастил
Группа капитальности	-
Назначение	нежилое, склад
Текущее использование	склад
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

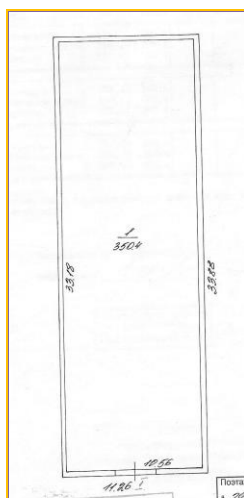


Рисунок 27. План объекта оценки №12

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №12, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3.24. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 12

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундаменты	бутобетонные	трещины в швах между блоками
2	Наружные и внутренние капитальные стены	металлопрофиль	Коррозия покрытия
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	-
		междуэтажное	
	подвальное		
5	Крыша	металлопрофиль	Коррозия покрытия



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
6	Полы	н/д	н/д
7	Оконные проемы	-	-
8	Дверные проемы	Металлические ворота	-
9	Инженерно-технические коммуникации	электричество	-

### Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №12

Описание объекта оценки №11 составлено по данным, предоставленным Заказчиком. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>12</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.25. Описание объекта оценки №13

Показатель	Объект оценки №13
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1028
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000194
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	240 975,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	502 055,79
Год постройки здания	1989
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	17
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	17,2
Площадь застройки, кв. м	19,9
Этажность	1
Материал стен	ж/б плиты
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, проходная
Текущее использование	складское
Планировка здания	зальная
Состояние помещений здания	нормальное
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

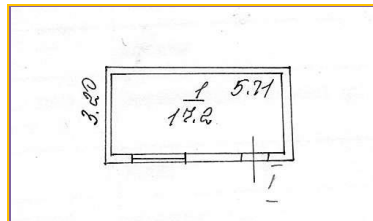


Рисунок 28. План объекта оценки №13

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №13, предоставленные Заказчиком.

<sup>12</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.





Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Состояние помещений

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 13 выполнено по Техническому паспорту на объект от 26.12.2008 г.

Таблица 7.3.26. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 13

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	монолитные железобетонные	трещины в цокольной части здания
2	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные плиты	выбоины в фактурном слое
3	Перегородки		
4	Перекрытия	чердачное	незначительное смещение плит относительно друг друга
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по ж/б плитам	выбоины на поверхности плит, повреждение кровли
6	Полы	линолеум	вздутие
7	Оконные проемы	деревянные	волосяные трещины местах сопряжения
8	Дверные проемы	деревянные	стертость дверных полотен, повреждение окрасочного слоя
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка, побелка	отпадение штукатурки, выпучивание штукатурки
10	Инженерно-технические коммуникации	электроосвещение – 220 V	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №13**

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>13</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.27. Описание объекта оценки №14

Показатель	Объект оценки №14
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1029
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000193
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	228 066,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	502 055,79
Год постройки здания	1989
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	17
Общая площадь здания, кв. м, согласно	17,2

<sup>13</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №14
выписке из ЕГРН	
Площадь застройки, кв. м	18,9
Этажность	1
Материал стен	ж/б плиты
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, проходная
Текущее использование	складское
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

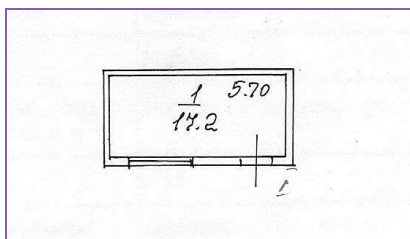


Рисунок 29. План объекта оценки №14

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №14, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 14 выполнено по Техническому паспорту на объект от 26.12.2008 г.

Таблица 7.3.28. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 14

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	монолитные железобетонные	трещины в цокольной части здания
2	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные плиты	выбоины в фактурном слое
3	Перегородки	-	
4	Перекрытия	чердачное	незначительное смещение плит относительно друг друга
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	рулонная по ж/б плитам	выбоины на поверхности плит, повреждение кровли
6	Полы	линолеум	вздутие
7	Оконные проемы	деревянные	волосяные трещины мест сопряжения
8	Дверные проемы	деревянные	стертость дверных полотен, повреждение окрасочного слоя
9	Наружная отделка архитек. оформл.	окраска, штукатурка	отпадение штукатурки, выпучивание штукатурки
10	Инженерно-технические коммуникации	электроосвещение – 220 V	
11	Разные работы	Наружные работы	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №14**



- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>14</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.29. **Описание объекта оценки №15**

Показатель	Объект оценки №15
Тип объекта	Здание
Кадастровый номер	77:09:0002030:1030
Включение в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости	Не включен
Инвентарный номер	00000187
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	551 154,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	2 335 975,98
Год постройки здания	1966
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту/выписке из технического паспорта	16
Общая площадь здания, кв. м, согласно выписке из ЕГРН	16,4
Площадь застройки, кв. м	25,1
Этажность	1
Материал стен	кирпичный
Группа капитальности	2
Назначение	нежилое, топливно-заправочная станция
Текущее использование	складское
Планировка здания	зальная
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

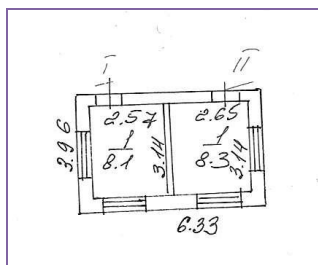


Рисунок 30. План объекта оценки №15

Описание конструктивных элементов и признаков износа объекта оценки № 15 выполнено по Техническому паспорту на объект от 26.12.2008 г.

Таблица 7.3.30. **Описание конструктивных элементов объекта оценки № 15**

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	бутобетонный	искривление горизонтальных линий
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Массивные отпадения штукатурки, выветривание швов
3	Перегородки	кирпичные	
4	Перекрытия	чердачное	Значительное смещение плит относительно друг друга
		междуэтажное	
		подвальное	
5	Крыша	Рулонная по ж/б плитам	Трещины в панелях, протечки,
6	Полы	бетонные	Вздутие поверхности в ходовых местах, выбоины
7	Оконные проемы	Деревянные	Рассохлись, покоробились
8	Дверные проемы	Металлические ворота	Повреждения наличников

<sup>14</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
9	Наружная отделка архитектур. оформл.	Расшивка швов	Выветривание швов, выкр. Кирпичей у карниза
		Штукатурка, побелка	
10	Инженерно-технические коммуникации	Электроосвещение 220V	
11	Разные работы	Наружные работы	

#### Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №15

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>15</sup>;
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

#### Описание объекта оценки №16

Краткая характеристика участка сделана на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3.31. Описание объекта оценки № 16

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А
Площадь объекта оценки, кв.м	30672
Кадастровый (условный) номер участка	77:09:0002030:31
Кадастровая стоимость, руб. (согласно кадастровому паспорту от 22.06.2012 г.)	28 484 165,71
Кадастровая стоимость, руб./кв.м (согласно кадастровому паспорту от 22.06.2012 г.)	928,67
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> , дата изменений сведений в ГКН 19.06.2017г.)	336 186 590,40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м (согласно данным Росреестра, <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> )	10960,7
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

Согласно Генеральному плану города Москвы (в соответствии с Законом о Генеральном плане города Москвы (с изменениями на 15 марта 2017 года) № 17 от 05.05.2010 года) территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «Промышленные зоны».

<sup>15</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

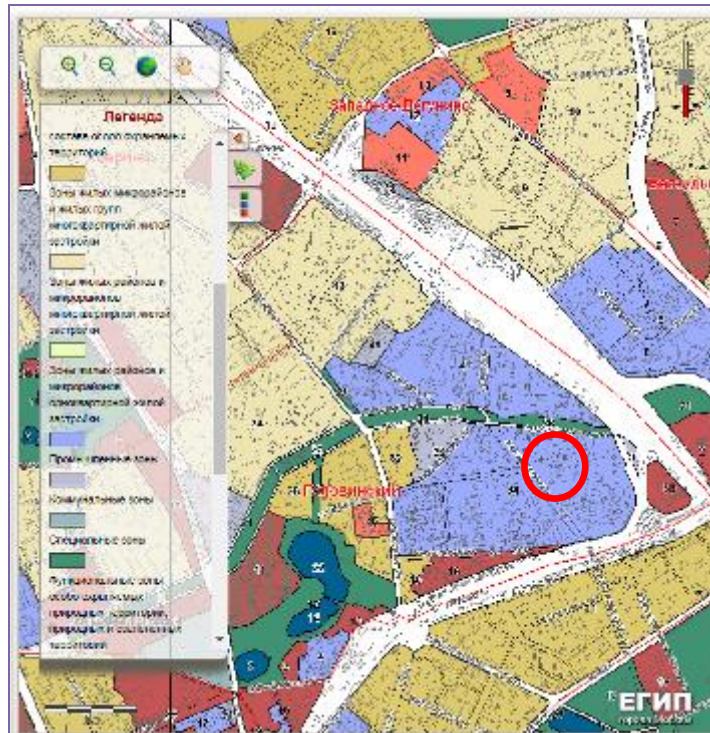


Рисунок 4. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану города Москвы

На территории участка имеется организованная парковка на 18 машино/мест, территория огорожена, проезд на территорию осуществляется через КПП.

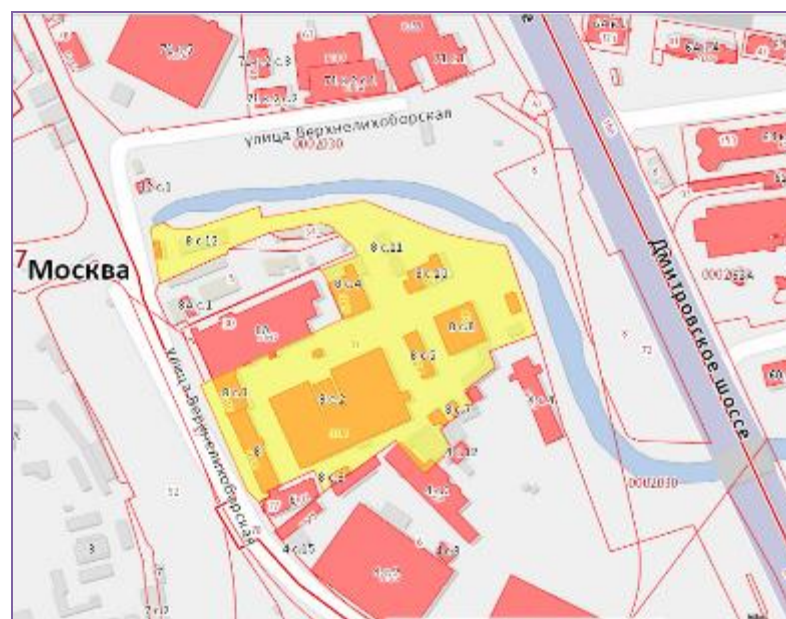


Рисунок 31. План оцениваемого участка

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №16, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид земельного участка



Фото 2. Общий вид земельного участка

Таблица 7.3.32. Описание объекта оценки №17

Показатель	Объект оценки №17
Тип объекта	Сооружение
Кадастровый номер	н/д
Инвентарный номер	000000955
Адрес	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	551 154,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	н/д
Общая площадь здания, кв.м,	331,5
Площадь застройки, кв. м	331,5
Этажность	1
Материал стен	кирпич
Назначение	нежилое, склад
Текущее использование	склад
Состояние сооружения	нормальное
Инженерно-техническое обеспечение	электричество

Осмотр объекта не проводился. Ниже приведены фотографии объекта оценки №17, предоставленные Заказчиком.



Фото 1. Общий вид здания

Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных представленных Заказчиком.

Таблица 7.3.33. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 17

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа	
1	Фундаменты	сборные железобетонные блоки	трещины, разрывы между блоками	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины в местах сопряжения	
3	Перегородки	кирпичные		
4	Перекрытия	железобетонные двухскорлупные прокатные панели	трещины в плитах	-



№ п/п	Наименование		Характеристика	Признаки износа
	междуэтажное	подвальное		
5	Крыша		рулонная по железобетонным плитам	множественные трещины в плитах, разрушение верхнего слоя
6	Полы		н/д	н/д
7	Оконные проемы		н/д	коррозия элементов
8	Дверные проемы		металлические ворота	
9	Инженерно-технические коммуникации		электроснабжение	

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №17**

Описание объекта оценки №17 составлено по данным, предоставленным Заказчиком. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>16</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

<sup>16</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

**Таблица 7.3.34 Описание объектов оценки №№ 18-21**

Показатель	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21
Фотография объекта оценки				
Наименование объекта	Территория базы с межцеховым проездом	Внешний водопровод	Внешняя автодорога	Сеть канализации внешняя
Инвентарный номер	00000203	50000368	00000202	00000205
Адрес согласно справке о балансовой стоимости	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 10	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 11	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 12
Адрес согласно документа	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	38 801 261,00	57 016,00	1 711 834,00	371 961,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	0,00	26 794,31	0,00	0,00
Дата ввода в эксплуатацию	01.12.1952	01.12.1951 г.	01.12.1952 г.	1952
Объем	20662 кв.м	0,021 км	0,078 км	0,137 км
Материал	асфальт, 7 см	стальные трубы, диаметр 100 мм (асбестовая изоляция)	асфальт	чугун, диаметр 100 мм
Назначение	нежилое	линейное сооружение	нежилое	линейное сооружение
Текущее использование	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению
Состояние объекта	плохое	плохое	плохое	плохое

**Таблица 7.3.35 Описание объектов оценки №№ 22-25**

Показатель	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Фотография объекта оценки				
Наименование объекта	Наружная теплотрасса	Теплотрасса	Очистные сооружения	Площадь для стоянки а/машин
Инвентарный номер	00000204	000000206	00000201	50000365
Адрес согласно справке о балансовой	г. Москва, ул.	г. Москва, ул.	г. Москва, ул.	г. Москва, ул.



Показатель	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
стоимости	Верхнелихоборская д. 13	Верхнелихоборская д. 14	Верхнелихоборская д. 15	Верхнелихоборская д. 16
Адрес согласно документа	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 918 630,00	2 461 639,00	912 254,00	151 875,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 30.06.2017 г.)	1 192 350,57	0,00	0,00	0,00
Дата ввода в эксплуатацию	01.12.1972 г.	1951	1966	
Объем	0,272 км	0,212 км	384 м3	273 м2
Материал	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка), диаметр 150 мм	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка), диаметр 1-82 мм	кирпич, ж/б перекрытия	асфальт 7 см
Назначение	линейное сооружение	линейное сооружение	нежилое	нежилое
Текущее использование	Используется по назначению	Используется по назначению	Не используется	Используется по назначению
Состояние объекта	плохое	плохое	неудовлетворительное	хорошее

## 7.5 Позиционирование объектов оценки

Оценщик произвел описание объектов оценки. 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 – производственно-складская площадка с административной частью. При определении сектора рынка, к которому относятся объекты недвижимости, были учтены следующие факты:

- Объект представляет собой комплекс зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;
- Объекты недвижимости №№1,2 представляют собой нежилые административные здания, объекты недвижимости №№3-15 представляют собой нежилые здания производственно-складского назначения и использования. Объект недвижимости №16 представляет собой земельный участок, разрешенное использование которого - для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Объекты недвижимости №№17-23,25 представляют собой сооружения, характерные для производственно-складских площадок.
- наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимого имущества можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы в качестве производственно-складской площадки с административной частью.

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже);</li> <li>■ Задание на оценку;</li> </ul>
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Технический паспорт на административное здание по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 1 от 20.01.2009 г.;</li> <li>■ Экспликация к поэтажному плану дома 8, стр.1 по Верхнелихоборской ул., САО г. Москвы от 20.01.2009 г.;</li> <li>■ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1010 от 19.06.2017 г.;</li> <li>■ Выписка из Технического паспорта на здание № дела 2350/21 по состоянию на 05.04.2006 г.;</li> <li>■ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1009 от 19.06.2017 г.;</li> <li>■ Технический паспорт на производственное здание по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 2 от 12.01.2009 г.;</li> <li>■ Экспликация здания по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 2 от 16.01.2009 г.;</li> <li>■ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:2292 от 19.06.2017 г.;</li> <li>■ Выписка из Технического паспорта на здание № дела 2350/21 по состоянию на 28.02.2007 г.;</li> <li>■ Экспликация здания по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 3 от 30.12.2008 г.;</li> <li>■ Технический паспорт на кузницу по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 3 от 29.12.2008 г.;</li> <li>■ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1012 от 15.06.2017 г.;</li> <li>■ Выписка из Технического паспорта на здание № дела 2350/21 по состоянию на 28.02.2007 г.;</li> <li>■ Экспликация здания по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 4</li> </ul>



Данные	Источник
	<p>от 30.12.2008 г.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1023 от 15.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на ЦТП, сварочный цех по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 5 от 14.12.2005 г.;</li><li>▪ Экспликация здания по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 5 от 08.12.2005 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1024 от 15.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на столярный цех по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 6 от 14.12.2005 г.;</li><li>▪ Экспликация помещений по адресу Вехрнелихоборская ул., д. 8, стр. 6 от 07.12.2005 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1025 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на трансформаторную подстанцию по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 7 от 18.12.2008 г.;</li><li>▪ Экспликация здания по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 7 от 22.01.2009 г.</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1102 от 15.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на МАРХИ, сварочный цех по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 8 от 25.04.2007 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1026 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на шиномонтажный цех по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 9 от 14.12.2005 г.;</li><li>▪ Экспликация по адресу: Вехрнелихоборская ул., д. 8, стр. 9 от 04.12.2001 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1031 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на автомобиль по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 10 от 25.10.2001 г.;</li><li>▪ Экспликация по адресу ул. Вехрнелихоборская ул., д. 8, стр. 10 от 08.12.2005 г.</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1027 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Выписка из Технического паспорта ТБИ № паспорта 2350/12 по состоянию на 04.01.2001 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:2163 от 15.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на проходную по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 13 от 28.02.2004 г.;</li><li>▪ Выписка из Технического паспорта на здание (строение) № дела 2350/21 по состоянию на 28.02.2007 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1028 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на проходную по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 14 от 26.12.2008 г.;</li><li>▪ Выписка из Технического паспорта на здание (строение) № дела 2350/21 по состоянию на 28.02.2007 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1029 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Технический паспорт на проходную по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 15 от 26.12.2008 г.;</li><li>▪ Экспликация на здание по адресу: ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр. 15 от 28.07.2007 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:1030 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ Выписка из ЕГРН по кадастровому номеру 77:09:0002030:31 от 19.06.2017 г.;</li><li>▪ поэтажный план на здание по адресу: : ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр.1 от 13.01.2009 г.;</li><li>▪ поэтажный план на здание по адресу: : ул. Вехрнелихоборская, д. 8, стр.2 от 13.01.2009 г.;</li><li>▪ поэтажный план на здание по адресу: : ул. Вехрнелихоборская, д. 8 от 13.01.2009 г.;</li><li>▪ Кадастровый паспорт №45:277:002:000104930 от 15.12.2008 г.;</li><li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 290568 от 31.08.2011 г.;</li><li>▪ Кадастровый паспорт №45:277:002:000104920 от 15.12.2008 г.;</li><li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 290567 от 31.08.2011 г.;</li><li>▪ Сведения о недвижимом имуществе, Карта №770034869 от 11.02.2008 г.;</li><li>▪ Сведения о недвижимом имуществе, Карта №770034868 от 11.02.2008 г.;</li><li>▪ Сведения о недвижимом имуществе, Карта №770034870 от 11.02.2008 г.;</li><li>▪ Сведения о недвижимом имуществе, Карта №770034867 от 11.02.2008 г.;</li><li>▪ Кадастровый паспорт №45:277:002:000104940 от 15.12.2008 г.;</li><li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 290569 от 31.08.2011 г.;</li><li>▪ Техническое заключение №1662 от 12.01.2009 г.;</li><li>▪ Техническое заключение №1663 от 12.01.2009 г.;</li><li>▪ Техническое заключение №1664 от 12.01.2009 г.;</li><li>▪ Техническое заключение №1665 от 12.01.2009 г.;</li></ul>



Данные	Источник
	Исходящее письмо №116 от 18.07.2017 г. от ОАО «СУ МР».
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a>
Анализ социально-экономического положения Москвы	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве <a href="http://moscow.gks.ru">http://moscow.gks.ru</a>
Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы	<a href="http://rfg.ru">http://rfg.ru</a> ; <a href="http://comestate.ru">http://comestate.ru</a> ; <a href="http://www.cre.ru">http://www.cre.ru</a>
Анализ рынка земельных участков Москвы	<a href="http://rfg.ru">http://rfg.ru</a> ; <a href="http://comestate.ru">http://comestate.ru</a> ; <a href="https://www.im.ru/">https://www.im.ru/</a> ; <a href="http://blackwood.ru">http://blackwood.ru</a>
<b>Рыночная информация</b>	
Рыночная информация	<a href="http://zdanie.info">http://zdanie.info</a> ; <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> ; <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a> ; <a href="http://bazametrov.ru">http://bazametrov.ru</a>

## 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

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 производственно-складской площадки с административной частью. Таким образом, анализируемый объект недвижимости относится к сегменту производственно-складской 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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияния на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв 2017 и 0,7% г/г в марте.

#### Производственная активность

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
<b>Грузооборот транспорта</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
<b>Промышленное производство</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
<b>Добыча полезных ископаемых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
<b>Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднесуточного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце. Низкие температурные уровни на значительной части территории

России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г).

В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017. Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии.

Если рассматривать период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность.

О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1 % м/м SA (в сегменте непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5 % м/м SA, продовольственных +0,1 % м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

Другим подтверждением нарастания дефицита на рынке труда является динамика показателей официальных служб занятости. Одиннадцатый месяц подряд отмечается разнонаправленная динамика численности официально зарегистрированных безработных (демонстрирует устойчивое снижение) и потребности в работниках (устойчивый рост) в годовом выражении.

Несмотря устойчиво положительную динамику заработной платы, доходы населения снова ускорили падение. В апреле сокращение реальных располагаемых доходов составило 7,6 % г/г против снижения на 2,3 % г/г месяцем ранее. За 4 месяца доходы населения снизились на 2,2 % г/г. Такая динамика реальных располагаемых доходов, не связанная с динамикой заработных плат и не позволяющая объяснить устойчивое восстановление потребительского спроса, скорее является отражением особенностей методологии их расчета, нежели реальных тенденций в этой области.

По оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке реальные располагаемые доходы за 4 месяца снизились в меньшей степени, чем по данным Росстата, – на 0,6 % г/г.

#### **Выводы:**

- Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла.
- Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.
- По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.



## 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>)

	Май 2017г.	Май 2017г. в % к маю 2016г.	Январь-март 2017г.	Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.	Среднемесяц январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	92,5	x	85,9	93,1
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т·км	0,6	75,3	3,2	100,7	96,8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	355,6	101,8	1775,3	99,8	89,6
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	125,2	95,2	609,2	95,0	103,7
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>4)</sup>	18126,3	124,6	73888,4	134,4	75,3
в том числе:					
экспорт товаров	10818,6	122,2	47084,8	1138,4	67,4
импорт товаров	7307,7	128,4	26803,6	128,0	93,3
Индекс потребительских цен	100,6	105,1	x	105,4	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>5)</sup>	100,8	109,4	x	107,8	109,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	86758,8 <sup>4)</sup>	109,3 <sup>5)</sup>	79030,3 <sup>6)</sup>	107,9 <sup>7)</sup>	110,0 <sup>8)</sup>
реальная	x	103,8 <sup>9)</sup>	x	102,2 <sup>9)</sup>	100,8 <sup>9)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	30,6	67,8	33,4	73,4	139,4
<i>1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</i>					
<i>2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</i>					
<i>3) Предварительные данные по крупнейшим видам экономической деятельности.</i>					
<i>4) По крупным, средним и малым предприятиям за апрель 2017г.</i>					
<i>5) Апрель 2017г. в % к апрелю 2016г.</i>					
<i>6) Январь-апрель 2017г.</i>					
<i>7) Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.</i>					
<i>8) Январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.</i>					
<i>9) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды апреля и январь-апрель 2017г. и 2016г.</i>					

Индекс производства по видам деятельности («добыча полезных ископаемых»), «обрабатывающие производства»), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды») в мае 2017 года составил 92,5% к маю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле - 84,3%.

Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,4%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,2%. За 5 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 102,4% (за 5 месяцев 2016 г. – 103,5%).

В мае 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 242 руб. 92 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2016 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 07.03.2017 г. № 88-ПП, составила – 15 092 рубля, для трудоспособного населения – 17 219 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2016 г. - 17 561 рублей.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86759 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2017 года составила 103,8% к уровню апреля 2016 года.

За январь-март 2017 года количество убыточных организаций составило 1613 или 32,6 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 225476,3 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 15044,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1181,3

млрд. рублей или 7,9% (на 1 апреля 2016 года – 6,2%, на 1 марта 2017 года – 7,2%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец марта 2017 года составила 18289,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 14,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 апреля 2016 года – 0,1%, на 1 марта 2017 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 12910,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 791,1 млрд. рублей или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 апреля 2016 года – 5,4%, на 1 марта 2017 года – 6,6%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017 года, суммарная задолженность составила 75,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июня 2016 года на 59%, по сравнению с 1 мая 2017 года задолженность увеличилась на 8 %. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

#### **Выводы:**

- Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в мае 2017 года составил 92,5% к маю 2016 года..
- Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил – 100,6%.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86759 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 9,3%..

### **8.3 Обзор рынка земельных участков Москвы**

Источники информации: <http://irrg.ru>, <http://comestate.ru>, <https://www.im.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 превышает 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**

<b>Округ</b>	<b>Площадь (га)</b>
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



Округ	Площадь (га)
<b>ИТОГО:</b>	<b>108 083</b>

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 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды. Объявлений о продаже свободных земельных участков промышленного назначения площадью более 10 000 кв.м в пределах МКАД г. Москвы на дату оценки на информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>) не обнаружено.

## 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 промышленного назначения на вторичном рынке

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	Москва, Московский поселение, район Внуковское	30 000	105 000 000	3 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/">https://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/</a>
2	Москва, Московский поселение, Д. Картмазово, район Московский	21 600	97 200 000	4 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/30781619/">https://www.cian.ru/sale/suburban/30781619/</a>
3	Москва, ш. Новокаширское, 8 км., Колхозник-5	25 200	79 999 920	3 175	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolhoznik5-158210489/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolhoznik5-158210489/</a>
4	Москва, МКАД, 31-й километр, внутренняя сторона	15 800	150 000 000	9 494	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_1.58_ga_promnznacheniya_847896072">https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_1.58_ga_promnznacheniya_847896072</a>
5	Москва, м. Бульвар Дмитрия Донского, Проектируемый проезд № 6678	16 000	150 000 000	9 375	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnznacheniya_947539078">https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnznacheniya_947539078</a>
6	Москва, м. Авиамоторная, ул Пионерская 42а	2779	70 000 000	2 518	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_27.79_ga_promnznacheniya_1125225231">https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_27.79_ga_promnznacheniya_1125225231</a>
7	Москва, м. Медведково, ул Осташковская	59 000	72 983 000	1 237	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_5.9_ga_promnznacheniya_967086609">https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_5.9_ga_promnznacheniya_967086609</a>
8	Москва, м. Речной вокзал	53 000	116 600 000	2 200	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnznacheniya_973503845">https://www.avito.ru/moskva/zemelnnye_uchastki/uchastok_53_sot._promnznacheniya_973503845</a>

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения по городу Москве составляет 1 237 – 9 494 руб./кв. м.

Таблица 8.3.3. Предложение аренды свободных земельных участков

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
1	Москва, район Крылатское, Крылатская ул.	1 000	2 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/153478691/">https://www.cian.ru/rent/suburban/153478691/</a>
2	Москва, район Западное Дегунино, Ильменский проезд, 1С20	10 000	1 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/159276533/">https://www.cian.ru/rent/suburban/159276533/</a>
3	Москва, район Западное Дегунино, Ижорская ул., 8С3	4 500	1 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/156417916/">https://www.cian.ru/rent/suburban/156417916/</a>
4	Москва, район Головинский, Михалковская ул., 34С1	10 000	2 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/suburban/153721064/">https://www.cian.ru/rent/suburban/153721064/</a>

Арендная ставка на земельные участки промышленного назначения находится в диапазоне 1 600-2 200 руб./кв.м в год с НДС.

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 5 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.** Наибольшее значение для земель промышленного назначения имеет транспортная доступность грузовым транспортом. Таким образом, основной характеристикой местоположения объектов земельных участков промышленного назначения является удаленность от МКАД и иных крупных транспортных магистралей.
- **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:

- Диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения по городу Москве составляет 1 237 – 9 494 руб./кв. м.
- Арендная ставка на земельные участки промышленного назначения находится в диапазоне 1 600-2 200 руб./кв.м в год с НДС.
- Для земельных участков промышленного назначения диапазон скидки на торг составляет 5 - 20%.

## 8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Москвы

В I квартале 2017 года девелоперская активность приобрела затухающий характер. Девелоперы и собственники в основном решают задачи наполнения действующих объектов и уделяют ограниченное внимание новым проектам.

Спрос пока находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года). Однако наблюдаемый спад может быть связан с повышенной активностью арендаторов во втором полугодии 2016, и до конца года эксперты S.A. Ricci ожидают увидеть восстановление спроса.

В I квартале 2017 года можно было наблюдать снижение средней сделки до 7 000 кв.м (12 000 кв.м по итогам 2016 года) и перераспределение спроса от крупных лотов (более 10 000 кв.м) в пользу средних – от 5 000 до 10 000 кв.м. Доля последних увеличилась в I квартале 2017 года до 40% (только 30% по итогам 2016). Доля сделок с лотами крупнее 10 000 кв.м снизилась до 24% по итогам отчетного периода (31% в 2016 году).

### Инвестиции в складскую недвижимость Москвы и МО

В I квартале 2017 года была реализована одна, но крупнейшая в истории складского рынка инвестиционная сделка: британская компания Raven Russia покупает у скандинавского фонда ННС все его активы в Петербурге. Данная сделка оценивается в сумму 8 млрд рублей. Общая площадь приобретения составила порядка 100 000 кв.м. Кроме того, на данный момент, ведутся активные переговоры между финансовой группой «Сафмар» и Инвестиционной компанией А1 о покупке складского комплекса РНК-Чехов. За счет такой сделки компания может увеличить свой логистический портфель на 40 000 кв.м. Стоимость инвестиционной сделки может составить 1 млрд рублей. Стоит напомнить, что в аналогичном периоде 2016 года общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости составил порядка \$100 млн. Для сравнения, рекордный объем инвестиций в складской сегмент был в I квартале 2013 года (порядка \$4,4 млрд).

### Предложение на складском рынке Московского региона

В I квартале 2017 года в эксплуатацию было введено порядка 110 000 кв.м складских площадей, что более чем в 3 раза превышает аналогичный показатель I квартала 2016 года (30 000 кв.м), однако меньше в 2 раза показателей I квартала 2015 (235 000 кв.м). Один из крупнейших складских комплексов общей площадью 56 000 кв.м был введен в г. Клин (Московская область). Однако значительная часть новых складских площадей вводится в соответствии с заключенными в 2016 году сделками. Спекулятивное предложение находится на минимальном уровне.

Таким образом, на конец I квартала 2017 года совокупный объем качественных складских площадей класса «А» и «В» составил 11,5 млн кв.м.

Структура общего предложения за I квартал не изменилась, 79% или 9,1 млн кв.м относятся к классу «А» и 21% (2,4 млн кв.м) к классу «В».

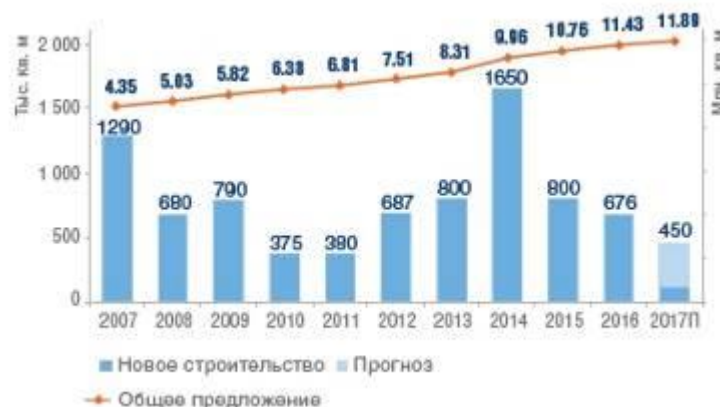


Рисунок 31. Динамика прироста нового предложения складских площадей за 10 лет

В 2017 году южное направление останется востребованным для девелоперов – порядка 52% от общего объема, что в абсолютном выражении составит 156 000 кв.м. В частности, Киевское шоссе. На данном направлении планируется ввести в эксплуатацию порядка 119 000 кв.м

складских площадей (40%). Один из самых крупных складских комплексов – «Внуково II» (4 блока) общей площадью около 50 000 кв.м.

Помимо Юга Московского региона, в структуре нового предложения выделяется также Север (Ленинградское шоссе). По данному направлению планируется реализовать 104 000 кв.м, что составляет 35% от общего объема – Логопарк «Север 2» (II очередь), три блока общей площадью 50 000 кв.м.

Специалисты S.A. Ricci предполагают, что до конца года планируется к вводу порядка 450-500 тысяч кв.м складских площадей. Намеченная еще в 2016 году тенденция строительства складских комплексов формата «built-to-suit» будет продолжаться. В III квартале планируется ввести в эксплуатацию 35 000 кв.м в РНК-Бекасово для компании BMW. Самым активным по вводу в эксплуатацию станет III квартал. Девелоперы планируют реализовать порядка 138 000 кв.м качественных складских площадей класса «А».

Ввиду низкого объема предложений по нововведенным производственно-складским площадкам, пользуются спросом производственно-складские площадки класса «С». Для таких объектов не характерна современная внутренняя инфраструктура, однако наличие сформированных транспортных узлов и потоков привлекает инвесторов.

### Спрос на склады в Москве и Подмосковье

В I квартале 2017 году общий объем новых сделок составил порядка 182 000 кв.м. Данный показатель меньше аналогичного периода 2016 года на 53% (386 000 кв.м) и находится на минимальном уровне за последние 5 лет. Только в I квартале 2011 года спрос был ниже. Стоит отметить, что в I квартале 2017 года не было ни одного договора пересогласования.

В I квартале 2017 аренда преобладала над продажей. Всего было арендовано порядка 94%, что в абсолютном выражении составляет 172 000 кв.м. В то время как продажи составили немногим более 5% от общего объема реализованных сделок.

Компании российских арендаторов стали самыми активными. Их доля составила 69% в общем объеме поглощения, что в абсолютном выражении составило 125 000 кв.м.

Из них в классе «А» было арендовано и куплено порядка 117 000 кв.м, а в классе «В» – 8 000 кв.м.

Доля иностранных компаний составила 31% от общего объема (56 000 кв.м). Класс «А» был востребован у иностранных компаний: на его долю пришлось 96% площадей, что составляет 51 000 кв.м в абсолютном выражении.

Изменение структуры распределения поглощения по типу и по классу заключаемых сделок



Рисунок 32. Изменение структуры распределения поглощения по типу и по классу заключаемых сделок

В I квартале 2017 года средний размер сделки составил порядка 7 000 кв.м, что меньше показателя аналогичного периода на 46% (15 000 кв.м). Усредненный размер сделки 2016 года также был выше – 11 000 кв.м.

Сейчас самыми востребованными являются складские блоки размером от 5 000 кв.м до 10 000 кв.м. Доля таких блоков составила порядка 40% в общем количестве сделок. Прирост произошел за счет более крупных лотов – только 24% сделок были совершены с помещениями крупнее 10 000 кв.м. Напомним, по итогам 2016 года на долю сделок с площадью 5-10 тысяч кв.м приходилось 30%, крупнее 10 000 кв.м – 36%.

В I квартале 2017 года структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей продолжила меняться. Доля операторов розничной торговли продолжила снижаться и составила 24% (27% по итогам 2016 года) – 43 000 кв.м. Доля дистрибьюторов осталась на прежнем уровне – 32% (57 000 кв.м). На 3 п.п выросла доля логистических операторов и составила 20%. Значительный рост продемонстрировали компании производственной сферы, чья доля составила 25% (44 000 кв.м). Напомним, в 2015 и 2016 годах их доля составляла 7% и 12%, соответственно.

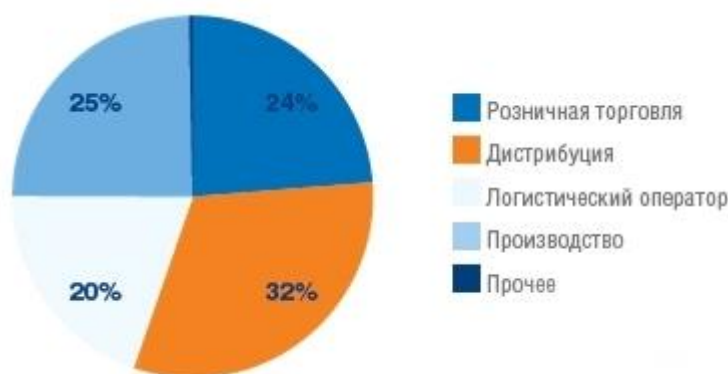


Рисунок 33. Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей

Рассматривая структуру спроса по удаленности от МКАД, самым востребованным является диапазон от 5-10 км. Порядка 42 000 кв.м складских помещений было куплено и арендовано на указанной удаленности от МКАД.

Южное и северное направления остаются самыми привлекательными для арендаторов. На долю юга пришлось порядка 29% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 51 000 кв.м. В северном направлении было арендовано 27% от общего объема (48 000 кв.м).

На Севере и Юго-востоке Московского региона были поглощены почти равные объемы площадей. При этом по северному направлению интерес арендаторов был сосредоточен на территориях, прилегающих к Московскому малому кольцу («Логопарк Север-2»), а по юго-восточному направлению – тяготел к МКАД (57% площадей поглощено в объектах с удаленностью до 10 км от МКАД).

Симферопольское, Новорязанское и Дмитровское шоссе были востребованными в I квартале 2017 года. В складских комплексах, расположенных вдоль Симферопольского шоссе, было реализовано порядка 34 000 кв.м (19% от общего объема). Арендаторы рассматривали Новорязанское шоссе – 25 000 кв.м (14% от общего объема). Одна из самых крупных сделок (осуществлена с участием S.A. Ricci) – компания «Все инструменты» арендовала порядка 20 000 кв.м в СК «Белая дача» (Hines). Доля сделок на Дмитровском шоссе составила 12%, что в абсолютном выражении составляет порядка 21 000 кв.м.

Таблица 8.4.1 Предложение продажи производственно-складских площадок

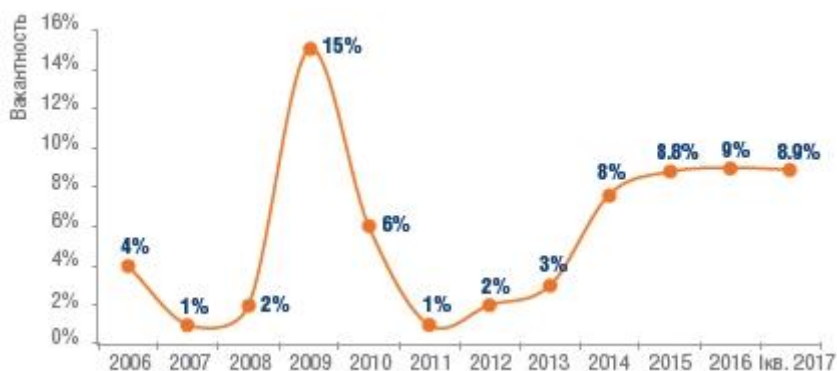
№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений	Источник информации
1	Москва, Ступинский проезд, 8	29 000	7 746	200 000 000	25 819	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159940765/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159940765/</a>
2	Москва, Деловая улица, 20	34 480	10 247	220 062 000	21 476	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157003608/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157003608/</a>
3	Москва, Складочная ул., 15А	10 000	10 028	338 000 000	33 705	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153698361/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153698361/</a>
4	Москва, Подъемная ул., 14С5	11 780	11 300	379 000 000	33 504	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155527140/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155527140/</a>
5	Москва, район Бутырский, Огородный	13 000	15 222	277 386 800	18 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152372897/?from=card">https://www.cian.ru/sale/commercial/152372897/?from=card</a>

№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений	Источник информации
	проезд, 10					refer
6	Москва, район Перово, Электродная ул., 8С2	10 000	5 720	130 000 000	22 728	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158112165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158112165/</a>
7	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5	5 000	2 108	78 873 500	35 045	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153447930/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153447930/</a>
8	Москва, район Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С8	5 000	1 078	40 000 000	37 106	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159770715/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159770715/</a>

### Вакантность на складском рынке Московского региона

Уровень вакантных площадей на конец I квартала 2017 года снизился незначительно (на 0,1 п.п.) и составил 8,9%. Сейчас на рынке складской недвижимости достаточно много хороших качественных площадей (порядка 1 млн кв. м). Арендодатели предлагают выгодные условия аренды, в том числе: гибкая политика в отношении ставки аренды и различные программы лояльности (приобретение стеллажного оборудования для арендатора, например), качественные складские помещения с развитой инфраструктурой.

### Динамика уровня вакантных площадей



Эксперты S.A. Ricci прогнозируют, что в течение 2017 года будет происходить постепенное снижение уровня вакантной ставки. Тенденция превышения спроса над предложением – арендаторы и покупатели стремятся решить свои стратегические задачи на «низком» рынке, в то время как девелоперы затормозили развитие новых проектов. При сохранении данной тенденции уровень вакантных площадей может сократиться еще на 0,2-0,4% по итогам года.

### Ставки аренды складов в столичном регионе

Укрепление национальной валюты, которое является устойчивым трендом в преддверии выборов Президента РФ 2018, приводит к номинальному росту арендной ставки в валютном исчислении, что вместе с тем делает складские проекты более интересными с точки зрения инвестирования.

Операционные расходы для производственно-складских площадок класса «С» и «D» примерно варьируются от 30 до 50%. Тем не менее, все чаще встречаются объекты, операционные расходы которых могут достигать до 70% от дохода. Данную тенденцию можно объяснить резким увеличением налоговой нагрузки на собственника (ввиду принятия постановления Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость»). При этом существенного роста арендных ставок за последние годы не зафиксировано.

Таблица 8.4.2. Предложение аренды производственно-складских площадок класса «С»

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС, КУ	Источник информации
1	Москва, Вагоноремонтная ул., 10А	36 000	9 540	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/14321046/">https://www.cian.ru/rent/commercial/14321046/</a>
2	Москва, Кожухово мкр	16 000	7 080	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160574267/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160574267/</a>
3	Москва, Шарикоподшипниковская	10 000	7 080	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160403505/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160403505/</a>



№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС, КУ	Источник информации
	ул., 13С1			
4	Москва, ул. Генерала Белова, 16	10 000	8 640	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158698555/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158698555/</a>
5	Москва, Шарикоподшипниковская ул., 13С3	10 000	8 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158109828/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158109828/</a>
6	Москва, Ступинский проезд, 2	10 000	10 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160389583/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160389583/</a>

Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости класса «С» находится в диапазоне 7 000 – 10 000 руб./кв.м в год с НДС, КУ.

Производственно-складские комплексы, как правило, включают в себя вспомогательные административно-офисные помещения. Далее представлена выборка предложений по аренде низкоклассных офисных помещений.

Таблица 8.4.3. Предложение аренды офисных помещений класса «С», «D»

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС, КУ	Источник информации
1	Москва, район Нижегородский, ул. 1-я Фрезерная, 2/1к2	116	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148257383/">https://www.cian.ru/rent/commercial/148257383/</a>
2	Москва, район Южное Тушино, ул. Свободы, 35С21	130	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157308689/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157308689/</a>
3	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 50АС6	180	9 300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149932757/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149932757/</a>
4	Москва, район Головинский, 4-й Лихачевский пер., 4	147	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159715832/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159715832/</a>
5	Москва, район Свиблово, Кольская ул., 1	146,2	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156121518/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156121518/</a>
6	Москва, район Басманный, наб. Академика Туполева, 15к28	192	10 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160075173/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160075173/</a>
7	Москва, район Южнопортовый, ул. Симоновский Вал, 9	193,6	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/9873329/">https://www.cian.ru/rent/commercial/9873329/</a>
8	Москва, район Марьино роща, 2-я Ямская ул., 2	252,6	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150354328/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150354328/</a>
9	Москва, район Филевский парк, Минская ул., 18К2	320	14 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155827461/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155827461/</a>

Арендная ставка на объекты офисного назначения находится в диапазоне 8 400-14 160 руб./кв.м в год с НДС.

### Ценообразующие факторы

При продаже производственно-складской площадки к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения производственно-складской площадки относят инвестиционную привлекательность, а именно: окружающая застройка, интенсивность транспортных потоков, близость к основным автомагистралям города и т.д.);
- 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 здания (отличное, нормальное, удовлетворительное);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- Наличие железнодорожной ветки.

### Выводы:

- Спрос находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года).
- При продаже производственно-складских площадок с офисной частью стоимость предложений варьируется в диапазоне 18 000 – 37 000 руб./кв.м с учетом НДС.



- Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости класса «С» находится в диапазоне 7 000 – 10 000 руб./кв.м в год с НДС, КУ.
- Арендная ставка на земельные участки промышленного назначения находится в диапазоне 1 600-2 200 руб./кв.м в год с НДС.
- Арендная ставка на объекты офисного назначения находится в диапазоне 8 400-14 160 руб./кв.м в год с НДС.





## 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 состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Состояние оцениваемого имущества – нормальное.

**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 вполне соответствует современным технологиям.

**Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площади объектов находятся на высшей границе диапазона типичных значений на рынке, что снижает ликвидность объектов.

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

С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объекта оценки может быть охарактеризована как средняя. Таким образом, примерный срок реализации объекта составит 9 месяцев.

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объектов (до 9 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

Разрешенное использование земельного участка - для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Таким образом, иное использование земельного участка является юридически неправомочным. Согласно Генеральному плану города Москвы (в соответствии с Законом о Генеральном плане города Москвы (с изменениями на 15 марта 2017 года) № 17 от 05.05.2010 года) территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «Промышленные зоны».

### Физическая осуществимость

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

На основе предоставленных Заказчиком данных не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации зданий и сооружений. Объекты №№1-2 могут быть использованы под административную функцию, объекты №№3-15, 17-23,26 могут быть использованы под производственно-складскую функцию. Объект №24 (очистные сооружения) представляет собой специализированный объект недвижимости.

### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

В целом объекты представляют собой производственно-складской комплекс с административной частью. Объекты недвижимости №№1-2 имеют, преимущественно, кабинетную планировку, которая предпочтительна для офисных объектов. Умеренное удаление от станции метро и транспортных магистралей также подходит для офисной недвижимости. Объекты недвижимости №№3-15 в основном имеют зальную планировку, достаточную высоту потолков, предпочтительную для производственно-складской функции. Подъезд к объектам возможен для грузовых ТС.

### Заключение

В результате, учитывая характеристики объектов недвижимости, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объекта оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки (производственно-складское с включением административной функции) **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 **производственно-складскую функцию с административной частью.**



Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по целевому назначению – в качестве площадки производственно-складского назначения с административной частью.



## 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.



## 11.2 Обоснование применяемых подходов

В рамках настоящей работы проводится определение рыночной стоимости земельного участка, с расположенными на нем зданиями и сооружениями. Стоимость объектов как единого комплекса была определена с использованием доходного и сравнительного подходов. Стоимость сооружений была определена с использованием затратного подхода.

Затратный подход к определению стоимости объектов недвижимости №№1-15 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). Объекты оценки №№1-15 являются зданиями 1951-1991 года постройки. 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), а также рыночная стоимость сооружений. Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен сравнительным подходом, рыночная стоимость сооружений определена затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Доходный подход к оценке земельного участка включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых доходов. На дату оценки заключены договоры аренды на объекты недвижимости.

Расчет стоимости сооружений сравнительным и доходным подходом не проводился ввиду отсутствия рыночных данных о сделках или предложениях по продаже или аренде аналогичных объектов.



## Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

### 12.1 Расчет стоимости площадки сравнительным подходом

#### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки<sup>17</sup>. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (производственно-складской комплекс с административной частью), площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов на информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>).

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).

<sup>17</sup>В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

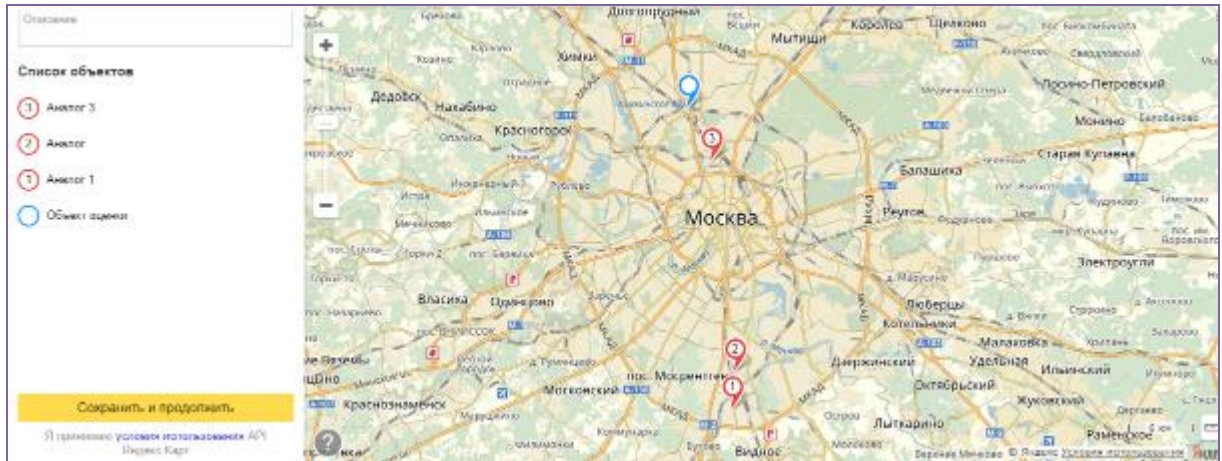


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.1.1 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 1 (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. 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 «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 159). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. В данной работе скидка на торг принята на уровне среднего значения расширенного интервала универсальных производственно-складских объектов на активном рынке, то есть 12%.

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Класс объектов	Таблица 28	
	Активный рынок	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% 17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7% 18%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7% 17%

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. Объект оценки расположен в северной части г. Москвы, объекты-аналоги №№1,2 расположены в южной части города. Согласно обзору рынка, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от инвестиционной привлекательности объекта (окружающая застройка, интенсивность транспортных потоков, близость к основным автомагистралям города и т.д.). Инвестиционная привлекательность объекта оценки и объектов-аналогов – средняя. Подробное Описание инвестиционной привлекательности представлено в таблице ниже. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков, на которых расположены производственные площадки. Важным параметром здесь выступает коэффициент застройки земельного участка: чем меньше коэффициент застройки, тем больше стоимость объекта, поскольку на прилегающей территории к зданию можно организовать парковочные места, что является дополнительным плюсом для объекта недвижимости. При расчете коэффициента застройки было выявлено, что по всем объектам сравнения коэффициент варьируется от 0,23 до 0,30, что сопоставимо с объектом оценки (коэффициент 0,31). Таким образом, корректировка на площадь земельного участка не проводилась.

#### Корректировка на общую площадь улучшений

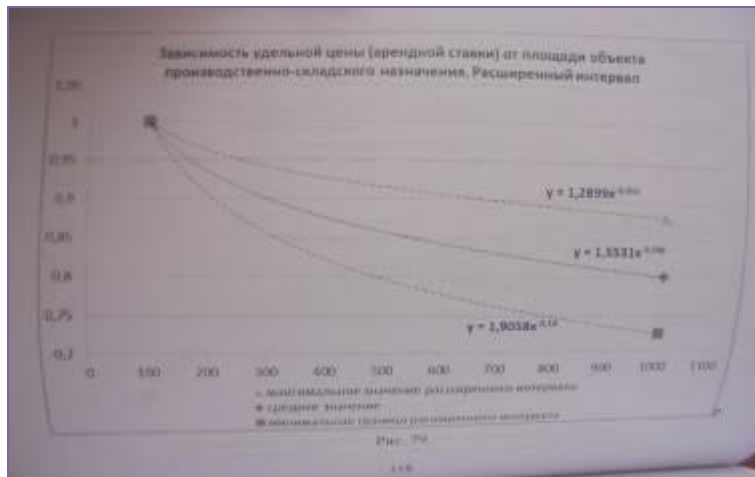
Корректировка вводилась при наличии различий в площади улучшений. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 158).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y=1,9058*x^{-0,14},$$

где: y- коэффициент масштаба объекта;  
x – площадь объекта.





Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют подключение ко всем необходимым коммуникациям.

Корректировка на наличие ж/д ветки. Наличие на территории объекта железнодорожной ветки позволяет расширить потенциал складского комплекса. На территории объекта сравнения №2 расположена ветка ж/д путей, что требует корректировки стоимости данного аналога, поскольку у остальных объектов-аналогов, как и у объекта оценки, отсутствует ж/д подъезд. Размер корректирующего коэффициента принят на уровне среднего значения доверительного интервала по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 138) и составил -15% для объектов, имеющих на территории ж/д ветку.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14 - 1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14 - 1,16

Корректировка на состояние зданий. Объект-аналог №2 находится в удовлетворительном состоянии, а именно: отсутствуют оконные рамы, на протяжении одного года здание пустовало, не отапливалось, требуется капитальный ремонт кровли. Размер корректирующего коэффициента принят по матрицам коэффициентов по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 168) и составил -25% для объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

цены производственно-складских объектов		аналог	
		хорошее	удовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25
	удовл.	0,80	1
	неудовл.	0,55	0,69



**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. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

**Таблица 12.1.1 Расчет стоимости сравнительным подходом**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ФОТО				
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Передаваемые права на ЗУ	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.
Местоположение	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	Москва, Ступинский проезд, 8	Москва, Деловая улица, 20	Москва, Складочная ул., 15А
Округ	САО	ЮАО	ЮАО	СВАО
Окружающая застройка	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская
Интенсивность транспортных потоков	высокая	средняя	средняя	средняя
Расстояние до крупной автомагистрали	0,1 км до Дмитровского шоссе	2 км до МКАД	1,5 км до Варшавского шоссе	1,5 км до ТТК
Интенсивность пешеходных потоков	низкая	низкая	низкая	низкая
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	2,2 км до ст. м "Петровско-Разумовская"	2 км до ст. м "Улица академика Янгеля"	2 км до ст. м "Южная"	1,5 км до ст. м "Дмитровская"
Инвестиционная привлекательность	средняя	средняя	средняя	средняя
Возможное использование	производственное/складское	производственно-складское	производственное/складское	производственное/складское
Общая площадь улучшений, кв.м.	12 109	7 746	10 247	10 028
Площадь застройки	9 519	6 700	9 000	2 956
Коэффициент застройки	0,31	0,23	0,26	0,30
Материал стен улучшений	кирпич	ж/б плиты	кирпич/жб плиты	кирпич
Площадь ЗУ, кв.м.	30 672	29 000	34 480	10 000
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Коммуникации	все	все	все	все
Наличие ж/д путей	нет	нет	есть	нет
Цена предложения за объект, руб. с НДС		200 000 000	220 062 000	338 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м с НДС</b>		25 819	21 476	33 705
Источники информации	х	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159940765/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159940765/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157003608/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157003608/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153698361/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153698361/</a>
	х	«СБЛ-недвижимость», тел.: +7-925-142-80-27	«ЦентрАтом», Валерий, тел.: +7-921-878-06-92	«Телус», тел.: +7-965-403-15-81
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	х	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	х	0%	0%	0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	х	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	<b>х</b>	22 721	18 899	29 660
Дата предложения	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.
корректировка, %	х	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м</b>	<b>х</b>	<b>22 721</b>	<b>18 899</b>	<b>29 660</b>
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
<b>Состояние улучшений</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>хорошее</b>
корректировка, %		0,00%	25,00%	0,00%
<b>Общая площадь улучшений, кв.м.</b>	<b>12 109</b>	<b>7 746</b>	<b>10 247</b>	<b>10 028</b>
Коэффициент по справочнику	0,63	0,66	0,64	0,64
корректировка, %		-4,20%	-1,59%	-1,79%
<b>Наличие ж/д путей</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>
корректировка, %		0,00%	-15,00%	0,00%
<b>Общая корректировка (2 группа)</b>	<b>х</b>	<b>-4,20%</b>	<b>8,41%</b>	<b>-1,79%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>		<b>21 767</b>	<b>20 489</b>	<b>29 128</b>
Доля веса	х	4%	42%	2%
Весовые коэффициентов	х	2	1	2
Взвешенное значение		43533	20489	58256
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	24 456			
Общая площадь улучшений, кв.м.	12 109			
<b>Стоимость, руб. с НДС</b>	<b>296 100 000</b>			

Таким образом, стоимость земельного участка с расположенными на ней зданиями и сооружениями, за исключением объекта недвижимости №24 (очистные сооружения), полученная сравнительным подходом округленно составила:

**296 100 000 (Двести девяносто шесть миллионов сто тысяч) рублей с учетом НДС.**

## 12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости земельного участка объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки<sup>18</sup>. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов. На информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>), «The property» (<http://theproperty.ru/>) сопоставимых с объектом оценки аналогов по расположению в г. Москве от ТТК до МКАД на дату оценки не представлено. Вследствие чего, оценщиком было принято решение о расширении границ поиска аналогов по местоположению. Таким образом, в расчете были использованы аналоги, г. Москве на удалении не более 10 км от МКАД.

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).

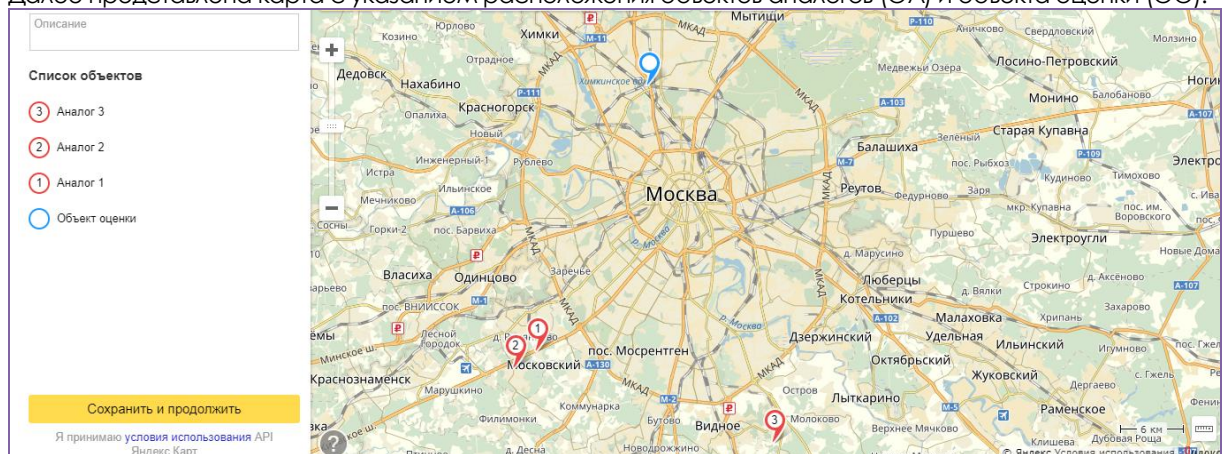


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.2.2 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

### 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.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади земельного (НДС не облагается).

### 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 продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);

<sup>18</sup>В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

- 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 не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор 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 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 279). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Учитывая размер участка и его высокую ликвидность, скидка на торг была принята на уровне среднего значения расширенного интервала для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке – 11,6%.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

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%

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 расположены за пределами МКАД в г. Москве. Объект оценки расположен в пределах МКАД г. Москвы. Согласно обзору рынка основной характеристикой местоположения для земельных участков промышленного назначения является удаленность от МКАД. Таким образом, ввиду близкого расстояния объектов аналогов до МКАД (до 7 км) корректировка на местоположение не проводилась.

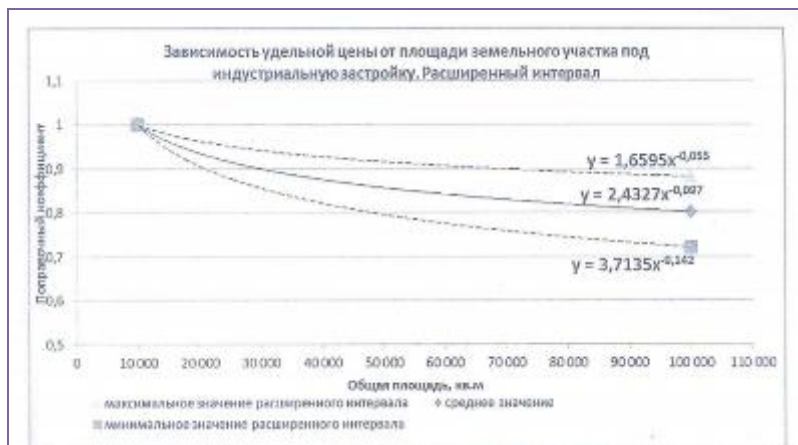
#### **Корректировка на площадь земельного участка**

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 172).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y=2,4327*x^{-0,097},$$

где: y- коэффициент масштаба объекта;  
x – площадь объекта.



Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение.

Все объекты сравнения не имеют подключения к инженерным коммуникациям, тогда как объект оценки обеспечен инженерией. Ввиду этого, необходимо провести корректировку стоимости по данному критерию оценки. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 248).

Таким образом, корректировка для земельных участков под индустриальную застройку при отсутствии электроснабжения, водоснабжения и канализации в среднем составила 26%.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникации для земельных участков Таблица 65

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МКС	4.2. Под ИЖС	6. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроснабжение	15,1%	15,3%	15,7%	15,9%	15,6%	15,7%
Газоснабжение	17,4%	17,4%	18,2%	18,8%	17,8%	17,7%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,9%	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,5%

**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. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.2.1 Расчет стоимости земельного участка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.
Местоположение	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	Москва, Московский поселение, район Внуковское	Москва, Московский поселение, д. Картмазово, район Московский	Москва, ш. Новокаширское, 8 км., Колхозник-5
Расположения относительно МКАД	внутри МКАД	за пределами МКАД	за пределами МКАД	за пределами МКАД
Расстояние до МКАД, км	6	4	5	7
Разрешенное использование	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	30 672	30 000	21 600	25 200
Коммуникации	есть	нет	нет	нет
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		105 000 000	97 200 000	79 999 920
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		3 500	4 500	3 175
Источники информации	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/">https://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/30781619/">https://www.cian.ru/sale/suburban/30781619/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolhoznik5-158210489/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolhoznik5-158210489/</a>
		«Наш Дом», Галина, тел.:+7-916-037-10-60	тел.:+7-495-223-88-88	«БазЭл», тел.: +7-915-214-32-91
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 094	3 978	2 806
Дата предложения	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.	июль 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м</b>		<b>3 094</b>	<b>3 978</b>	<b>2 806</b>
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				



ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Площадь, кв.м	30 672	30 000	21 600	25 200
<b>Коэффициент по справочнику</b>	0,89	0,89	0,92	0,91
корректировка, %	x	0%	-3%	-2%
<b>Коммуникации</b>	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
корректировка, %		26%	26%	26%
<b>Общая корректировка (2 группа)</b>	<b>x</b>	<b>25,79%</b>	<b>22,66%</b>	<b>24,11%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв.м</b>		<b>3 892</b>	<b>4 879</b>	<b>3 483</b>
Доля веса	x	26%	29%	28%
Весовые коэффициенты	x	3	1	2
Взвешенное значение		11675	4879	6966
Стоимость, руб./кв.м	3 920			
Общая площадь, кв.м.	30 672			
<b>Стоимость ЗУ, руб.</b>	<b>120 200 000</b>			

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

**120 200 000 (Сто двадцать миллионов двести тысяч) рублей (НДС не облагается).**

## Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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<sub>i</sub> – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV<sub>n</sub> – 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;

I<sub>0</sub> – чистый операционный доход;

R<sub>0</sub> – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:



1. определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
2. определение годовых расходов;
3. расчет ставки капитализации;
4. 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 на дату оценки заключены договоры аренды на объекты недвижимости, то для расчета здания доходным подходом использовался метод прямой капитализации.

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.

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

#### Определение потенциального валового дохода

- Объектами оценки являются земельный участок со зданиями административного и производственно-складского назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объектов в аренду.
- На дату оценки части земельного участка и зданий сданы в аренду. Полный перечень актуальных на дату оценки договоров аренды представлен в Приложении 3 настоящего отчета.

#### Анализ арендных ставок

Арендная ставка по заключенным на дату оценки договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости включает в себя НДС и расходы на КУ. Оценщиком было проанализировано соотношение значений арендных ставок с площадью, сданной по каждой величине арендной ставки. Рассматриваемые объекты недвижимости были разделены на три группы по функциональному назначению: объекты недвижимости административного назначения (Объекты оценки №№1,2), земельный участок (Объект оценки №16), объекты недвижимости производственно-складского назначения (Объекты оценки №№3-15)). Таким образом была рассчитана средневзвешенная арендная ставка за каждый тип объектов недвижимости.

Таблица 13.1 Расчет средневзвешенной арендной ставки объектов административного назначения

№п/п	Арендная ставка руб./кв.м в год с НДС и КУ	Сданная площадь, кв.м.	Отношение к общей площади, сданной в аренду	Расчет средневзвешенной арендной ставки
1	10 200	837,2	53,51%	5458,02
2	10 320	47,4	3,03%	312,696
3	10 800	20,6	1,32%	142,56
1	11 040	11,9	0,76%	83,904
2	11 100	12,6	0,81%	89,91
3	9 144	13,13	0,84%	76,8096
4	8 400	570,7	36,48%	3064,32
5	9 600	36,4	2,33%	223,68
6	11 400	14,5	0,93%	106,02
<b>Итого</b>		<b>1564,43</b>	<b>1</b>	<b>9 556,84</b>

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка для объектов административного назначения составила 9 556,84 руб./кв.м в год. с НДС, КУ.

Таблица 13.2 Расчет средневзвешенной арендной ставки объектов производственно-складского назначения

№п/п	Арендная ставка руб./кв.м в год с НДС и КУ	Сданная площадь, кв.м.	Отношение к общей площади, сданной в аренду	Расчет средневзвешенной арендной ставки
1	3600	4197,26	59,31%	2135,16
2	3360	2356,05	33,29%	1118,544
3	3324	481,93	6,81%	226,3644
4	4200	41,9	0,59%	24,78
<b>Итого</b>		<b>7077,14</b>	<b>1,00</b>	<b>3 505,2</b>

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка для объектов производственно-складского назначения составила 3 505,2 руб./кв.м в год с НДС, КУ.

Согласно предоставленному Заказчиком перечню заключенных договоров аренды на объекты недвижимости, земельный участок сдается в аренду в качестве площадки и под парковочные места. При этом парковочные места имеют различную площадь в зависимости от типа занимаемого места транспортного средства: легковой а/м, грузовой а/м, грузовой а/м с прицепом. Согласно данным, предоставленным Заказчиком, стоимость аренды 1 парковочного места для легкового а/м составляет 2500/3500 руб. в мес. с НДС, стоимость аренды 1 парковочного места для грузового а/м – 5 000 руб./мес с НДС, стоимость аренды 1 парковочного места для грузового а/м с прицепом – 6 000 руб. Заказчиком не было предоставлено информации о площади 1 парковочного места для каждого типа транспортного средства. Ниже в таблице представлены средние значения площадей парковочных мест для рассматриваемых типов транспортных средств.

Таблица 13.3 Средние значение площади парковочных мест

№п/п	Тип ТС	Стоимость 1 м/м, руб. в мес.	Площадь, кв. м <sup>19</sup>
1	Легковое ТС	2500-3500	13
2	Грузовое ТС	5000	30
3	Грузовое ТС с прицепом	6000	60

Таблица 13.4 Расчет средневзвешенной арендной ставки земельного участка

№п/п	Арендная ставка ЗУ руб./кв.м в мес. с НДС и КУ	Арендная ставка, руб./м-место в мес. с НДС и КУ	Площадь м/места, кв.м	Арендная ставка м/место, руб./кв. м в мес с НДС и КУ	Сданная площадь, кв.м	Отношение к общей площади, сданной в аренду	Расчет средневзвешенной арендной ставки
1	150	-	-	-	25,00	1,14%	1,708
2	180	-	-	-	1157,00	52,69%	94,836
3	-	6000	60	101	416,50	18,97%	19,126
4	-	2500	13	189	26,50	1,21%	2,277
5	211	-	-	-	18,00	0,82%	1,730
6	130	-	-	-	120,00	5,46%	7,104
7	-	5000	30	167	90,00	4,10%	6,831
8	-	3500	13	264	53,00	2,41%	6,375
9	200	-	-	-	290,00	13,21%	26,412
<b>Итого</b>					<b>2196,00</b>	<b>1,00</b>	<b>166,40</b>
<b>Средневзвешенная арендная ставка, руб/кв.м с НДС и КУ в год</b>							<b>1 996,8</b>

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка для земельного участка составила 1 996,8 руб./кв.м в год с НДС, КУ.

Значения полученных средневзвешенных ставок попадают в диапазон арендных ставок, рассмотренных в обзоре рынка. Таким образом, вышеприведенные арендные ставки могут быть использованы для дальнейших расчетов.

#### Арендопригодная площадь

По информации, предоставленной Заказчиком, все площади административного и производственно-складского назначения могут быть сданы в аренду. Таким образом, арендопригодной площадью для этих типов недвижимости является их общая площадь. Потенциальная арендопригодная площадь земельного участка под стоянку автотранспорта по данным Заказчика, составляет 3 496 кв.м.

<sup>19</sup> <http://docs.cntd.ru/document/473408155>

Таблица 13.5 **Арендопригодная площадь**

№ п/п	Тип объектов	Арендопригодная площадь, кв.м
1	Административные помещения	4 516,3
2	Производственно-складские помещения	7 593,0
3	Земельный участок	3 496

#### Итоговый расчет потенциального валового дохода

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи объектов недвижимости.

Таблица 13.6 **Расчет потенциального валового дохода**

Показатели	на дату оценки
Арендопригодная площадь административных помещений, кв.м	4 516,3
Арендопригодная площадь складских помещений, кв.м	7 593,0
Арендная ставка (административные помещения), руб./кв.м в год.	9 557
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.	3 505
Общая площадь земельного участка, кв. м	30 672
Арендопригодная площадь земельного участка, кв.м	3 496
Арендная ставка (земельный участок), руб./кв.м в год.	1 997
<b>Итого, потенциальный валовый доход, руб.</b>	<b>76 757 497</b>

#### Определение действительного валового дохода

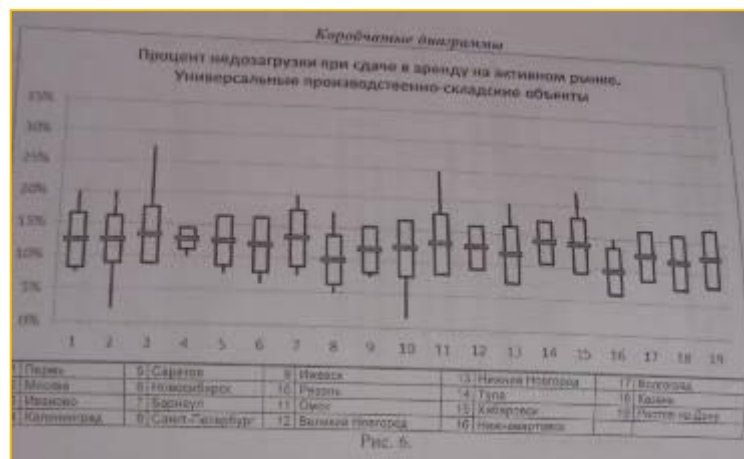
##### Недозагруз

По информации, предоставленной Заказчиком, на текущий момент сданы не все площади имущественного комплекса. Общий недозагруз по всем зданиям составляет около 65% (с учетом площадей, занимаемых непосредственно собственником имущества). Учитывая это, предполагается, что при смене собственника будет организовано более эффективное управление комплексом, что способствует снижению величины недозагрузки помещений до рыночного значения.

Таким образом, недозагруз для офисного назначения определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 216). Информация о проценте недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке представлена в рисунке ниже. Учитывая региональные особенности местонахождения объекта оценки значение было взято по отношению к г. Москве и составило 11%.



Недозагруз помещений производственно-складского назначения определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 12). Информация о проценте недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке представлена в рисунке ниже. Учитывая региональные особенности местонахождения объекта оценки значение было взято по отношению к г. Москве и составило 11%.



Недозагруз земельного участка, ввиду индивидуальных особенностей объекта оценки был рассчитан на основании имеющихся данных как отношение потенциально готовой, но не сданной в аренду площади к сумме потенциально готовой к аренде площади и уже сданной. Таким образом, потери из-за недозагрузки земельного участка составили  $= 1300 \text{ кв. м} / 3496 \text{ кв. м} * 100\% = 37\%$ .

#### Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объектов 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.

#### Условно-постоянные расходы

##### Налог на землю.

Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 19.06.2017 года составляет 336 186 590,4 руб. (согласно данным Росреестра, <https://rosreestr.ru/>). Ставка земельного налога для рассматриваемого земельного участка составляет 1,5%

Таким образом земельный налог составит 5 042 799 руб. в год.

Налог на имущество. В соответствии с Законом города Москвы «О налоге на имущество организаций» (с изменениями на 23.11.2016 г., в редакции, действующей с 01.01.2017 г.) Для отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания налоговая база определяется как кадастровая стоимость объекта. Налоговая ставка в отношении таких объектов,

устанавливается на 2017 г. в размере 1,4%.

Согласно информации, размещенной на сайте Департамента экономической политики и развития г. Москвы (<http://depr.mos.ru>) объекты оценки №№1,2,3 включены в перечень торговых, офисных объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объектов оценки №№1-3 представлена в таблице ниже.

Таблица 13.7. **Кадастровая стоимость объектов оценки №№1-3**

ООН№	Адрес	Площадь, кв.м	Кадастровый/инвентарный номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	1810,2	77:09:0002030:1009	139 059 636,41
2	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	2706,1	77:09:0002030:1010	232 243 780,15
3	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2	4392,6	77:09:0002030:2292	209 948 621,75
<b>Итого</b>				<b>581 252 038,31</b>

Таким образом, налог на имущество для Объектов оценки №№1-3 составит 8 137 529 руб.

Базой налога на имущество для остальных объектов оценки является остаточная балансовая стоимость. Ставка налога на имущество для объектов недвижимости, не включенных в перечень торговых, офисных объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости – 2,2%. Ниже в таблице приведены объекты с ненулевым значением остаточной балансовой стоимости.

Таблица 13.8. **Остаточная балансовая стоимость объектов оценки №№4-15, 17-25**

ООН№	Адрес	Кадастровый/инвентарный номер	Остаточная балансовая стоимость, руб.
4	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	77:09:0002030:1012	173 703,33
6	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	77:09:0002030:1024	1 504 005,14
7	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6	77:09:0002030:1025	363 746,27
10	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	77:09:0002030:1031	108 614,41
11	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	77:09:0002030:1027	5 662 509,62
19	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	50000368	26 794,31
22	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	00000204	1 192 350,57
<b>Итого</b>			<b>9 031 724</b>

Таким образом, налог на имущество для Объектов оценки №№4-15, 17-25 составит 198 698 руб.

#### Условно-переменные расходы

К условно-переменным расходам относятся: коммунальные расходы, расходы на охрану, расходы на управление, прочие расходы.

Условно-переменные затраты, согласно информации, предоставленной Заказчиком составляют:

Таблица 13.9. **Условно-переменные расходы**

№п/п	Наименование	Сумма, руб. в год
1	Коммунальные расходы	17 739 293
2	Расходы на охрану	3 456 000
3	Расходы на управление	6 900 367,2
4	Прочие расходы (вывоз мусора, ремонт и обслуживание основных фондов)	1 020 000
<b>Итого</b>		<b>29 115 660</b>

Таким образом, условно-переменные расходы составляют 29 115 660 руб. в год.

#### **Коэффициент капитализации для объектов производственно-складского назначения**

Коэффициент капитализации был принят согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 Том II Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. и составил 8,9%.

#### **Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом**

Таблица 13.10. **Расчет стоимости объектов недвижимости**

Показатели	на дату оценки
Общая площадь административных помещений, кв.м	4 516,3
Общая площадь производственно-складских помещений, кв.м	7 593,0
Арендопригодная площадь административных помещений, кв.м	4 516,3



Показатели		на дату оценки
Арендопригодная площадь складских помещений, кв.м		7 593,0
Арендная ставка (административные помещения), руб./кв.м в год.		9 557
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.		3 505
Общая площадь земельного участка, кв. м		30 672
Арендопригодная площадь земельного участка, кв.м		3 496
Арендная ставка (земельный участок), руб./кв.м в год.		1 997
<b>Итого, потенциальный валовый доход, руб.</b>		<b>76 757 497</b>
Потери из-за недозагрузки (административные помещения)	11%	4 795 727
Потери из-за недозагрузки (производственно-складские помещения)	11%	3 193 826
Потери из-за недозагрузки (земельный участок)	37%	2 595 809
<b>Итого, действительный валовый доход, руб.</b>		<b>66 172 134</b>
<b>Постоянные операционные расходы:</b>		
Кадастровая стоимость зданий, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости, руб.		581 252 038,31
Ставка налога на имущество по объектам, включенным в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости, %		1,4%
<b>Налог на имущество (объекты, налоговой базой которых является кадастровая стоимость), руб.</b>		<b>8 137 529</b>
Остаточная балансовая стоимость объектов, не включенных в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости		<b>9 031 724</b>
Ставка налога на имущество по объектам, не включенным в перечень объектов недвижимого имущества, по которым налог на имущество исчисляется от кадастровой стоимости, %		<b>2,2%</b>
<b>Налог на имущество (объекты, налоговой базой которых является остаточная стоимость), руб.</b>		<b>198 698</b>
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		336 186 590
Ставка налога на землю (от кадастровой стоимости), %		1,5%
<b>Земельный налог (от кадастровой стоимости), руб.</b>		<b>5 042 799</b>
<b>Переменные операционные расходы</b>		
Расходы на охрану, руб.	5,2%	3 456 000
Расходы на текущий ремонт, обслуживание	1,0%	672 000
Расходы на КУ	26,8%	17 739 293
Расходы на управление, руб.	10,4%	6 900 367
Прочие расходы, руб.	0,53%	348 000
<b>Итого, операционные расходы, руб.</b>		<b>42 494 685</b>
<b>Итого, операционные расходы, %</b>		<b>64%</b>
Коэффициент капитализации, %	<b>8,90%</b>	
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		23 677 449
Текущая стоимость ЧОД, руб.		266 038 751
<b>Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с НДС (округленно)</b>		<b>266 039 000</b>

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, полученная в рамках доходного подхода округленно составила:

**266 039 000 (Двести шестьдесят шесть миллионов тридцать девять тысяч) рублей с учетом НДС.**



## Глава 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Согласно п. 24 ФСО № 7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

### Расчёт стоимости воспроизводства

При определении стоимости сооружений затратным подходом был использован базисно-индексный метод определения полных затрат. Для этого использовалась база уровней цен 2014 года (КО-Инвест 2014). К базовым уровням цен применены корректирующие коэффициенты пересчёта в текущие цены необходимого региона (индексы), рекомендованные Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2017 г. № КЦ/201703ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2017 года"), а также других корректирующих коэффициентов, указанных в разделе «Рекомендации по использованию справочника».

Расчёт стоимости строительства проводился по следующему алгоритму:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
- расчёт стоимости воспроизводства объекта.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного решения объектов оценки были подобраны типовые объекты-аналоги из имеющихся в справочнике «КО-Инвест» (источники приведены в Приложении №1). Определены параметры (различия в объёме, региональных уровнях цен, изменение цен после издания справочника) подлежащие корректировке и проведен расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов. Подобранные объекты-аналоги представлены ниже в таблице.

Таблица 14.1 Расчет стоимости строительства объектов до учета прибыли предпринимателя

	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Показатель	Территория базы с междомовым проездом	Внешний водопровод	Внешняя автодорога	Сеть канализации внешняя	Наружная теплотрасса	Теплотрасса	Очистные сооружения	Площадь для стоянки а/машин
Общая площадь, кв.м	20662							383
Протяженность, м		21	78	137	272	212		
Диаметр, мм		100		100	150	182		
Объем м3							384	
Материал	асфальт, 7 см	сталь	асфальт	чугун	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	кирпич, ж/б перекрытия	асфальт 7 см
Источник для расчетов	КО-Инвест 2014 сооружения городской инфраструктуры							
Код аналога	ИЗ.01.003.0020	ИЗ.07.010.0017	ИЗ.01.003.0020	ИЗ.040.0014	ИЗ.09.001.0172	ИЗ.09.001.0172	И.3.07.014.0001	ИЗ.01.003.0020
Единица измерителя	м2	м	м2	м	м	м	м3	м2
Диаметр аналога		50-100 мм		150-250	120-150	120-150		
Характеристика аналога	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Водоводы из стальных труб	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Сети и коллекторы из чугунных труб	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	железобетонные сооружения септиков	покрытие - асфальтобетонное однослойное
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	714	3 375,00	714,00	10 057,00	6 175,48	6 175,48	33 710,00	714,00
Региональный коэффициент цен	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
в ценах на дату оценки	<b>1 060</b>	<b>5 011</b>	<b>1 060</b>	<b>14 934</b>	<b>9 170</b>	<b>9 170</b>	<b>50 056</b>	<b>1 060</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	21 906 044	105 241	82 696	2 045 891	2 494 209	1 944 016	19 221 327	406 060
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	25 849 132	124 185	97 582	2 414 151	2 943 166	2 293 938	22 681 166	479 151

Ниже в таблице представлено описание применяемых корректировок.

Таблица 14.2 Применяемые корректировки к объекту оценки

Корректировка	Формула	Показатели
Поправка, включающая изменение цен после издания справочника	$K_{инфл} = I_{О} / I_{01.2017}$	$K_{инфл}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после выхода справочника. $I_{01.2014}$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2000г. к ценам на дату выхода справочника (2014 год) для Московской области – 8,668 $I_{О}$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2014г. к ценам на дату оценки – 10,61
Поправка, включающая изменение региональных цен	$K_{рег.} = I_{О1} / I_{01.2017}$	$K_{рег.}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в зависимости от региона. $I_{01.2014}$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2014г. к ценам на дату оценки для Московской области – 10,61 $I_{О}$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2014г. к ценам на дату оценки для г. Москвы – 12,871
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки	$C = C_{к1} \times V$ или $C = C_{к1} \times S$	$C$ – стоимость показателя стоимости по оцениваемому зданию на дату оценки; $C_{к1}$ – скорректированный показатель стоимости; $V, S$ – строительный объём, общая площадь или протяженность оцениваемого сооружения

Источник: бюллетень «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №12 2012г.; справочники «КО-Инвест», расчеты Оценщика

Необходимо отметить, что показатели стоимости включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

### Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя является вознаграждением инвестора за риск вложения денег в строительство объекта оценки. Величина прибыли предпринимателя отражает степень риска, связанного с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя зависит:

- от ставки дохода на капитал;
- от динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- от продолжительности строительства.

Прибыль предпринимателя, ожидаемая от реализации проекта строительства, определялась как разность аккумулированной суммы инвестиций разных этапов строительства с учетом дохода на капитал и суммы инвестиций без учета стоимости денег во времени.

Результаты расчета прибыли предпринимателя, приведены в табл. 13.3-13.4

### Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования составляет 19%. Расчет и обоснование представлено ниже в таблице.

Таблица 14.3 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	"эталонная" доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется результат расчета ММВБ бескупонной доходности облигаций федерального займа (срок до погашения 30 лет), который проводится на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.	сайт Банка России: <a href="http://www.cbr.ru/hd_base/GKO_OFZ_MR.asp?r1=0&amp;date_req1=01.03.2013&amp;date_req2=01.03.2013&amp;C_month=05&amp;C_year=2013&amp;rt=0&amp;x=20&amp;y=12&amp;mode=1">http://www.cbr.ru/hd_base/GKO_OFZ_MR.asp?r1=0&amp;date_req1=01.03.2013&amp;date_req2=01.03.2013&amp;C_month=05&amp;C_year=2013&amp;rt=0&amp;x=20&amp;y=12&amp;mode=1</a>	x	8,26%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей значительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	3%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг		2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, теплотрассы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		1%	5%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
	риски не застрахованы		5%	
Премия за инвестиционн	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и		1%	3%



Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
ый менеджмент	программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности			
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере		3%	
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
<b>Ставка дисконтирования, округленно</b>			<b>x</b>	<b>19%</b>



### Продолжительность строительства и динамика вложения денежных средств

Необходимо отметить, что продолжительность строительства учитывает также время на приобретение участка, оформление необходимых документов и подключение коммуникаций.

Продолжительность строительства сооружений и динамика вложения денежных средств определены по СНиПу 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Результаты расчета прибыли предпринимателя приведены далее в таблицах.

Таблица 14.4. Определение прибыли предпринимателя

Показатель	Кол-во	Кварталы			
		4	3	2	1
Продолжительность строительства, квартал	4				
<b>Кварталы</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Ставка дисконтирования (норма доходности), %	19,00%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Сумма		4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Квартальный график строительства, %		11,0%	28,0%	40,0%	21,0%
График строительства, %		11,0%	39,0%	79,0%	100,0%
Квартальная прибыль предпринимателя, %		0,5%	1,7%	3,5%	4,4%
<b>Итоговая прибыль предпринимателя</b>	<b>10,2%</b>	<b>к сметной стоимости строительства</b>			

В результате проведенных расчетов была определена стоимость нового строительства оцениваемых объектов.



	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Показатель	Территория базы с междоуховым проездом	Внешний водопровод	Внешняя автодорога	Сеть канализации внешняя	Наружная теплотрасса	Теплотрасса	Очистные сооружения	Площадь для стоянки а/машин
Общая площадь, кв.м	20662							383
Протяженность, м		21	78	137	272	212		
Диаметр, мм		100		100	150	182		
Объем м3							273	
Материал	асфальт, 7 см	сталь	асфальт	чугун	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	кирпич, ж/б перекрытия	асфальт 7 см
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 сооружения городской инфраструктуры							
Код аналога	И3.01.003.0020	И3.07.010.0017	И3.01.003.0020	И3.040.0014	И3.09.001.0172	И3.09.001.0172	И.3.07.014.0001	И3.01.003.0020
Единица измерителя	м2	м	м2	м	м	м	м3	м2
Диаметр аналога		50-100 мм		150-250	120-150	120-150		
Характеристика аналога	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Водоводы из стальных труб	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Сети и коллекторы из чугунных труб	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	железобетонные сооружения септиков	покрытие - асфальтобетонное однослойное
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	21 906 044	105 241	82 696	2 045 891	2 494 209	1 944 016	13 665 162	406 060
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	25 849 132	124 185	97 582	2 414 151	2 943 166	2 293 938	16 124 891	479 151
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	2 636 611	12 667	9 953	246 243	300 203	233 982	1 644 739	48 873
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>28 485 743</b>	<b>136 852</b>	<b>107 535</b>	<b>2 660 394</b>	<b>3 243 369</b>	<b>2 527 920</b>	<b>17 769 630</b>	<b>528 024</b>

## Расчет совокупного износа

**Физический износ** сооружений и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов. Общий физический износ складывается из двух составляющих – устранимого и неустраняемого.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств

Устранимый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Физический износ оцениваемых объектов определялся на основании Шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, изложенной в Приказе Росстата от 29.08.2014 N 543 (ред. от 22.09.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 14.6 Шкала экспертных оценок технического состояния здания, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

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

Для объектов оценки №№18-23 величина износа была принята как наивысшее значение диапазона оценки технического состояния объекта «плохое» ввиду высокого хронологического возраста объектов (около 50 лет) и составила 75%. Для объекта №24 величина износа была принята как 95% ввиду разрушения части объекта (кирпичное здание над резервуарами), не использования объекта в течение более 10 лет. Для объекта оценки №25 величина износы была





принята на уровне 23% как среднее значение диапазона оценки технического состояния объекта («хорошее»).

Величина физического износа представлена в таблицах ниже.

Таблица 13.7 Расчет физического износа объектов

№п /п	Наименование объекта оценки	Конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный физ. износ, %
18	Территория базы с межцеховым проездом	Асфальтовое покрытие	толщина 7 см	плохое	75
19	Внешний водопровод	Труба	сталь, диаметр 100 мм	плохое	75
20	Внешняя автодорога	Асфальтовое покрытие	Асфальтовое покрытие	плохое	75
21	Сеть канализации внешняя	Труба	чугун, диаметр 100 мм	плохое	75
22	Наружная теплотрасса	Труба	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка), диаметр 150 мм	плохое	75
23	Теплотрасса	Труба	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	плохое	75
24	Очистные сооружения	кирпич, ж/б перекрытия	кирпич, ж/б перекрытия	Неудовлетворительное	95
25	Площадь для стоянки а/машин	Асфальтовое покрытие	асфальт 7 см	хорошее	23

**Функциональное устаревание** требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции здания на основе современной технологии.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований к промышленной технологии.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - только реконструкцией или модернизацией.

Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового объекта, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода),
- моральное устаревание элементов (устаревание 2-го рода),
- избыточные объемы (устаревание 3-го рода).

При этом функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» здесь применимы понятия «отложенная реконструкция» или «отложенная модернизация».

Неустранимое функциональное устаревание - это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

В настоящий момент рассматриваемые сооружения используются согласно своему проектному назначению, основные объемно-планировочные и конструктивные особенности сооружений соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. Таким образом, можно сделать вывод, что функциональное устаревание в данном случае отсутствует.



**Внешний износ** представляет собой обесценивание объекта оценки, обусловленное негативным влиянием внешних факторов. К таким факторам относятся изменения экономической ситуации, состояния рынка недвижимости, федеральных или местных ограничений, окружающей инфраструктуры, и т.п. Внешний износ - всегда неустранимый, так как величина затрат на его устранение всегда больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

На основании всего вышесказанного, Оценщик принял решение функциональное устаревание в данном случае не учитывать. Проанализировав местоположение оцениваемых сооружений (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты их использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание у оцениваемых объектов отсутствует.

**Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

Далее в таблице представлен итоговый расчет стоимости сооружений затратным подходом.

	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Показатель	Территория базы с междоузовым проездом	Внешний водопровод	Внешняя автодорога	Сеть канализации внешняя	Наружная теплотрасса	Теплотрасса	Очистные сооружения	Площадь для стоянки а/машин
Общая площадь, кв.м	20662							383
Протяженность, м		21	78	137	272	212		
Диаметр, мм		100		100	150	182		
Объем м3							273	
Материал	асфальт, 7 см	сталь	асфальт	чугун	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	сталь (асбестовая изоляция и оцинковка)	кирпич, ж/б перекрытия	асфальт 7 см
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 сооружения городской инфраструктуры							
Код аналога	ИЗ.01.003.0020	ИЗ.07.010.0017	ИЗ.01.003.0020	ИЗ.040.0014	ИЗ.09.001.0172	ИЗ.09.001.0172	И.3.07.014.0001	ИЗ.01.003.0020
Единица измерителя	м2	м	м2	м	м	м	м3	м2
Диаметр аналога		50-100 мм		150-250	120-150	120-150		
Характеристика аналога	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Водоводы из стальных труб	покрытие - асфальтобетонное однослойное	Сети и коллекторы из чугунных труб	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции	железобетонные сооружения септиков	покрытие - асфальтобетонное однослойное
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	25 849 132	124 185	97 582	2 414 151	2 943 166	2 293 938	22 681 166	479 151
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	2 636 611	12 667	9 953	246 243	300 203	233 982	2 313 479	48 873
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>28 485 743</b>	<b>136 852</b>	<b>107 535</b>	<b>2 660 394</b>	<b>3 243 369</b>	<b>2 527 920</b>	<b>24 994 645</b>	<b>528 024</b>
Физический износ, %	75%	75%	75%	75%	75%	75%	95%	23%
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешний износ, %.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ, %	75%	75%	75%	75%	75%	75%	97%	23%
<b>Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.</b>	<b>7 121 436</b>	<b>34 213</b>	<b>26 884</b>	<b>665 099</b>	<b>810 842</b>	<b>631 980</b>	<b>749 839</b>	<b>409 219</b>
<b>Итого стоимость объекта недвижимости, руб.</b>	<b>7 121 000</b>	<b>34 000</b>	<b>27 000</b>	<b>665 000</b>	<b>811 000</b>	<b>632 000</b>	<b>750 000</b>	<b>409 000</b>

## Глава 15. 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 рамках настоящей работы для определения стоимости объекта оценки использовались доходный, сравнительный и затратный подходы.

Затратный подход применялся для расчета стоимости сооружений, сравнительным и доходным подходом произведен расчет имущественного комплекса в целом (за исключением очистных сооружений).

Очистные сооружения, входящие в состав объекта оценки, определялась только затратным подходом, поскольку являются специализированными сооружениями и на текущий момент не используются. Данные сооружения не участвуют в генерировании денежного потока от сдачи в аренду имущественного комплекса. При расчете комплекса сравнительным подходом, очистные сооружения также не учитывались, поскольку в составе объектов-аналогов, на основе которых произведен расчет, не входят очистные сооружения.

Таким образом, поскольку для определения рыночной стоимости очистных сооружений использовался только затратный подход, то при согласовании ему был присвоен 100% вес.

При определении стоимости имущественного комплекса в целом были получены следующие результаты по подходам:

- доходный подход - 266 039 000 рублей с НДС;
- сравнительный подход – 296 100 000 рублей с НДС.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае рынок производственно-складской недвижимости хорошо развит, что позволило найти сопоставимые аналоги, предлагаемые в продажи 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 эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

Оцениваемые объекты недвижимости на дату оценки сданы в аренду. Ставки аренды соответствуют рыночному уровню, тогда как операционные расходы значительно выше среднерыночного значения для такого типа недвижимости (в целом по объекту доходят до 64% от действительного дохода). Неочевидность величины некоторых расходов (расходы на управление или налоговая оптимизация, принятая в компании) снижают достоверность результата, полученного доходным подходом.

С учетом достоинств и недостатков применения рассмотренных подходов, полученным результатам были присвоены следующие весовые коэффициенты.

Таблица 15.1 **Весовые коэффициенты**

№ пп	Критерий	Баллы	
		Сравнительный	Доходный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	5	2
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	2
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	5	2
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	2
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	2
	Общее количество баллов	25	10
	<b>Итоговые весовые коэффициенты</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>

Далее представлено итоговое согласование стоимости объектов оценки.

Таблица 15.2. **Согласование стоимости имущественного комплекса**

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Вес, %	70%	30%	0%
Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	296 100 000	266 039 000	Не применялся
<b>Итого согласованная стоимость, округленно, руб.</b>	<b>287 100 000</b>		

Таблица 15.3. **Согласование стоимости очистных сооружений**

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Вес, %	0%	0%	100%
Очистные сооружения, г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	Не применялся	Не применялся	750 000
<b>Итого согласованная стоимость, округленно, руб.</b>	<b>750 000</b>		

Распределение согласованной стоимости по объектам проводилась в следующем порядке:

- стоимость сооружений принята на уровне величины, полученной в рамках затратного подхода (см. главу 14);
- стоимость земельного участка принята на уровне величины, определенной сравнительным подходом в Главе 12.2;
- стоимость зданий определена как разница между итоговой согласованной стоимостью площадки, стоимости сооружений по затратному подходу и стоимости земельного участка. Распределение полученной величины проводилось в соответствии с площадью каждого здания.

Таблица 15.4 Распределение согласованной стоимости по объектам

№п/п	Тип объекта	Адрес объекта	Площадь	Ед.изм.	Кадастровый/ инвентарный номер	Стоимость до корректировки	Стоимость пообъектно, руб. с НДС
16	Земельный участок	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	30672	м2	77:09:0002030:31	287 100 000	120 200 000
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	1810,2	м2	77:09:0002030:1009		23 519 150
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	2706,1	м2	77:09:0002030:1010		35 159 193
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2	4392,6	м2	77:09:0002030:2292		57 071 162
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	53	м2	77:09:0002030:1012		688 606
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	608,3	м2	77:09:0002030:1023		7 903 380
6	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	269,6	м2	77:09:0002030:1024		3 502 797
7	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6	106,2	м2	77:09:0002030:1025		1 379 811
8	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7	63,2	м2	77:09:0002030:1102		821 130
9	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	902,1	м2	77:09:0002030:1026		11 720 597
10	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	75,2	м2	77:09:0002030:1031		977 041
11	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	380,1	м2	77:09:0002030:1027		4 938 476
12	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	350,4	м2	77:09:0002030:2163		4 552 596
13	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	17,2	м2	77:09:0002030:1028		223 472
14	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	17,2	м2	77:09:0002030:1029		223 472
15	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15	16,4	м2	77:09:0002030:1030		213 078
17	Склад	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	331,5	м2	00000955		4 307 037
18	Территория базы с межцеховым проездом	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8		м2	00000203		7 121 000
19	Внешний водопровод	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 10		пог.м	50000368		34 000
25	Площадь для стоянки а/машин	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16		м2	50000365		409 000
21	Сеть канализации внешняя	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 12		пог.м	00000205		665 000
22	Наружная теплотрасса	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 13		пог.м	00000204		811 000
20	Внешняя автодорога	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8		м	00000202		27 000
23	Теплотрасса	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 14		пог.м	00000206		632 000
24	Очистные сооружения	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3		м3	00000201	750 000	
	<b>Итого</b>		42771,3				<b>287 850 000</b>

### Внесение итоговых корректировок

На последнем этапе расчета рыночной стоимости объекта оценки была проведена итоговая корректировка стоимости сооружений на передаваемые права, а также определена пообъектная стоимость каждой единицы недвижимого имущества.

В ходе анализа документов, предоставленных Заказчиком, было выявлено, что на часть сооружений (объекты оценки №№17-25) правоустанавливающие документы оформлены не были. Поскольку данные объекты недвижимости находятся на балансе ОАО «СУ МР», то предполагается, что имущество является собственностью юридического лица. Тем не менее, оформление правоустанавливающих документов потребует некоторых временных затрат, которые несколько снизят стоимость объекта оценки. Расчет корректировки на необходимость оформления правоустанавливающих документов представлен ниже.

### Определение сроков судебного разбирательства

При прогнозировании сроков получения прав собственности мы исходим из предположения судебного разбирательства, связанного с установлением прав собственности. Данное предположение является оправданным с точки зрения разумного покупателя объекта, поскольку в противном случае при возникновении такого разбирательства у него возникнут непокрытые вмененные издержки. Отсюда возможность совершения сделки устойчиво связана с необходимостью учета настоящего фактора.

Продолжительность рассмотрения дела в суде напрямую зависит от суммы заявленных исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5 млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет. Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное решение, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного разбирательства может быть определен в 1 год.

С другой стороны, в случае отсутствия проявления ответчиком заинтересованности в защите своих прав срок судебного разбирательства будет меньшим. Например, можно указать на медианное время от подачи иска до вынесения решения арбитражным судом в Москве равное 62 дням (см. «Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа», стр.39). В данном случае, можно рассматривать данный период 62 дня (0,2 года), как разумный для прогнозирования срок (период дисконтирования) получения прав.

### Определение ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице 13.3 настоящего отчета.

Таблица 15.5 Расчет фактора дисконтирования

Ставка дисконтирования, %	Период дисконтирования, лет	Фактор текущей стоимости
19%	0,2	0,97

То есть, фактор текущей стоимости составил 0,97 и, следовательно, максимальное значение ценового мультипликатора составит 97%.

### Получение прав собственности в судебном порядке

Ниже в таблице П1.3 представлен расчет мультипликатора судебного разбирательства в общем случае (т.е. при наличии экономической целесообразности, подтверждающих документов).

Можно сказать, что данный мультипликатор возможно применить и для определения различий в стоимости объекта недвижимости, с оформленными правами собственности и которые придется установить через суд.



Таблица 15.6 Расчет скидки на различие в оформленных правах

	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката	6%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "ненадлежащему исполнению договора" в суде первой инстанции	89,5%	Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.73, 91, 97.
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию	8,2%	
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	80%	
7	<b>вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))</b>	<b>88%</b>	$(\text{стр.4}) * (1 - (\text{стр.5})) + (\text{стр.4}) * (\text{стр.5}) * (\text{стр.6})$
8	вероятность фактического исполнения производства	100%	
9	прогнозируемый срок, лет	0,3	
10	<b>фактор дисконтирования</b>	<b>0,97</b>	исходя из сроков рассмотрения требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
11	<b>рыночная стоимость объекта в % от номинала (с учетом факторов (стр.8), (стр.1), (стр.7), (стр.12))</b>	<b>80%</b>	расчет оценщика
12	<b>Скидка на различие в оформленных правах</b>	<b>-20%</b>	$(\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.7}) * (\text{стр.10}) - (1 - (\text{стр.8})) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.10})$

Таким образом, можно сказать, что при прочих равных условиях, корректировка для объекта оценки, которые нуждаются в регистрации права собственности, составит -20% по отношению к аналогичным объектам с уже оформленными правами собственности.

Данная скидка была применена к стоимости объекта оценки выполненной различными подходами в предположении наличия уже оформленных прав собственности.



Таблица 15.7 Расчет рыночной стоимости объектов оценки

№п/п	Тип объекта	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость до корректировки, руб. с НДС	Корректировка на права	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	1810,2	23 519 150	0%	23 519 000	19 931 400
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	2706,1	35 159 193	0%	35 159 000	29 795 800
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2	4392,6	57 071 162	0%	57 071 000	48 365 300
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	53	688 606	0%	689 000	583 900
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	608,3	7 903 380	0%	7 903 000	6 697 500
6	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	269,6	3 502 797	0%	3 503 000	2 968 600
7	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6	106,2	1 379 811	0%	1 380 000	1 169 500
8	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7	63,2	821 130	0%	821 000	695 800
9	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	902,1	11 720 597	0%	11 721 000	9 933 100
10	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	75,2	977 041	0%	977 000	828 000
11	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	380,1	4 938 476	0%	4 938 000	4 184 700
12	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	350,4	4 552 596	0%	4 553 000	3 858 500
13	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	17,2	223 472	0%	223 000	189 000
14	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	17,2	223 472	0%	223 000	189 000
15	Нежилое здание	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15	16,4	213 078	0%	213 000	180 500
16	Земельный участок	г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	30672	120 200 000	0%	120 200 000	120 200 000
17	Склад	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	331,5	4 307 037	-20%	3 446 000	2 920 300
18	Территория базы с междоуховым проездом	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	-	7 121 000	-20%	5 697 000	4 828 000
19	Внешний водопровод	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 10	-	34 000	-20%	27 000	22 900
20	Внешняя автодорога	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	-	27 000	-20%	22 000	18 600
21	Сеть канализации внешняя	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 12	-	665 000	-20%	532 000	450 800
22	Наружная теплотрасса	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 13	-	811 000	-20%	649 000	550 000
23	Теплотрасса	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 14	-	632 000	-20%	506 000	428 800
24	Очистные сооружения	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	-	750 000	-20%	600 000	508 500
25	Площадь для стоянки а/машин	г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16	-	409 000	-20%	327 000	277 100
	<b>Итого</b>					<b>284 899 000</b>	<b>260 000 000</b>

## Глава 16. 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 Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	<b>Здания и сооружения, расположенные на земельном участке, в том числе:</b>	<b>284 899 000</b>	<b>260 000 000</b>
1	Нежилое здание общей площадью 1 810,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1009, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	23 519 000	19 931 400
2	Нежилое здание общей площадью 2 706,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1010, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 1	35 159 000	29 795 800
3	Нежилое здание общей площадью 4 392,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2292, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 2.	57 071 000	48 365 300
4	Нежилое здание общей площадью 553 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1012, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 3	689 000	583 900
5	Нежилое здание общей площадью 608,3 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1023, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 4	7 903 000	6 697 500
6	Нежилое здание общей площадью 296,6 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1024, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 5	3 503 000	2 968 600
7	Нежилое здание общей площадью 106,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1025, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 6.	1 380 000	1 169 500
8	Нежилое здание общей площадью 63,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1102, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 7	821 000	695 800
9	Нежилое здание общей площадью 902,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1026, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 8	11 721 000	9 933 100
10	Нежилое здание, общей площадью 75,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 9	977 000	828 000
11	Нежилое здание общей площадью 380,1 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1027, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 10	4 938 000	4 184 700
12	Нежилое здание общей площадью 350,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002030:2163, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 12	4 553 000	3 858 500
13	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1028 адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 13	223 000	189 000
14	Нежилое здание общей площадью 17,2 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1029, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 14	223 000	189 000
15	Нежилое здание общей площадью 16,4 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:1030, адрес местонахождения: г. Москва,	213 000	180 500



№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
	ул. Верхнелихоборская д. 8, стр. 15		
16	Земельный участок общей площадью 30 672 кв.м, кадастровый номер: 77:09:0002030:31, адрес местонахождения: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69А	120 200 000	120 200 000
17	Сооружение (склад) общей площадью 331,5 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	3 446 000	2 920 300
18	Сооружение (территория базы с межцеховым переездом) общей площадью 20 622 кв.м, инвентарный номер: 000000955, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	5 697 000	4 828 000
19	Сооружение (внешний водопровод) протяженностью 21 пог. м, инвентарный номер: 50000368, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	27 000	22 900
20	Сооружение (внешняя автодорога), протяженностью 0,078 км, инвентарный номер: 00000202, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8	22 000	18 600
21	Сооружение (сеть канализации внешняя) протяженностью 137,0 пог. м, инвентарный номер: 00000205, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 2	532 000	450 800
22	Сооружение (наружная теплотрасса) протяженностью 272,0 пог. м, инвентарный номер: 00000204, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8.	649 000	550 000
23	Сооружение (теплотрасса) протяженностью 212,0 пог. м, инвентарный номер: 00000206, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 1	506 000	428 800
24	Сооружение (очистные сооружения) общей площадью 192,0 м, инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 8, соор. 3	600 000	508 500
25	Сооружение (площадь для стоянки а/машин), инвентарный номер: 50000365, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Верхнелихоборская д. 16	327 000	277 100

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 (+/-) 30%.

Оценщик:

Котов

Денис Иванович \_\_\_\_\_

Генеральный директор:

Котов

Денис Иванович \_\_\_\_\_

## Глава 17. 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 «НКССО».

### 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. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
5. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
6. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости». М., 2007. — 352 с.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник — 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
8. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. — 344 с.
9. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. — 268 с.
11. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. — М., 2007. — 144 с.
13. Луков А.В., Владимиров И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: — М., 2006 — 344 с.
14. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. — 536 с.
15. Ордуй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, ЛТД. 1995.
16. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998
17. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.



18. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
19. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
20. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
21. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
22. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
23. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
24. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. — Ростов-н/Д., 2007. — 155 с.
25. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

#### **Источники рыночной и общей информации**

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



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---



## Аналоги для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

### Объект-аналог 1

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/159940785/>

склад  
**Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, 8**  
 Показать на карте  
 М. Алеево, 15 мин. из центра

**200 000 000 руб.**  
 25 820 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон


**Об объекте**  
 Площадь: 7 746 м²  
 Этаж: 1 из 3

**О здании**  
 Тип здания: административное здание  
 Общая площадь: 7 746 м²

Номер ЛОТ: 462. Предлагается индустриальный комплекс находящийся в промзоне Бирюлево Западное (ИЗБД г. Москвы со строениями общей площадью 7746 кв. м., расположен на участке 2/3 кв. Алеево г/п с/з/п, строения в собственности. Земля в аренде до 2024 года. Объект подключен к центральному коммуникационному электроснабжению (договор), водоснабжению (договор), горячей водой (договор). Трассы выезда на МКАД и Варшавское шоссе. Индустриальный комплекс окружает скважные объекты, используемые в основном как складские комплексы и оптовые базы. Возможно реконструкция объекта и строительство складского комплекса класса А, и также использование под арендный бизнес.

СБЛ недвижимости   
 +7 925 142 80 27

Просмотров: всего 1, за сегодня 1 | Выделение | Премии | сегодня, 00:00



ЦИАН ID 190352

Свежий рейтинг ТЦ и метро  
 Продажа торгового здания и торговых площадей в ТЦ у метро.  
 Собственник: ТЦ Залесный м. Бульварная. От 7,5 миллионов рублей.  
 Тел: (495) 432 17 42

### Объект-аналог 2

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157003608/>

своб. назнач.  
**Москва, район Царицыно, Деловая ул., 20**  
 Показать на карте  
 М. Южная, 25 мин. пешком

**220 062 000 руб.**  
 21 477 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон


**Об объекте**  
 Площадь: 10 246,7 м²  
 Этаж: 1 из 1  
 Специализация помещения: коммерция, склад  
 Состояние: типовой ремонт

**О здании**  
 Тип здания: административное здание  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий

Имущественный комплекс в составе:  
 Строения 10 246,7 кв.м  
 Земельный участок: 34 480 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Договором предусмотрена рассрочка на год 20%/80%, выплата основного платежа в конце срока рассрочки.

ЦентрАтом PRO

Просмотров: всего 23, за сегодня 0 | Выделение | Премии | вчера, 14:50



ЦИАН ID 11074164

Торговые помещения - лучшая цена!  
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб.  
 Собственник. Специальные цены в июле! От 199 000 руб./м2!



Объект-аналог 3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/content/id/153698361/>

здание

Москва, район Марьино роща, Складочная ул., 15А

Показать на карте

Бухгалтер, 15 этаж, площадь

**338 000 000 руб.**  
33 828 руб. за м², продажа

Связаться по номеру контактного центра



Показать телефон

**О здании**

Тип здания:	глобальное
Общая площадь:	9 992 м²
Этажей и уровней:	5
Высота потолков:	5 м
Класс:	B-
Состояние:	тепловой ремонт
Участок:	1 га (в аренду)
Категория:	деловый центр
Тип парковки:	наземная

Офисно-Складское назначение Здание общей площадью 9992,0 кв. м., находится в 5-м этажном здании с подвалом

Строение 2. Складское назначение Помещение общей площадью - 485,1 кв. м., находится в отдельно стоящем здании 4-этажном в Проводная - 100,8 кв. м., находится в 2-х этажном здании 5-этажном в Табак - 54,8 кв. м., находится в 1-этажном здании. Земельный участок - 10 000 кв. м., долгосрочный договор аренды. Складской комплекс имеет РАЗРЕШЕНИЕ ОАО 1103К на выделение электрической мощности - единичная мощность 300 кВт. Теплоснабжение и водоснабжение. Средняя высота потолков 4,56 метра.

ЦИАН ID 418467

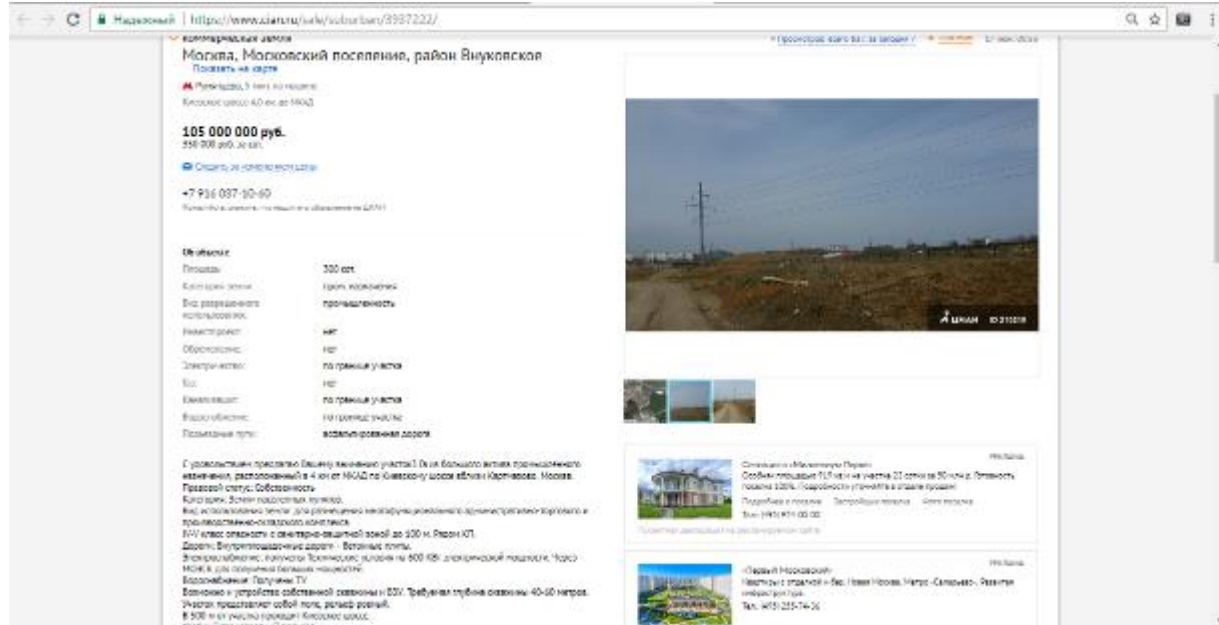
Евгения

Готовые предложения - лучшие цены!  
Позвоните прямо сейчас и получите к открытию Т.Д. От 7 млн руб.  
Собственность. Стоимость аренды в месяц от 199 000 руб./мес.  
Тел.: +7(495) 432-13-92



## Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного участка

### Объект-аналог 1



Коммерческая земля  
**Москва, Московский поселение, район Янушкинское**  
 Показать на карте

Ремиза, 3 кв. м на участке  
 Площадь участка: 40 кв. м ИЖС

**105 000 000 руб.**  
 255 000 руб. за кв. м

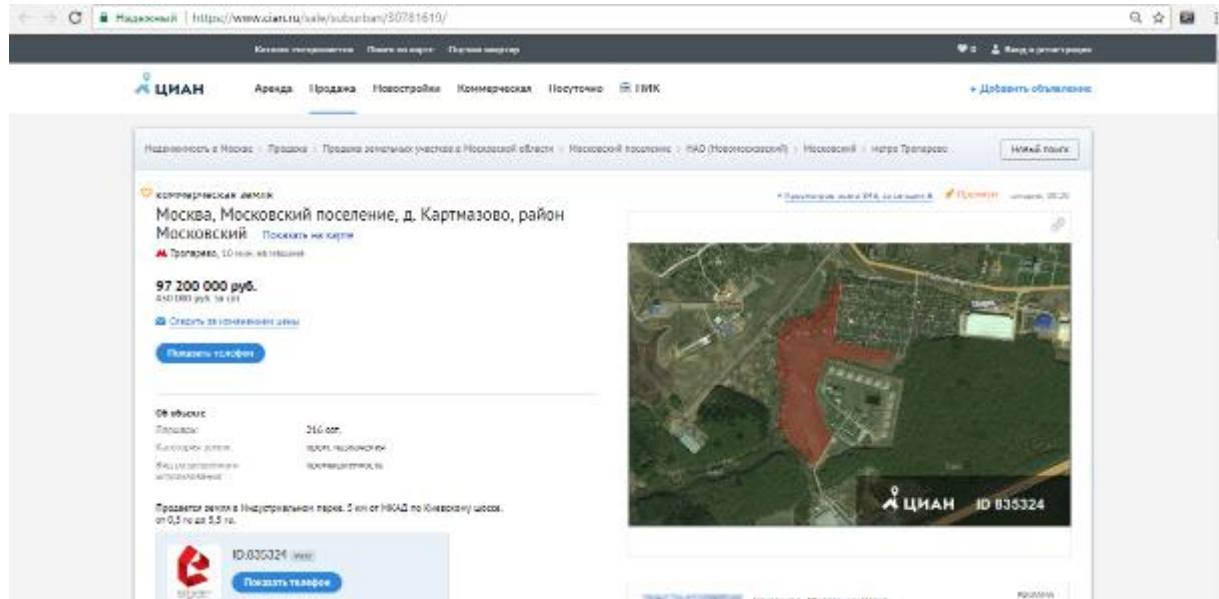
Связаться со специалистом

+7 916 097-90-60  
 Контактное лицо: Наталья Александровна ДИТЯ

<b>Объект:</b>	300 кв. м
Площадь:	300 кв. м
Категория земли:	земль населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	промышленность
Имеется дом:	нет
Обременен:	нет
Закрытый двор:	по границе участка
Кв.:	нет
Оформлен:	по границе участка
Вид обременения:	на границе участка
Помытые пути:	асфальтированная дорога

У владельцев продается большая земельная участок! Он из большого актива промышленного назначения, расположенный в 4 кв. от МКАД по Киевскому шоссе вблизи Картмазово. Москва. Правовой статус. Собственность. Категория. Земельный участок. Вид использования. Земля для размещения нежилых объектов (административно-бытовые и производственно-складские объекты). 300 кв. м участка с асфальтированной дорогой до 400 м. Паркинг. Дороги. Асфальтированные дороги - Выездные пути. Вокзалы, метро, автобусы, остановки. Точное описание участка на 400 кв. м. асфальтированной дорогой. Москва в 4 кв. от МКАД по Киевскому шоссе. Категория. Земельный участок. Вид обременения. На границе участка. Помытые пути. Асфальтированная дорога.

### Объект-аналог 2



Коммерческая земля  
**Москва, Московский поселение, д. Картмазово, район Московский**  
 Показать на карте

Тропарево, 10 кв. м на участке

**97 200 000 руб.**  
 410 000 руб. за кв. м

Связаться со специалистом

Показать телефон

<b>Объект:</b>	216 кв. м
Площадь:	216 кв. м
Категория земли:	земль населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	промышленность

Продается земельный участок в Индустриальном парке. 5 кв. от МКАД по Киевскому шоссе, от 0,5 кв. до 3,5 кв.

ID: 835324 (новый)  
 Показать телефон


**Объект-аналог 3**

← → × realtydmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolhoznik5-158210489/

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > недвижимость московской области > купить коммерческие земли в пенинском районе

**Продаю участок, ш. Новокаширское, 8 км., Колхозник-5** [показать на карте](#)



**79 999 920** руб.

Новокаширское ш., 8 км.

подписаться на похожие [следить за ценой](#)

Продажа: земельный участок общей площадью 252 сот. Расположение: Московская область, Пенинский район, деревня Дыдылдино, СТ Колхозник. Хорошая транспортная доступность: Новокаширское шоссе, 8 км от МКАД. Категория земли - промышленные земли, разрешенное использование - промышленные земли. Оформлено в собственность. (818913.)

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
252 сот. площадь  
участок\_промышленности\_транспорта назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) .....  
Компания ..... БазЭл недвижимость - Коммерческая недвижимость  
Размещено ..... 11.07.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (915) 214-32-91**

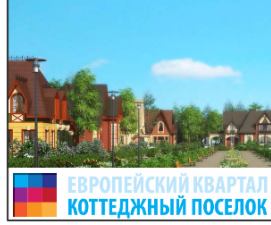
СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

**БазЭл**  
БазЭл недвижимость - Коммерческая недвижимость  
+7 (915) 214-32-91

ОБЪЕКТЫ (163) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*

Текст



**ЕВРОПЕЙСКИЙ КВАРТАЛ  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК**

**Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости сооружений затратным подходом**

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №№18, 20, 25

в уровне цен на 01.01.2014

ПОКРЫТИЕ — АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ОДНОСЛОЙНОЕ					КС-8
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					
При толщине слоя 4 см					
При толщине подстилающего слоя, отличного от приняттого, надо сводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 9% на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0020				руб на 1 м <sup>2</sup>	714

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №19

ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ					КС-12
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					
Глубина заложения до 4 м					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.07.010.0017				руб на 1 м	3 375

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №21

СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ					КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
Трубы класса А					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.07.040.0014				руб на 1 м	10 057
Диаметр труб 150–250 мм					
Глубина заложения до 6 м					
при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 2,5%					
Диаметр труб 300–450 мм					

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №№22,23

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150° С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР					КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.09.001.0171				руб на 1 км	4 401 187
ИЗ.09.001.0172				руб на 1 км	6 175 477
Диаметр труб 80–100 мм					
Диаметр труб 125–150 мм					



Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №№24

СООРУЖЕНИЯ СЕПТИКОВ					КС-9
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Емкостью до 20 м <sup>3</sup>		<b>ОПИСАНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> Железобетонные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
КС.07.014.0001				руб на 1 м <sup>3</sup>	33710



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

---



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Налоговый № д.б., Москва, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

б. Nagomy gnezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.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, Налоговый №-д. б./ 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

<b>Страхователь:</b>	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
<b>1. Срок действия полиса:</b>	<b>С 00 часов 00 минут 15.06.2017г. по 24 часа 00 минут 14.06.2018г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее 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 <b>15.06.2016</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	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), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>35.100 (Тридцать пять тысяч сто) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1225872477 от 09.06.2017 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> 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. Кругликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нарский пр-д, 6, Москва, 117101  
т.(495) 730-3000, ф.(495) 956-2585  
mailto:resoc@resoc.ru www.resoc.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

А. Нагорный проезд, Москва, 117105  
т.(495) 730-3000, факс (495) 956-2585  
mailto:resoc@resoc.ru www.resoc.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 40701810401406000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), 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

<b>Страхователь:</b>	<b>Ф.И.О. Котов Денис Иванович</b> . 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
<b>Представитель страховщика:</b>	Миролюбов Михаил Андреевич Код 9486315

<b>1. Срок действия полиса:</b>	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.
<b>2. Объект страхования:</b>	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	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
<b>4. Страховой случай:</b>	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
<b>5. Страховая сумма:</b>	1.000.000 (Один миллион) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	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.
<b>8. Страховая премия:</b>	2 990 (Две тысячи девятьсот девяносто) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 31.12.2016г. включительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -





**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОДЪЕМЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Российская Федерация

Настоящее свидетельство выдано Денису Ивановичу Ботову  
в том, что он(а) с 15 марта 2013 г. по 15 мая 2013 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) ФТБО ВТО  
Санкт-Петербургский государственный  
экономический университет  
по программе «Организация деятельности»  
в объеме 104 часов

За время обучения сдад(а) зметны и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Современные методы и методы в оценочной деятельности	24	зачет
Стандарты оценки и методы их применения	12	зачет
Информационное обеспечение учебной деятельности	10	зачет

Принято(а) участие в (на) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

Место (адрес) выполнения работы по теме «Обычный контракт»  
«Согласование договора с оценкой»  
Результат (директор) П.В.  
Секретарь С.А.

Город Санкт-Петербург год 2013

Регистрационный номер 6352

Форм. БД. В. 001

Свидетельство является государственными документом о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кротову Виктору Ивановичу  
в том, что он(а) с 20 сентября 2007 г. по 15 ноября 2007 г. получил(а) свое образование в (на) Самарском государственном университете государственного образца по специальности: экономика  
по направлению: экономика  
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Принят(а) Кротову Виктору Ивановичу  
выполнителя(а) Ивановым Сергеем Ивановичем ИМ  
Город Самара (подпись)  
Секретарь ИМ  
Год 2010

Регистрационный номер 4308

№ 001/001-001





---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

---



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

административное на \_\_\_\_\_ (назначение здания)  
по ул. Верхние Мокшары дом № 8 стр. корп. № 1 (адресность)  
Северное АО г. Москвы

Кварт. № <u>2350</u>
Инвент. № <u>21</u>
Шифр фонда
Шифр проекта <u>инв.</u>

Владелец ФГУП "СЧ Московского района МО 99" 1. Общие сведения

Год постройки 1988 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
надстроено \_\_\_\_\_ Число этажей 7

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рыбной черепицей, основанная площадь крыши 515 кв. м

Фасад облицовка мрамором площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м

Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м

Объем 13891 куб. м

Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 2706 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				Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	количество				в том числе и жилая			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридори. 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 коридори. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учев балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

5 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москва



I. Нежилые помещения: общая площадь 2706 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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая		1349		1306									
8	Общества, 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		357		399									
Итого:			2706		1606									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цоколя, 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							



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление										Ванна			Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства	
	Водопровод	Местная	Центральная	Печное	Печное газовое	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми котлами	С газовыми котлами	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мультирум	Пассажирский	Грузовой	127	220		
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. котельной													На тверд. топливе	На газе		На тверд. топливе
10.02.04	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
А/В/С	А/В/С	А/В/С						А/В/С												А/В/С					А/В/С

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по карусельному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
а	подвал	1	$4.65 \times 18.00$	209.7	2.85	598
1	основное	1-10	$18.25 \times 16.00 + 3.70 \times 2.00 + 0.78 \times 0.38 + 3.78 \times 2.23 + 0.52 \times 0.76$	468.5	4.85	2272
б	арка		$9.50 \times 16.00$	152.0	4.85	737
1	основное	2-8	$18.25 \times 16.00 + 3.70 \times 2.00 + 0.78 \times 0.38 + 3.78 \times 2.23 + 0.52 \times 0.76$	468.5	2.5.10	11759
Итого:				468.5		18892

Площадь застройки: 505.8  
[Площадь застройки по фасаду, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, террасы, и т.д.]



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа кажит. 1 Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 28  
 вид внутренней отделки новшн Средняя внутренняя высота помещений                      Таблица № 93

№ 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	Процентные показатели износа по удельному весу конструктивных элементов, деленное на 100		
									5	6
1	Фундаменты	сб. монолитные	трещ. в вост. части здания	3		3	10	0.3		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещины и отслоения штукатурки, востр.	3.7		19.7	15	3.0		
		штукатурные	трещины, востр. в местах сопр.		7.3	10	0.7			
3	Перекрытия: чердачные междуетажные подвальные	сб. бетон. плита	использовались ст. метал. плиты св.	11		11	15	1.7		
		-	для востр. по плану							
		-	деформации							
4	Крыша	рытвинная по периметру	мелкие впадины на поверхности, востр.	5		3.7	15	0.6		
		основанная	трещины, востр.		1.3	25	0.3			
5	Полы	линолеум в спальне, ламинат в остальных помещениях	потертости у двери и в местах прохода	8		8	25	2.0		
6	Проёмы: оконные дверные	деревянные	трещины, впадины в местах сопр.	6		2.9	15	0.4		
		металлические	отсутствуют		3.1	20	0.6			
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. внутрен. отделка	штукатурка	трещины, впадины	5		5	25	1.3		
		обои	отсутствуют							
		лакировка	отсутствуют							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	отсутствует	20						
		Печное отопл.	отсутствует							
		Водопровод	металлический		отсутствует					
		Канализация	металлическая		отсутствует					
		Радио	отсутствует							
		Телефон	отсутствует							
		Телевидение	отсутствует							
		Ванна: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн.	отсутствует					0.0	25	5.0
		Горячее водоснаб.	отсутствует							
		Вентиляция	отсутствует							
Газоснабжение	отсутствует									
Мусоропровод	отсутствует									
Лифты	отсутствуют									
Электроснабжение	отсутствует									
9	Разные работы	мел. работы	отсутствуют	15		15	20	3.0		
Итого				100		100		18.9		
Процент износа (пр. 100)								18.9 x 100		
удельный вес (пр. 1)						100		= 19%		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





У. Описание конструктивных элементов и определения износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сбросык № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ 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	Потеря к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа по отношению к удельному весу конструктивных элементов деленная на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Переплывки: чардачные междустаяжные 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 Валы: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электрозащитные	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электрозащитные								
9	Разные работы							
				Итого	100			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 8)×100				
				удельный вес (гр. 7)				



VI. Техническое описание холодных пристроек

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки, объекта в %	Класс в %	
			4	5	6	7	8	9	Пробемы:		11	12	13					
									а	б								
Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	окна	дверные	отделочные работы	внутреннее сантехническое и электротехническое устройства	прочие работы									
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		



№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклон. от группов. капитализ.	на объем строения	удельн. вес строен. после надрезок	Сток, от. изм. после прихв. попра. коэф.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	подвал	18	93	300	100							100	200	13194	398220	19	323014	
9	подвал	18	93	300	100			08				08	240	598	14352	19	11625	
$113172 \times 0,08 \times 1,24 \times 1,53 = 791409$																		
Всего															143172	334609		

Работу выполнил

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 \* \* \* 20 г.  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 \* \* \* 20 г.  
 Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 \* \* \* 20 г.

Исполнитель: *Иванов*  
 Составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ г.  
**ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ**

« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.
Исполнитель	Проверил	Начальник Бюро	Исполнитель
« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.	« 20 » _____ 2007 г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено			
					всего	ре-монт	смена	ре-монт	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	Перегородка негорюч.	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10	Крыша	стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14	внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м										
16		паркетные	кв. м										
17		линолеум или синт.	кв. м										
18		плиточные	кв. м										
19	прочие	кв. м											

Составлено: \_\_\_\_\_  
 территориальная бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	оконные перепл.	кв. м											
21	двери янутрен.	шт.											
22	двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м											
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25		радиаторы	сенц.										
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	плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41		газовые 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	вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы/лоджии	шт.											
52	эркеры	шт.											
53	лестницы	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 капитальном по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)



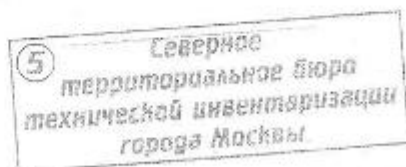
# ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома 8, стр.1

по Верхнелихоборской ул.

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 9 листах



Штамп ТБИ



Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	бойлерная	3,8	3,8				прочая	251
	2	бойлерная	39,9	39,9				прочая	
	3	бойлерная	23,4	23,4				прочая	
	4	бойлерная	3,1	3,1				прочая	
	5	бойлерная	5,6	5,6				прочая	
	6	бойлерная	23,8	23,8				прочая	
Итого по помещению			99,6	99,6					
---Нежилые помещения всего			99,6	99,6					
в т.ч. Прочие			99,6	99,6					
Итого по этажу п			99,6	99,6					
---Нежилые помещения всего			99,6	99,6					
в т.ч. Прочие			99,6	99,6					

5 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 92 08 0122496



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	холл	69,1			69,1			учрежд.	325
	2	тамбур	2,2			2,2			учрежд.	
	3	комн. дежурных	14,1	14,1					учрежд.	
	4	комн. дежурных	5,8	5,8					учрежд.	
	5	гардеробная	4,8			4,8			учрежд.	
	7	умывальная	5,4			5,4			учрежд.	
	8	уборная	1,4			1,4			учрежд.	
	9	лифт	1,0			1,0			учрежд.	
	10	лифт	1,0			1,0			учрежд.	
	11	лестница	21,7			21,7			учрежд.	
	Итого по помещению			126,5	19,9	106,6				
---Нежилые помещения всего			126,5	19,9	106,6					
в т.ч. Учрежденческие			126,5	19,9	106,6					

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	тамбур	5,3			5,3			учрежд.	325
	2	комн. дежурных	4,9	4,9					учрежд.	
	3	комн. дежурных	5,8	5,8					учрежд.	
	4	электрощитовая	14,9			14,9			учрежд.	
	5	коридор	4,8			4,8			учрежд.	
	6	диспетчерская	7,5	7,5					учрежд.	
	7	комн. персонала	14,2			14,2			учрежд.	
	8	лестница	18,3			18,3			учрежд.	
	9	тамбур	12,5			12,5			учрежд.	
Итого по помещению			88,2	18,2	70,0					
---Нежилые помещения всего			88,2	18,2	70,0					
в т.ч. Учрежденческие			88,2	18,2	70,0					
Итого по этажу 1			214,7	38,1	176,6					
---Нежилые помещения всего			214,7	38,1	176,6					
в т.ч. Учрежденческие			214,7	38,1	176,6					



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 3

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	325
	2	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	3	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	4	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	5	кабинет	22,5	22,5				учрежд.	
	6	кабинет	17,3	17,3				учрежд.	
	7	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	8	санузел	3,9		3,9			учрежд.	
	9	коридор	5,9		5,9			учрежд.	
	10	касса	6,7	6,7				учрежд.	
	11	коридор	12,8		12,8			учрежд.	
	12	лестница	22,0		22,0			учрежд.	
	13	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	14	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	
	15	кабинет	10,4	10,4				учрежд.	
	16	коридор	11,7		11,7			учрежд.	
	17	пом. подсобное	5,0		5,0			учрежд.	
	18	пом. подсобное	6,1		6,1			учрежд.	
	19	коридор	8,9		8,9			учрежд.	
	20	кладовая	4,7		4,7			учрежд.	
	21	кабинет	13,9	13,9				учрежд.	
	22	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	23	кабинет	32,7	32,7				учрежд.	
	24	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
	25	коридор	27,4		27,4			учрежд.	
	26	уборная	1,8		1,8			учрежд.	
	27	умывальная	2,2		2,2			учрежд.	
	28	кладовая	3,2		3,2			учрежд.	
	29	умывальная	9,1		9,1			учрежд.	
	30	коридор	4,4		4,4			учрежд.	
	31	электрощитовая	7,3		7,3			учрежд.	
	32	лестница	19,8		19,8			учрежд.	
Итого по помещению			366,5	210,3	156,2				
---Нежилые помещения всего			366,5	210,3	156,2				
в т.ч. Учрежденческие			366,5	210,3	156,2				
Итого по этажу 2			366,5	210,3	156,2				
---Нежилые помещения всего			366,5	210,3	156,2				
в т.ч. Учрежденческие			366,5	210,3	156,2				





По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 4

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кабинет	15,4	15,4					325
	2	кабинет	10,5	10,5					
	3	коридор	4,6	0		4,6			
	3а	шкаф	0,7			0,7			
	4	кабинет	16,0	16,0					
	4а	шкаф встроенный	1,0			1,0			
	5	кабинет	16,0	16,0					
	6	кабинет	10,9	10,9					
	7	кладовая	2,8			2,8			
	7а	шкаф	0,9			0,9			
	8	коридор	2,1	0		2,1			
	9	кабинет	18,7	18,7					
	10	умывальная	5,4	0		5,4			
	11	уборная	1,6	0		1,6			
	12	холл	12,9	0		12,9			
	13	коридор	64,9	0		64,9			
	13а	тамбур	1,0	0		1,0			
	13б	тамбур	0,6	0		0,6			
	14	лестница	21,4	0		21,4			
	15	кабинет	12,0	12,0					
	16	кабинет	19,2	19,2					
	17	кабинет	10,0	10,0					
	18	коридор	4,3	0		4,3			
	19	кабинет	18,3	18,3					
	20	кабинет	11,2	11,2					
	21	коридор	4,5	0		4,5			
	21а	шкаф	0,7			0,7			
22	кабинет	16,1	16,1						
22а	шкаф встроенный	0,6			0,6				
23	кабинет	15,3	15,3						
23а	шкаф встроенный	1,6			1,6				
24	кабинет	9,4	9,4						
25	коридор	3,1	0		3,1				
26	кладовая	4,0			4,0				
27	лестница	21,6	0		21,6				

Итого по помещению	359,3	199,0	160,3				
---Нежилые помещения всего	359,3	199,0	160,3				
в т.ч. Учрежденческие	359,3	199,0	160,3				

Итого по этажу 3	359,3	199,0	160,3				
---Нежилые помещения всего	359,3	199,0	160,3				
в т.ч. Учрежденческие	359,3	199,0	160,3				



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 5

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	1	кабинет	16,7	16,7					325
	2	кабинет	16,2	16,2					
	3	кабинет	12,1	12,1					
	4	тамбур	1,8 0			1,8			
	5	тамбур	1,6 0			1,6			
	6	кабинет	15,0	15,0					
	6а	шкаф	0,8			0,8			
	7	кабинет	12,7	12,7					
	8	тамбур	1,9 0			1,9			
	8а	шкаф	0,8			0,8			
	9	кабинет	19,4	19,4					
	10	тамбур	1,5 0			1,5			
	11	умывальная	5,2 0			5,2			
	12	уборная	1,8 0			1,8			
	13	холл	12,1 0			12,1			
	14	коридор	57,0 0			57,0			
	15	лестница	22,3 0			22,3			
	16	кабинет	29,9	29,9					
	16а	шкаф	0,4			0,4			
	16б	шкаф	0,3			0,3			
	16в	шкаф	0,8			0,8			
16г	шкаф	0,4			0,4				
17	кабинет	14,4	14,4						
17а	тамбур	0,5 0			0,5				
17б	тамбур	0,5			0,5				
17в	шкаф встроенный	0,8			0,8				
18	кабинет	46,0	46,0						
18а	шкаф	0,4			0,4				
19	кабинет	15,3	15,3						
19а	шкаф	0,8			0,8				
20	кабинет	16,5	16,5						
21	лестница	21,1 0			21,1				
Итого по помещению			347,0	214,2	132,8				
---Нежилые помещения всего			347,0	214,2	132,8				
в т.ч. Учрежденческие			347,0	214,2	132,8				
Итого по этажу 4			347,0	214,2	132,8				
---Нежилые помещения всего			347,0	214,2	132,8				
в т.ч. Учрежденческие			347,0	214,2	132,8				



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 6

Помещение N VII Тип: Учрежденческое  
Последнее обследование 28.02.2007

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вс- со- тв
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	кабинет	15,8	15,8					325
	2	кабинет	16,7	16,7					
	3	кабинет	10,3	10,3					
	3а	тамбур	4,7 0		4,7				
	4	кабинет	15,8	15,8					
	5	кабинет	11,0	11,0					
	6	кладовая	1,5		1,5				
	6а	шкаф	1,1		1,1				
	7	кабинет	19,6	19,6					
	7а	тамбур	3,1 0		3,1				
	8	умывальная	5,3 0		5,3				
	9	уборная	1,7 0		1,7				
	10	холл	12,3 0		12,3				
	11	коридор	55,0 0		55,0				
	12	лестница	22,9 0		22,9				
	13	кабинет	10,9	10,9					
	14	коридор	5,3 0		5,3				
	15	кабинет	16,0	16,0					
	15а	шкаф	0,7		0,7				
	16	кабинет	16,0	16,0					
	17	кабинет	10,3	10,3					
	18	касса	6,2	6,2					
	19	кабинет	33,2	33,2					
19а	шкаф	0,9		0,9					
19б	шкаф	1,2		1,2					
20	кабинет	10,6	10,6						
21	кабинет	11,1	11,1						
22	коридор	8,8 0		8,8					
22а	шкаф	1,0		1,0					
22б	шкаф	0,7		0,7					
23	лестница	20,7 0		20,7					
Итого по помещению			350,4	203,5	146,9				
---Нежилые помещения всего			350,4	203,5	146,9				
в т.ч. Учрежденческие			350,4	203,5	146,9				
Итого по этажу 5			350,4	203,5	146,9				
---Нежилые помещения всего			350,4	203,5	146,9				
в т.ч. Учрежденческие			350,4	203,5	146,9				



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 7

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	1	кабинет	15,7	15,7					325
	2	кабинет	15,9	15,9					
	3	кабинет	16,3	16,3					
	3а	шкаф встроенный	1,1		1,1				
	4	кабинет	16,3	16,3					
	5	кабинет	11,7	11,7					
	6	тамбур	4,2 0		4,2				
	7	кабинет	19,3	19,3					
	8	умывальная	5,2 0		5,2				
	9	уборная	1,8 0		1,8				
	10	холл	12,8 0		12,8				
	11	коридор	59,5 0		59,5				
	12	лестница	22,3 0		22,3				
	13	кабинет	17,0	17,0					
	14	кабинет	15,8	15,8					
	14а	шкаф	0,7		0,7				
	15	кабинет	15,8	15,8					
	16	кабинет	17,3	17,3					
	17	кабинет	16,0	16,0					
	19	кабинет	31,9	31,9					
	19а	шкаф	0,2		0,2				
19б	шкаф	0,5		0,5					
19в	шкаф	0,5		0,5					
19г	шкаф	0,5		0,5					
19д	шкаф	0,5		0,5					
20	кабинет	14,5	14,5						
21	лестница	21,3 0		21,3					

Итого	по помещению	354,6	223,5	131,1			
---	Нежилые помещения всего	354,6	223,5	131,1			
	в т.ч. Учрежденческие	354,6	223,5	131,1			

Итого	по этажу 6	354,6	223,5	131,1			
---	Нежилые помещения всего	354,6	223,5	131,1			
	в т.ч. Учрежденческие	354,6	223,5	131,1			



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 8

Помещение N IX Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
7	1	кабинет	11,2	11,2				учрежд.	325
	2	кабинет	11,2	11,2				учрежд.	325
	3	кабинет	10,9	10,9				учрежд.	325
	4	кабинет	10,1	10,1				учрежд.	325
	5	кабинет	13,7	13,7				учрежд.	325
	6	пом.подсобное	6,9			6,9		учрежд.	325
	7	умывальная	3,8	0		3,8		учрежд.	325
	8	уборная	2,3	0		2,3		учрежд.	325
	9	уборная	1,6	0		1,6		учрежд.	325
	10	холл	59,2	0		59,2		учрежд.	325
	11	лестница	21,6	0		21,6		учрежд.	325
	12	кабинет	16,3	16,3				учрежд.	325
	13	зал конференций	118,2	118,2				учрежд.	493
	14	коридор	22,2			22,2		учрежд.	325
	15	библиотека	25,8	25,8				учрежд.	325
	16	лестница	21,4	0		21,4		учрежд.	325

Итого по помещению	356,4	217,4	139,0				
---Нежилые помещения всего	356,4	217,4	139,0				
в т.ч. Учрежденческие	356,4	217,4	139,0				

Итого по этажу 7	356,4	217,4	139,0				
---Нежилые помещения всего	356,4	217,4	139,0				
в т.ч. Учрежденческие	356,4	217,4	139,0				



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.1

стр. 9

Помещение N X Тип: Прочие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
г	1	венткамера	86,3	86,3				прочая	399
	2	отдел.машинное	23,1	23,1				прочая	
	3	коридор	13,6		13,6			прочая	
	4	лестница	23,2		23,2			прочая	
	5	кладовая	35,0	35,0				прочая	
	6	венткамера	7,9	7,9				прочая	
	7	венткамера	20,1	20,1				прочая	
	8	кинопроекционная	26,6	26,6				прочая	
	9	коридор	5,3		5,3			прочая	
	10	лестница	16,5		16,5			прочая	
Итого по помещению			257,6	199,0	58,6				
---Нежилые помещения всего			257,6	199,0	58,6				
в т.ч. Прочие			257,6	199,0	58,6				
Итого по этажу г			257,6	199,0	58,6				
---Нежилые помещения всего			257,6	199,0	58,6				
в т.ч. Прочие			257,6	199,0	58,6				
Итого по зданию			2706,1	1604,6	1101,5				
---Нежилые помещения всего			2706,1	1604,6	1101,5				
в т.ч. Учрежденческие			2348,9	1306,0	1042,9				
Прочие			357,2	298,6	58,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102017.

Экспликация на 9 страницах

20.01.2009 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Володина Е.А.

83 92 005451

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

5 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>		(Республика/область)	
Лист № <u>19.06.2017</u>	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:1010</u>	
Номер кадастрового квартала:		<u>77:09:0002030</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:		<u>27.05.2012</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: <u>3501254</u>	
Адрес:	<u>127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхленинкоборская, д 8, строен 1</u>		
Площадь, м²:	<u>2706.1</u>		
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>		
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>7, в том числе подземных 1</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1988</u>		
Год завершения строительства:	<u>1988</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>232243780.15</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09:0002030:31</u>		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>77:09:0002030:1182, 77:09:0002030:1183, 77:09:0002030:1184, 77:09:0002030:1185, 77:09:0002030:1186, 77:09:0002030:1187, 77:09:0002030:1188, 77:09:0002030:1189, 77:09:0002030:1190, 77:09:0002030:1191</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 организации)	
		М.П. «15» _____	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № 19.06.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1010	
1. Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0002030:1010-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(наименование должности)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись)	



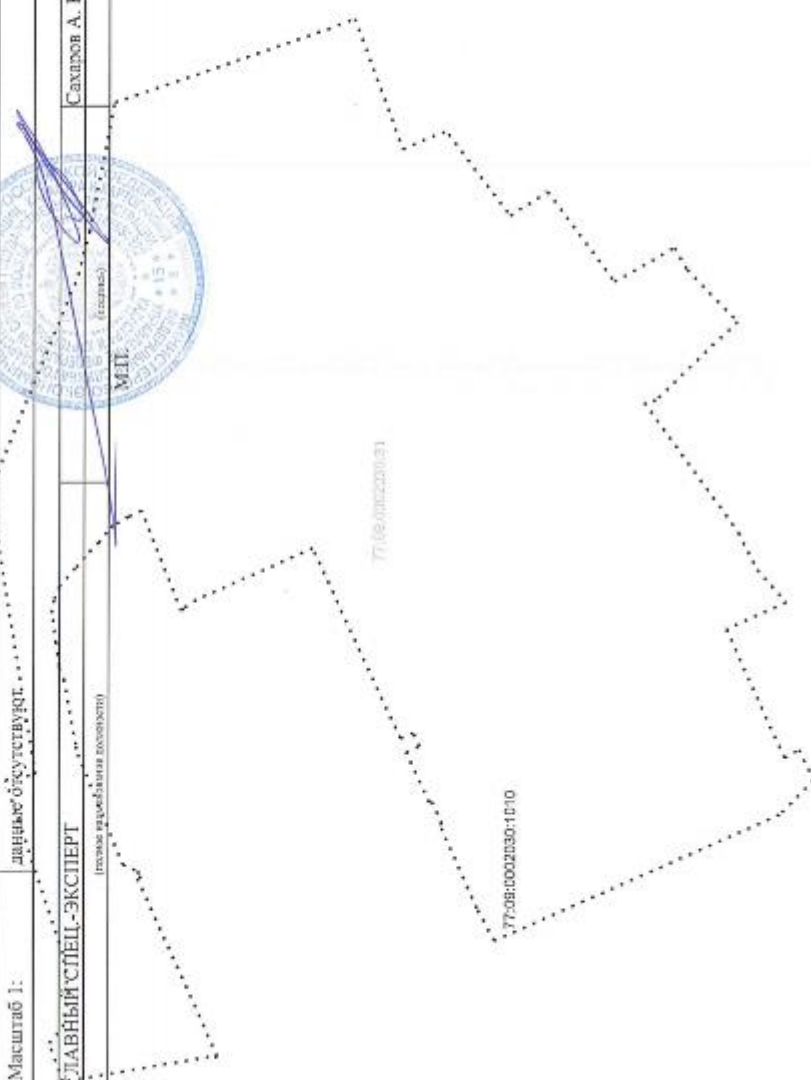




Раздел 4

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

Зачин		
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
19.06.2017		
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1010</u>		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>		
<small>(полное наименование должности)</small>		
Сахаров А. Е.		
<small>(подпись, фамилия)</small>		





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 2350/21 Лытер -  
по состоянию на 5.04.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Условный номер	3501253				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнелихоборская ул.			
Дом	8	Корт.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)	1810,2	Количество квартир	-		
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный		
лестничных клеток	-	Год постройки	1951		
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3		
вент. камер	-	Подземных этажей	-		
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	361,8		
Площадь застройки (кв.м.)	835	Памятник архитектуры	нет		
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1810,2		



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МО РФ" - 1969,6 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1810,2	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	1810,2
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1810,2

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102016.

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

10.04.2006

Подпись

Зам. начальника Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

Исполнитель

Караваева Ю.А.

10.04.2006

Подпись





СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	10.04.06	ОБЪЕКТ	здание			
Паспорт ГорБТИ №		2350/21				
Адрес	Город	Москва				
	Округ	Северный	Квартал № 2350			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнелихоборская ул.				
Дом	8	Корпус	-	Строение	-	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	45	на	2006	Год постройки	1951
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1-2эт=3,51 h3эт=2,88				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102016.

Воро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник Северного ТБТИ В.В.Кудряшова

"10" апреля 2006 г.

Зам. начальника Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



М.П.

Исполнитель Караваева Ю.А.

2006.4.000489

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается



Северное ТЭМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 5.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	✓1	лестница	10,8		10,8				351
	✓1a	тамбур	3,2		3,2				
	✓2	исп.не по назна	2,4	2,4					
	✓3	исп.не по назна	2,3	2,3					
	✓4	исп.не по назна	2,4	2,4					
	+ 5	кабинет	17,1	17,1					
	+ 6	кабинет	13,3	13,3					
	✓7	коридор	13,6		13,6				
	+ 8	кабинет	26,3	26,3					
	+ 9	кабинет	21,3	21,3					
	+ 10	кабинет	24,1	24,1					
	+ 11	коридор	12,4		12,4				
	+ 12	кабинет	12,5	12,5					
	+ 13	кабинет	12,2	12,2					
	+ 14	кабинет	20,8	20,8					
	+ 15	кабинет	13,6	13,6					
	+ 16	кабинет	11,4	11,4					
	+ 17	коридор	1,4						
	+ 18	исп.не по назна	6,0	6,0					
	+ 19	исп.не по назна	1,3	1,3					
	+ 20	исп.не по назна	1,3	1,3					
	✓21	тамбур	3,7						
	✓22	коридор	10,8		10,8				
	✓23	лестница	9,6		9,6				
	+ 24	пом.подсобное	8,7		8,7				
	+ 25	исп.не по назна	8,8	8,8					
	+ 26	исп.не по назна	2,9	2,9					
	✓27	коридор	10,9		10,9				
	28	кабинет	13,8	13,8					
	29	кабинет	81,4	81,4					
Итого по помещению			380,3	295,2	85,1				
----- Нежилые всего			380,3	295,2	85,1				
в т.ч. Производствен.			146,9	106,9	40,0				
Учрежденческие			233,4	188,3	45,1				
Площадь с летними			380,3						

Северное ТЭМ  
территориальное управление  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 5.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	✓ 1	лестница	16,6		16,6				351
	✓ 2	тамбур	3,2		3,2				
	✓ 3	исп.не по назна	5,1	5,1					
	✓ 4	исп.не по назна	8,2	8,2					
	✓ 5	исп.не по назна	82,7	82,7					
	✓ 6	исп.не по назна	6,5	6,5					
	✓ 7	исп.не по назна	93,9	93,9					
	✓ 8	исп.не по назна	3,0	3,0					
	✓ 9	исп.не по назна	1,4	1,4					
	✓ 10	исп.не по назна	4,0	4,0					
Итого по помещению			224,6	204,8	19,8				
----- Нежилые всего			224,6	204,8	19,8				
в т.ч. Учрежденные			224,6	204,8	19,8				
Площадь с летними			224,6						
Итого по этажу 1			604,9	500,0	104,9				
----- Нежилые всего			604,9	500,0	104,9				
в т.ч. Производствен.			146,9	106,9	40,0				
Учрежденные			458,0	393,1	64,9				
Площадь с летними			604,9						

④ Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

стр. 3

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 5.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	11,9	11,9					351
	2	кабинет	12,6	12,6					
	3	кабинет	13,0	13,0					
	4	кабинет	12,8	12,8					
	5	кабинет	12,1	12,1					
	6	коридор	29,3		29,3				
	7	исп.не по назна	3,8	3,8					
	8	исп.не по назна	2,1	2,1					
	9	исп.не по назна	3,2	3,2					
	10	исп.не по назна	2,3	2,3					
	11	коридор	12,5		12,5				
	12	лестница	16,4		16,4				
	13	коридор	3,8		3,8				
	14	исп.не по назна	4,6	4,6					
	15	исп.не по назна	0,9	0,9					
	16	исп.не по назна	1,0	1,0					
	17	исп.не по назна	1,5	1,5					
	18	исп.не по назна	1,5	1,5					
	19	коридор	44,1		44,1				
	19a	псм.подсобное	2,2		2,2				
	20	кабинет	18,6	18,6					
	20a	кладовая	1,7		1,7				
	21	кабинет	9,0	9,0					
	22	кабинет	1,4	1,4					
	23	кабинет	5,8	5,8					
	24	кабинет	10,5	10,5					
	25	кабинет	10,4	10,4					
	26	кабинет	12,2	12,2					
	27	кабинет	2,6	2,6					
	28	кабинет	2,4	2,4					
	29	кабинет	9,3	9,3					
	30	лестница	14,5		14,5				
	31	кабинет	26,0	26,0					
	32	кабинет	22,4	22,4					
	33	кабинет	22,2	22,2					
	34	кабинет	22,1	22,1					
	35	кабинет	38,6	38,6					
	36	кабинет	5,8	5,8					
	37	кабинет	21,4	21,4					
	38	коридор	12,4		12,4				
	39	кабинет	16,8	16,8					
	40	кабинет	14,0	14,0					
	41	кабинет	20,6	20,6					
	42	кабинет	21,5	21,5					
	43	кабинет	21,5	21,5					
	44	кабинет	25,7	25,7					
	45	лестница	14,8		14,8				

учрежд. Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

стр. 4

Итого по помещению	595,8	444,1	151,7				
----- Нежилые всего	595,8	444,1	151,7				
в т.ч. Учрежденные	595,8	444,1	151,7				
Площадь с летними	595,8						

Итого по этажу 2	595,8	444,1	151,7				
----- Нежилые всего	595,8	444,1	151,7				
в т.ч. Учрежденные	595,8	444,1	151,7				
Площадь с летними	595,8						

④ Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

стр. 5

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 5.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	✓1	исп.не по назна	4,5	4,5					288
	✓2	исп.не по назна	2,1	2,1					
	✓3	исп.не по назна	2,1	2,1					
	✓4	кабинет	12,2	12,2					
	5	кабинет	17,6	17,6					
	6	кабинет	12,9	12,9					
	7	кабинет	12,3	12,3					
	✓8	коридор	30,3		30,3				
	✓9	исп.не по назна	7,6	7,6					
	✓10	уборная	1,0		1,0				
	✓11	уборная	1,1		1,1				
	✓12	уборная	1,6		1,6				
	✓13	коридор	4,6		4,6				
	✓14	коридор	9,2		9,2				
	✓15	лестница	18,3		18,3				
	16	кабинет	10,9	10,9					
	17	кабинет	12,1	12,1					
	18	кабинет	12,8	12,8					
	19	кабинет	13,1	13,1					
	20	кабинет	18,6	18,6					
	21	кабинет	23,1	23,1					
	✓22	коридор	24,5		24,5				
	23	кабинет	21,5	21,5					
	24	кабинет	20,6	20,6					
	25	кабинет	20,6	20,6					
	26	кабинет	15,6	15,6					
	27	кабинет	19,7	19,7					
	28	кабинет	21,1	21,1					
	29	кабинет	21,9	21,9					
	30	кабинет	26,3	26,3					
	31	кабинет	22,1	22,1					
	✓32	лестница	14,7		14,7				
Итого по помещению			456,6	351,3	105,3				
----- Нежилые всего			456,6	351,3	105,3				
в т.ч. Учрежденческие			456,6	351,3	105,3				
Площадь с летними			456,6						

4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8

стр. 6

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 5.04.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	19,8	19,8					288
	2	кабинет	12,4	12,4				учрежд.	
	3	кабинет	15,2	15,2				учрежд.	
	4	коридор	13,3		13,3			учрежд.	
	5	кабинет	15,0	15,0				учрежд.	
	6	кабинет	20,9	20,9				учрежд.	
	7	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
	7а	шкаф встроенный	0,7		0,7			учрежд.	
	7б	шкаф встроенный	0,7		0,7			учрежд.	
	7в	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	8	кабинет	26,6	26,6				учрежд.	
	9	лестница	14,5		14,5			учрежд.	

Итого	по помещению	152,9	123,4	29,5				
-----	Нежилое всего	152,9	123,4	29,5				
	в т.ч. Учрежденные	152,9	123,4	29,5				
Площадь с летними		152,9						

Итого	по этажу 3	609,5	474,7	134,8				
-----	Нежилое всего	609,5	474,7	134,8				
	в т.ч. Учрежденные	609,5	474,7	134,8				
Площадь с летними		609,5						

Итого	по зданию	1810,2	1418,8	391,4				
-----	Нежилое всего	1810,2	1418,8	391,4				
	в т.ч. Производствен.	146,9	106,9	40,0				
	Учрежденные	1663,3	1311,9	351,4				
Площадь с летними		1810,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102016.

Экспликация на 6 страницах

Исполнитель

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы  
10.04.2006 г.  
Караева Ю.А.

2006.4.000489



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № 19.06.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1009	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0002030	
Дата приема кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3501253	
Адрес:		127238 Москва, р-н Западный Дегуново, ул Верхленинхоборская, д 8	
Площадь, м²:		1810,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1951	
Год завершения строительства:		1951	
Кадастровая стоимость, руб.:		139059636,41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0002030:31	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:09:0002030:1177, 77:09:0002030:1178, 77:09:0002030:1179, 77:09:0002030:1180, 77:09:0002030:1181	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		М.П.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фото)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>19.06.2017</u>			
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:1009</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, № 77-09-0002030:1009-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		Сахаров А. Е.	
(подпись и наименование должности)		(подпись, фамилия)	

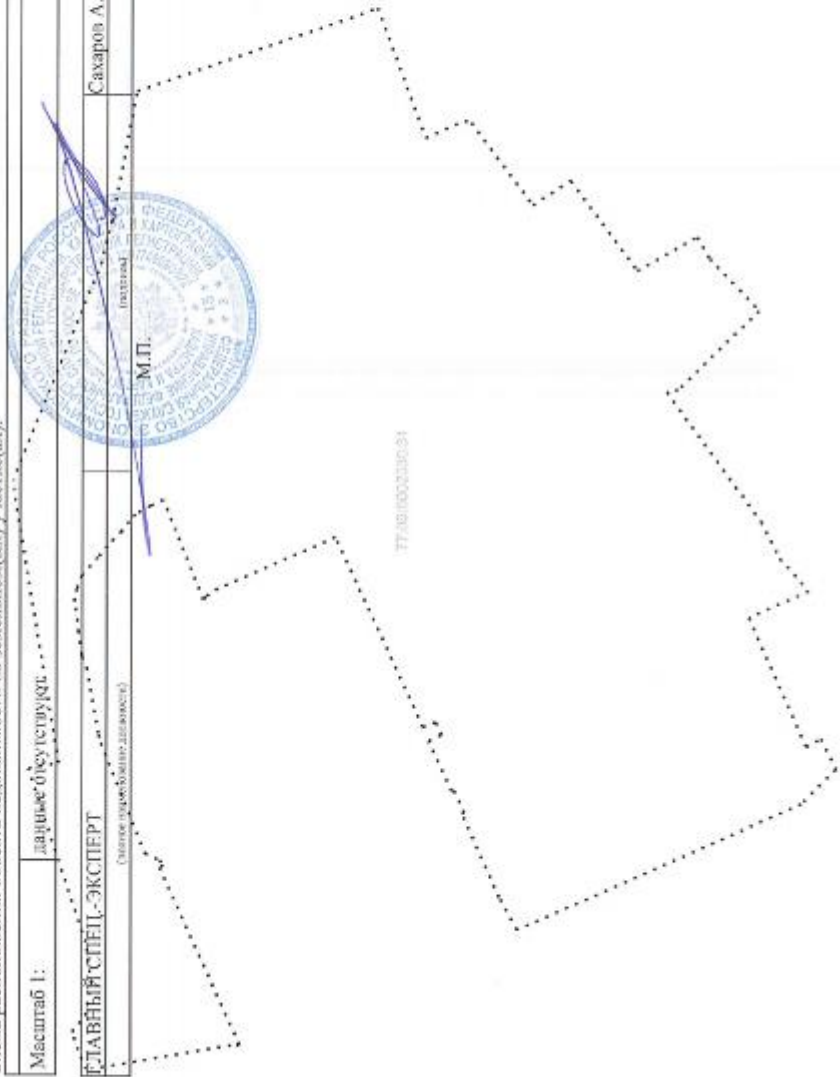




Раздел 4

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

Землепользователь (Ф.И.О. субъекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
19.06.2017	
Кадастровый номер: <u>77:09-0002030-1009</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	
Сахаров А. Е. <small>(подпись)</small>	
<small>(подпись, фамилия)</small>	





*Закрытое доверительное производство*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

(для жилых зданий)

по г. Мурманск дом № 8 стр. корп. Северное

Республика Мурманск  
Муниципальное образование  
Шельдникаева В.А.  
АО г. Мурманск

Северное территориальное бюро технической инвентаризации  
Кварт. № 1050  
Инвент. № 2/1  
Шифр фонда 1000000000  
Шифр проекта 1000000000

**1. Общие сведения**

Владелец ГУП «Специальное управление Мурманского района жилищного обслуживания объектов» Число этажей 4

Год постройки 1964 переоборудовано надстроено в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.

Кроме того, имеются: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши металлическая черепица площадь крыши 5192 кв. м

Фасад разноцветная шпательная штукатурка площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользы \_\_\_\_\_ кв. м

Объем 30 059 куб. м

Общая площадь по заданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 4346,7 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 кооператива \_\_\_\_\_ кв. м

**А. Распределение жилой площади**

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилых	Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат			количество				количество				
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе в жилых	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе в жилых	
1	В квартирах													
2	В помещн. коридори, системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансарренная жилая площадь													
	<b>Итого</b>													
Из общего числа жилой площади находится:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	<b>Итого</b>													

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридори, сист.)**

№ п/п	Квартиры	число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 1546,7 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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная	1546,7		1676,0										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общест. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 1546,7 1676,0

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольный 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						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

№

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства	
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Центральное				Котельное	С газовым водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми котлами	С газовыми котлами без колонки и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мусоропровода	Пассажирский	Грузовой	127	220				
						От АГВ	От ТЭЦ	От обьект-вальной котельной	От групп. или кварт. котельной																	
10.11.09	13487	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	

III. Измерения площадей и объемов оснований и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	3	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	основание	1	$39,60 \times 50,50$	2001,0	5,80	12766
а	световой фронт		$40,72 \times 7,78$	319,0	4,00	1516
а	мансарда		$6,46 \times 5,46$	35,3	5,10	180
А	основание	1	$40,95 \times 11,96$	585,7	7,30	4273
А <sub>1</sub>	—	1	$3,46 \times 46,95$	163,1	4,95	2492
Б	—	1	$30,46 \times 33,34$	1015,5	5,05	5128
б	светов фронт		$12,44 \times 28,71$	355,0	3,60	1062
В	основание	1	$30,7 \times 1,52$	46,7	2,60	120
Г	—	2	$11,51 \times 3,83$	43,9	6,25	769
Д	пристройка	1	$14,90 \times 14,51$	216,3	9,95	2016
д	хвост пристройки	4	$1,54 \times 1,83$	2,8	4,90	5
е	—	1			12,15	6
				4666,8		60059

Площадь застройки: 4666,8 м<sup>2</sup>

[Площадь здания по четкому, стрелкам, крыльям, площадкам перед подъездами, примыканиям, и т. д.]





IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Грунта кают. 7 Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 23  
 вид внутренней отделки штукатур Средняя внутренняя высота помещений                      Таблица № 245

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Положение процента износа из расчетной конструктивной элементной доли (на 100)
1	Фундаменты	сварные шпалы	необработанные, кор. места	7		7	55	3,9
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещ. в швах, морозост. шт.	20		14,6	55	8,0
		кирпичные	в кладке шт. дефекты.					
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	штук. л. с. штукатурки	трещ. на поверхности	20		2,0	50	10,0
		прокатный металл	мелкие трещины					
		бетонные плиты	трещины					
4	Крыша	металлическая на штук.	швы трещ.	24		18,0	50	9,0
		досками	в некоторых местах на досках.					
5	Полы	бетонные	выбоины, отслоившаяся	4		4	55	2,2
6	Двери: оконные дверные	дубовые оббитые	мелкие трещ.	6		2,9	30	1,5
		горыш оббитые	отбит.					
7	Отдел. работы: снаруж. отделка архитект. оформл. повесел. отделка внутрен. отделка	в расшивке швов	выщерб. и отп.	3		3	50	1,5
		штукатурка	швы отп.					
		шпатель, краска	выщерб. шпатель, краска					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	трубы оббитые	20		2,0	50	10,0
		Печное отопл.	теплый воздух					
		Водогривод	трубопр. оббитые					
		Канализация	штук. штук.					
		Радио	от соседней					
		Телефон	радиот. шум					
		Телевидение						
		Ванна: с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячая водоснаб.								
Вентиляция	приточно-вытяжная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	штук.							
9	Разные работы	штук. работы		9		9	50	4,5
Итого						100		60,3
Процент износа по формуле								
						$60,3 \times 100 = 60,3\%$		
						$\frac{60,3}{100}$		



V. Описание конструктивных элементов и определение износа соковой пристройки

Группа капит. Б Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 18  
 вид внутренней отделки штукатурка Средняя внутренняя высота помещений 2.71 Таблица № 23

№№ 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 по этажам	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Поправление процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	от по/ком. блочн	трещины в фундаментах	15		12	35	4.2
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	дождик, штукатурка	83		264	40	10.6
			штукатурка					
3	Перегородки:	чердачные	штукатурка, 2-я штукатурка, панели	40		10	35	3.5
		междуквартирные						
		подвальные						
4	Крыша	рулонная по	трещины в	6		4.5	40	1.8
		штукатурке	панелях					
5	Полы	бетонные	трещины, выбоины	12		12	35	4.2
6	Двери:	оконные	штукатурка, металл	10		4.8	35	1.7
		дверные	металл, дерево					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	расшивка штукатурки, штукатурка	2		2	35	0.7
		а. Внутренн. отделка	штукатурка, обои, покраска, поклейка обоев					
8	Стандартные и электротехнические работы	Центр. отопление	радиаторы, трубы					
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с др. колон.						
с горяч. водоснаб.								
Горячая водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220V							
9	Разные работы:	штукатурка, покраска		11		11	35	3.9
Итого				100		304		33.6
Процент износа (гр. 9х100)						33,6 × 100 = 33,6%		
удельный вес (гр. 7)						30,4		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Процент износа (гр. 9х100)  
 удельный вес (гр. 7)



VI. Техническое описание холодных пристроек

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельный вес											14	15	16	17
			4	5	6	7	8	Прочие:		11	12	13					
								9	10								
Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно-электротехнические устройства	прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Класс в %	
6	под пристройкой	1	11	26	4	13	7	1	14	18	4	3	25	1640	100	80	
7	под пристройкой	1	11	26	7	13	2	1	14	18	4	3	25	1640	100	80	



№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартир		на отielo нн. от группы помещений	на объем строения	услава. лес строи. после пожара	Служ. ст. посл. после прижн. пожара, коэф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	бесхозное	2014	2.6	100								100	12.6	11022	85307	60	74124
Б	присоединено	18	2.4	119	90.4							90.4	2522	3026	31096	37	32190
В	хоз. пристройка	28	1.5	100				1.1				110	1155	5	58	30	11
Г	—	28	1.5	100				1.1				110	1155	6	69	30	48
						$100000 \times 1.01 \times 1.1 \times 1.1 = 121470.8$											
Всего														164300	173510		

Работу выполнил \_\_\_\_\_

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Проверка бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Секретарь \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Секретарь \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Секретарь \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Секретарь \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				сумма в руб.	Выполнено			
					всего	ре-монт	смена	ре-монт		смена	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	Перегородка негорючая	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междужилые	кв. м										
8		садузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10		стропила	кв. м										
11	Крыша	обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14	Полы	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											



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельные или калориферные	кв. м										
27		водоснабжение	печи на твердом или газом. топли.	шт.										
28			АГВ колонки	шт.										
29			умывальники	шт.										
30		канализация	раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33		сантехника	сmyвные бачки	шт.										
34			канализаци. трубы	п/м										
35			трубы горяч. водосн.	п/м										
36		Прочие работы	ванны	шт.										
37			души	шт.										
38			колонки газ. или на тверд. топли.	шт.										
39	трубы газовые		п/м											
40	плиты		газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43	телевидение		общая антенна											
44	лифты		шт.											
45	световая электросн.		п/м											
46	силовая электросн.	п/м												
47	плотные устройства	шт.												
48	электроциты	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55			ограждения	п/м										
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		теплые узлы	шт.											
59		водонадкчки	шт.											

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.2

стр. 1

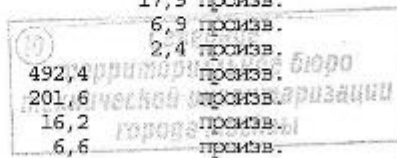
Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 12.01.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,1а,1б,1в,1г,1д,5,5а,8,10,21,28,28а,29-32,32а,32б,33,33а,34,41,41а)

Этаж	NN комг.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	цех	1673,0	1673,0					934
	1а	кабинет	22,4	22,4					934
	1б	кабинет	35,2	35,2					934
	1в	зал тренажерный	58,6	58,6					934
	1г	пом.подсобное	2,5		2,5				934
	1д	уборная	2,2		2,2				934
	2	цех	151,5	151,5					555
	3	цех	29,2	29,2					555
	4	цех	129,1	129,1					555
	5	цех	352,0	352,0					703
	5а	цех	204,1	204,1					703
	8	умывальная	13,4		13,4				295
	9	пом.бытовое	12,9		12,9				295
	10	душевая	7,1		7,1				295
	11	пом.бытовое	6,6		6,6				295
	12	пом.бытовое	19,7		19,7				295
	13	лестница	15,4		15,4				295
	15	коридор	3,7		3,7				295
	16	коридор	4,5		4,5				295
	17	коридор	3,3		3,3				295
	18	склад	55,2		55,2				461
	19	склад	73,5		73,5				461
	20	склад	58,2		58,2				461
	21	склад	13,4		13,4				461
	22	склад	7,6		7,6				461
	23	коридор	4,5		4,5				461
	24	кладовая	8,3		8,3				461
	25	склад	25,7		25,7				461
	26	разгрузочная	47,0		47,0				461
	27	коридор	11,0		11,0				461
	28	пом.подсобное	12,9		12,9				461
	28а	коридор	4,7		4,7				461
	29	склад	21,5		21,5				461
	30	умывальная	5,2		5,2				461
	31	санузел	5,0		5,0				555
	32	склад	17,9		17,9				555
	32а	коридор	6,9		6,9				555
	32б	тамбур	2,4		2,4				555
	33	цех	492,4	492,4					934
	33а	цех	201,6	201,6					934
	34	склад	16,2	16,2					481
	36	аккумуляторная	6,6	6,6					481



01 92 08 0160342



По адресу: Верхнелижоборская ул., 8, стр.2

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	37	аккумуляторная	6,9	6,9				произв.	481
	38	аккумуляторная	17,1	17,1				произв.	481
	39	склад	48,9		48,9			произв.	481
	40	мастерская	44,3	44,3				произв.	481
	41	склад	10,9		10,9			произв.	481
	41a	склад	12,4	12,4				произв.	481
	42	склад	49,0		49,0			произв.	481
	43	кабинет	13,7	13,7				произв.	481
	44	кабинет	7,3	7,3				произв.	481
Итого по помещению			4054,6	3473,6	581,0				
---Нежилые помещения всего			4054,6	3473,6	581,0				
в т.ч. Производствен.			4054,6	3473,6	581,0				

Помещение N II Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 12.01.2009

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	цех	202,4	202,4				произв.	871
Итого по помещению			202,4	202,4					
---Нежилые помещения всего			202,4	202,4					
в т.ч. Производствен.			202,4	202,4					
Итого по этажу 1			4257,0	3676,0	581,0				
---Нежилые помещения всего			4257,0	3676,0	581,0				
в т.ч. Производствен.			4257,0	3676,0	581,0				



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.2

стр. 3

Помещение N III Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 12.01.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	лестница	16,3		16,3			произв.	309
	2	раздевалка	28,7		28,7			произв.	
	3	раздевалка	30,7		30,7			произв.	
	4	раздевалка	14,0		14,0			произв.	
Итого по помещению			89,7		89,7				
---Нежилые помещения всего			89,7		89,7				
в т.ч. Производствен.			89,7		89,7				
Итого по этажу 2			89,7		89,7				
---Нежилые помещения всего			89,7		89,7				
в т.ч. Производствен.			89,7		89,7				

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.2

стр. 4

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	МН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	в	тамбур	2,2						190
	г	тамбур	2,3						215
Последнее обследование 12.01.2009									

Итого	по зданию	4346,7	3676,0	670,7				
---	Нежилая помещения всего	4346,7	3676,0	670,7				
	в т.ч. Производствен.	4346,7	3676,0	670,7				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	4,5
--	-----

в том числе:

по прочим	4,5
-----------	-----

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102018.

Экспликация на 4 страницах

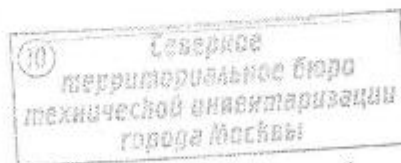
16.01.2009 г.

Исполнитель

Московкина А.А.

84 92 003818

Руководитель службы по техническому контролю сооружений Карачева Ю.А.





СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	16.01.09	СВЪЕКТ	здание		
Паспорт ГосБТИ №			2350/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2350		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнеликоборская ул.			
Дом	8	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ СВЪЕКТА

Общий процент износа %	60	на	2009	Год постройки	1951
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,15 h1ст=5,55 h1эт=8,71 h2эт=3,09				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. № 9102018.

Выдана техническая инвентаризация Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудрялова

"16" января 2009 г.

Зам. начальника  
Северного ТБТИ  
Кибзун О.А.



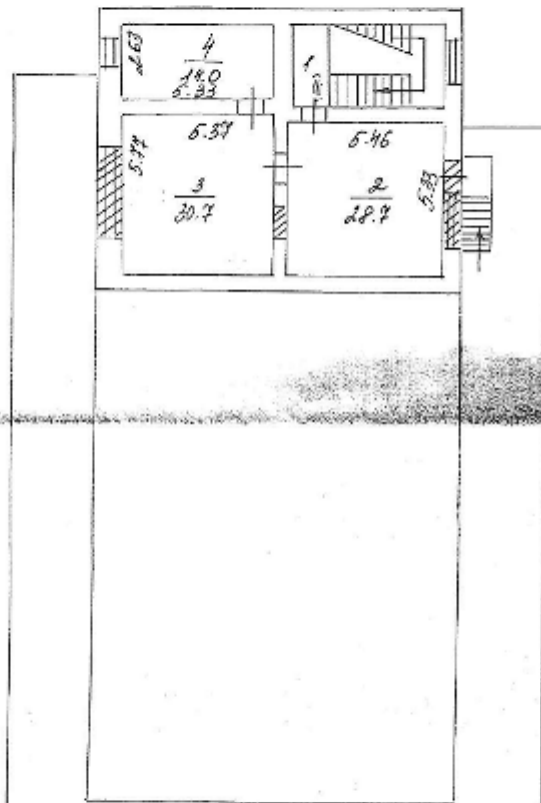
Исполнитель Москочкина А.А.

84 92 003818

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Кибзун О.А.



01 92 08 0160349





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(по форме, утвержденной органами регистрационного права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № <b>19.06.2017</b>	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>77-09-0002030-2292</b>	
Номер кадастрового квартала:		<b>77-09-0002030</b>	
Дата присвоения кадастрового номера:		<b>16.02.2017</b>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		<b>Условный номер: 243476, Инвентарный номер: 2350/21</b>	
Адрес:		<b>г. Москва, ул. Верхнихолубовская, д.8, стр.2</b>	
Площадь, м²:		<b>4392,6</b>	
Назначение:		<b>Нежилое здание</b>	
Наименование:		<b>нежилое здание</b>	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		<b>1</b>	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		<b>данные отсутствуют</b>	
Год завершения строительства:		<b>данные отсутствуют</b>	
Кадастровая стоимость, руб.:		<b>209948621,75</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		<b>данные отсутствуют</b>	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		<b>данные отсутствуют</b>	
Виды разрешенного использования:		<b>данные отсутствуют</b>	
Статус записи об объекте недвижимости:		<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</b>	
Особые отметки:		<b>Сформирован на основании подраздела 1 ЕГРП Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.</b>	
Получатель выписки:		<b>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"</b>	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>		<b>Сухаров А. Е.</b>	
(подпись/подпись)		(подпись, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Завание		(код объекта недвижимости)	
Лист № 19.06.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09:0002030:292	
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, № 77:09:0002030:2292-77/015/2017-3 от 14.06.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017	
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		(подпись, наименование должности)	(подпись)
			Сахаров А. Е.
			(подпись, фамилия)





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

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОВ БИИ Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2350/21 Лигер -  
по состоянию на 28.02.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03501256		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелихоборская ул.		
Дом	8	Корп.	-
		Строение	3
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	53,0	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1971
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	16,5
Площадь застройки (кв.м.)	70	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	53,0 -



01 92 08 0157073



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МО РФ" - 53,0 кв. м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	53,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	53,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102019.

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

30.12.2008

Подпись

Зам. начальника Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

Исполнитель

Хведчик Г.М.

30.12.2008

Подпись

Руководитель группы  
инвентаризации строений и сооружений  
Куимова Т.Д.





СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.12.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2350/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2350		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнелихоборская ул.			
Дом	8	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	34	на	2007	Год постройки	1971
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	электричество				
Высота потолков	h=3,76				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 8.05.2002г. № 9102019.

Вкоро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова/БТИ  
Ломоносова Г.А.

"30" декабря 2008 г.

М.П.



Исполнитель Хведчик Г.М.

83 92 005453

Руководитель группы  
инвентаризации строений и сооружений  
Куимова Т.Д.



01 92 08 0157078





**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА кв. № \_\_\_\_\_  
 СТР. № 3 Д. № 8  
 УЛ./ПЕР. Верейлихоборская  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
 АО г. МОСКВЫ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

01 сентября 2007 г.  
Штамп в срок действия  
не действителен

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 И ЭТАЖ

# ЭКСПЛИКАЦИЯ



к поэтажному плану дома № 8 стр.3

по ул. (пр., бульв., ш., пер. просп.) Верейлихоборская

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на — 1 листах

Штамп ТБТИ  
 (12) Северное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

(12) Северное 005453  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы  
 Проект № 02 2007 г.  
 Исполнитель Иванов  
 Проверил Иванов  
 "18" "12" 2007 г.

Масштаб 1:200



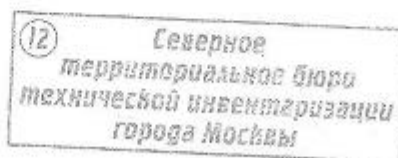
**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**  
**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану дома № 8 , стр.3  
по ул. (пр., бульв., ш., пер. просп.) Верхнелихоборская  
Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на – 1 листах

Штамп ТБТИ





Северное ТВМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	куриль	35,5	35,5			прочая		376
Итого по помещению			35,5	35,5					
---Нежилые помещения всего			35,5	35,5					
в т.ч. Прочие			35,5	35,5					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений: вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	компрессорная	17,5	17,5			прочая		376
Итого по помещению			17,5	17,5					
---Нежилые помещения всего			17,5	17,5					
в т.ч. Прочие			17,5	17,5					
Итого по этажу 1			53,0	53,0					
---Нежилые помещения всего			53,0	53,0					
в т.ч. Прочие			53,0	53,0					
Итого по зданию			53,0	53,0					
---Нежилые помещения всего			53,0	53,0					
в т.ч. Прочие			53,0	53,0					

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

внесено в Адресный реестр зданий и сооружений г.Москвы  
№ 05/20025 № 0102039

Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Цырульников В. А.

Экспликация на 1 странице

30.12.2008 г.

Исполнитель

Хведчик Г.М.

83 92 005453

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Руководитель группы  
инвентаризации зданий и сооружений  
Куимова Т.Д.



01 92 08 0157070



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартал

на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (местность)  
по ул. Верейской дом № 8 стр. корп. № 3  
Северного АО г. Москвы

Кварт. № <u>2350</u>
Инвент. № <u>21</u>
Шифр фонда
Шифр проекта <u>инж. Тс.</u>

1. Общие сведения  
Владелец: ФГУП "С.У. Московского региона МО РФ"

Число этажей 1  
Год постройки 1971 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши рубероидная площадь крыши 77 кв. м  
Фасад растворная шпатель площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 286 куб. м  
Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 53.0 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 Condominiuma \_\_\_\_\_ кв. м

А. Распределение жилой площади

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

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридор. мест.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные					(12)	Северное			
2	Двухкомнатные						территориальное бюро			
3	Трехкомнатные						технической инвентаризации			
4	Четырехкомнатные						города Москвы			
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 53,0 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	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	Тип жилого в и/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Вытового облуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и арел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	53,0		53,0										

Итого: 53,0 53,0

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. Списание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. II Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 18  
 вид внутренней отделки Прост. Средняя внутренняя высота помещений 3.78 Таблица № 14a

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа элемента по формуле
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутобетонные	трещины в швах, сколы, отслаивание	12		12	30	3.6
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичное	массов. впитыв. и отслаив. штукатурки	31		31	35	10.9
		кирпичное	штукатурка, выщелачивание, отслаивание					
3	Полы:	чердачные	ас/бет.	14		14	30	4.2
		междустажные	плиты					
		подвальные						
4	Крыша	рубероидная по железобетонной	трещины, сколы, отслаивание, вздутия	9		9	30	2.7
			отслаивание, вздутия					
5	Полы	цементное	отслаивание, вздутия	8		8	30	2.4
			отслаивание, вздутия					
6	Прочие:	оконные	деревянные	9		9	35	3.15
		дверные	деревянные					
7	Отдел. работ:	Наружная отделка	расшивка швов	5		5	35	1.75
		архитект. оформл.	штукатурка, покраска					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление		10		10	35	3.5
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газовой колосн.						
		с црвян. колосн.						
		с горяч. водосн.						
		Горячая водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электроснабжение	220V							
9	Разные работы	исполн. работы		2		2	35	0.7
Итого				100		100		33.9
				процент износа (гр. 8)х100				33.9х100
				удельный вес (гр. 7)				100
								≈ 34%

Процент износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определения износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов ( материал, конструкция, отделка и прочее )	Техническое состояние ( осады, трещины, гниль, и т. п. )	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа конструктивных элементов деленный на 100	
									1
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междустажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Двери:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванн:	с газовой колон.						
			с дровянк. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
Итого				100					

12 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (р. 3) к 100	
удельный вес (р. 7)	







№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах												Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений.	на среднюю площадь казармы	на отклонен. от нормы капитал. строения	на объем строения	уровня лес. строев. после пожара	Стоим. эк. или. после примен. попра. коэф.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
1	Основное	18	4	192	100								100	19,2	288	5491	34	3624			
Итого															5491		3624				

Работу выполнил

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено					
					всего	в том числе	цена за единицу	сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.			
1	2	3	4	5	6	ре-монт	смена	ре-монт	смена	10	11	12	13	14
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м								28		02		20
3	Стены	кв. м												7
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	Перегородка песчорам.	кв. м												
6	Крыша	чердачные	кв. м											
7		междугазные	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	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или сит.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

Реконструкция территории Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или калориферное	кв. м											
27		печи на твердом или газом. топл.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		водопров. трубы	п/м											
32		канализ. водопровод	унитазы	шт.										
33			сmyивные бачки	шт.										
34	канализац. трубы		п/м											
35	Внутренние санктарные и электрические устройства	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		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 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	электроштител	шт.												
49	вентилляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркарн	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55			ограждения	п/м										
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водонадкачки	шт.											

Потребность в капитальном по строению \_\_\_\_\_ руб.

\* \* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>15.06.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:1012</u>	
Номер кадастрового квартала:		<u>77:09:0002030</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:		<u>27.05.2012</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		<u>Условный номер: 3501256</u>	
Адрес:		<u>127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнихохоборская, д 8, строен 3</u>	
Площадь, м²:		<u>53.0</u>	
Назначение:		<u>Нежилое здание</u>	
Наименование:		<u>данные отсутствуют</u>	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		<u>1</u>	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		<u>1971</u>	
Год завершения строительства:		<u>1971</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:		<u>2290335.11</u>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		<u>77:09:0002030:31</u>	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		<u>77:09:0002030:1195, 77:09:0002030:1196</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		(наименование должности)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, печать)	





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

Раздел 2

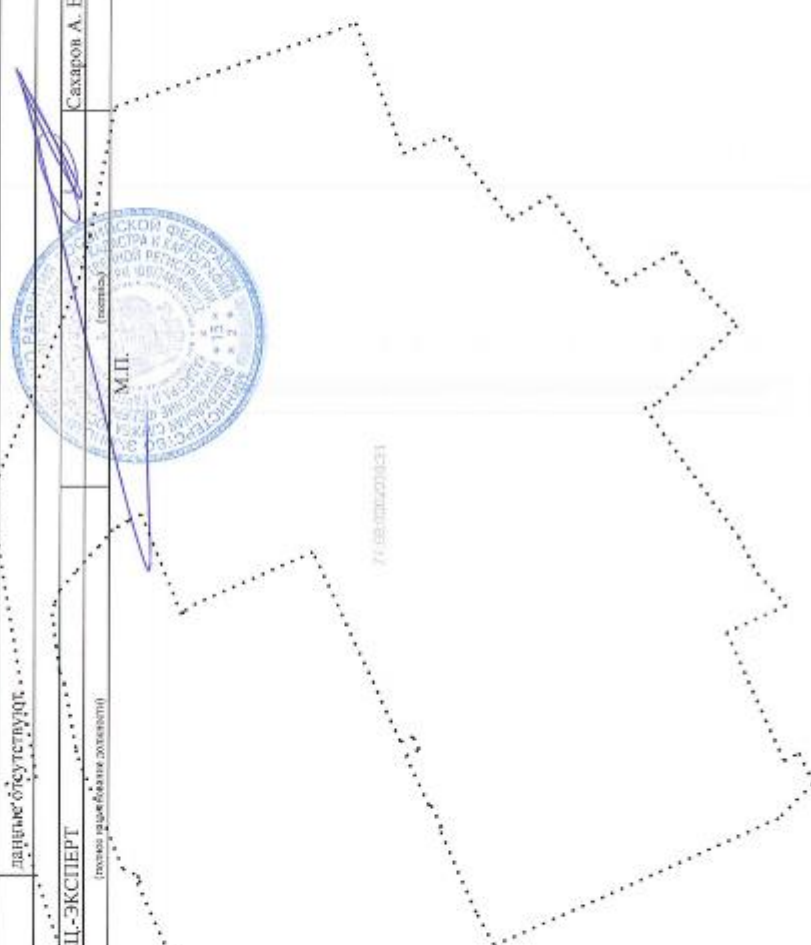
Здание		(ныне объект недвижимости)	
Лист № <u>15.06.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:1012</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0002030:1012-77:015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	





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>
15.06.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09-0002030:1012</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (подпись) _____ М.П. _____ Сахаров А. Е. (подпись, фамилия)	





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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2350/21 Л/тер -  
по состоянию на 28.02.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Прежущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03501257		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелихоборская ул.		
Дом	8	Корп.	- Строение 4
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	608,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1957
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	62,8
Площадь застройки (кв.м.)	687	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	608,3 -



01 92 08 0157083



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МД РФ" - 608,3 кв. м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	608,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	608,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102020.

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

30.12.2008

Подпись

Зем. инвентаризация Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.



Исполнитель

Хведчик Г.М.

30.12.2008

Подпись

Руководитель группы  
инвентаризаторов строений и сооружений  
Куимова Т.Д.





СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.12.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2350/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2350		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Веронелихоберская ул.			
Дом	8	Корпус	-	Строение	4
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	50	на	2007	Год постройки	1957
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	волопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	h=4,06				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 8.05.2002г. № 9102020.

Видо технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"30" декабря 2008 г.

Зам. начальника Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

М.П.

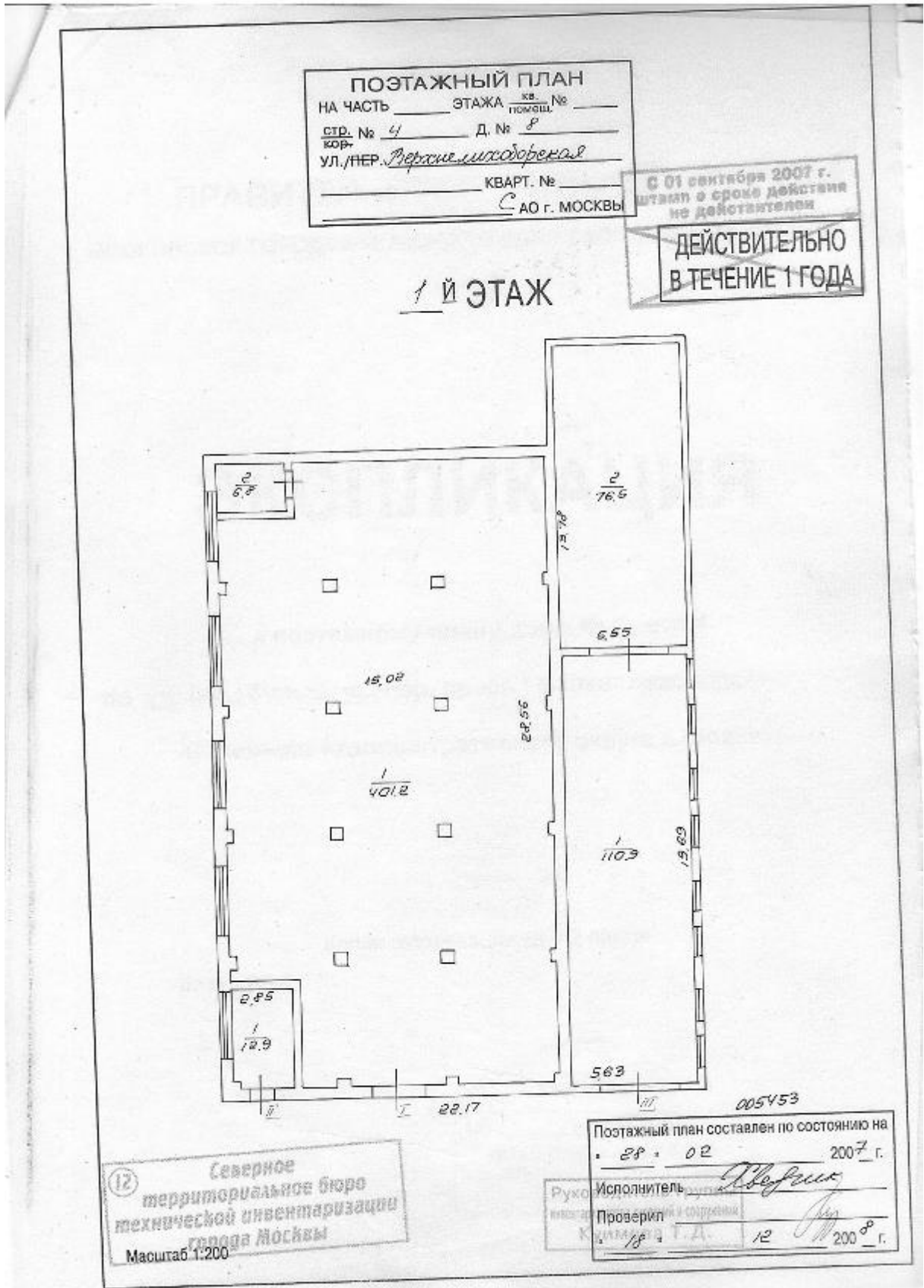


Исполнитель Хведчик Г.М.

Руководитель группы  
инвентаризации зданий и сооружений  
Куимова Т.Д.



01 92 08 0157086





## **ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

# **ЭКСПЛИКАЦИЯ**

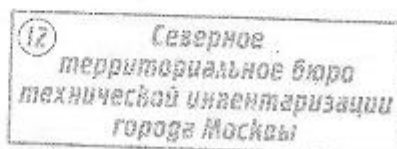
**к поэтажному плану дома № 8 , стр.4**

**по ул. (пр., бульв., ш., пер. просп.) Верхнелихоборская**

**Северного административного округа г. Москвы**

Копия экспликации на – 2 листах

Штамп ТБТИ





Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	401,2	401,2					406
	2	комн.персонала	6,8	6,8					
Итого по помещению			408,0	408,0					
---Нежилые помещения всего			408,0	408,0					
в т.ч. Складские			408,0	408,0					

Помещение N II Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	комн.персонала	12,9	12,9					406
Итого по помещению			12,9	12,9					
---Нежилые помещения всего			12,9	12,9					
в т.ч. Складские			12,9	12,9					

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	110,9	110,9					406
	2	склад	76,5	76,5					
Итого по помещению			187,4	187,4					
---Нежилые помещения всего			187,4	187,4					
в т.ч. Складские			187,4	187,4					
Итого по этажу 1			608,3	608,3					
---Нежилые помещения всего			608,3	608,3					
в т.ч. Складские			608,3	608,3					

Генеральный  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 92 08 0157093



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.4

стр. 2

Итого по зданию	608,3	608,3					
---Нежилые помещения всего	608,3	608,3					
в т.ч. Складские	608,3	608,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102020.

Экспликация на 2 страницах

30.12.2008 г.

Исполнитель

Хведчик Г.М.

83 92 005453

12 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Руководитель группы  
инвентаризации строений и сооружений  
Куимова Т. Д.




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  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Занятие			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
15.06.2017			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1023	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0002030	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3501257	
Адрес:	127238 Москва, р-н Замоскворецкий, ул. Верхнихоробовская, д. 8, строен 4		
Площадь, м <sup>2</sup> :	608,3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1957		
Год завершения строительства:	1957		
Кадастровая стоимость, руб.:	24778978,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002030:31		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0002030:1253; 77:09:0002030:1254; 77:09:0002030:1255		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получателя выписки:	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>			
(наименование должности)			
			
М.П.			
Область			
Сахаров А. Е.			
(подпись)			



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

Раздел 2

Задание		Объект недвижимости	
Лист № <u>15.06.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1023</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. <u>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225</u>		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. <u>Собственность, № 77:09:0002030:1023-77/015/2017-3 от 14.06.2017</u>		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. <u>Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017</u>		
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	<u>не зарегистрировано</u>		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	<u>данные отсутствуют</u>		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	<u>данные отсутствуют</u>		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>		<b>М.П.</b>	<b>Саваров А. Е.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>подпись</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



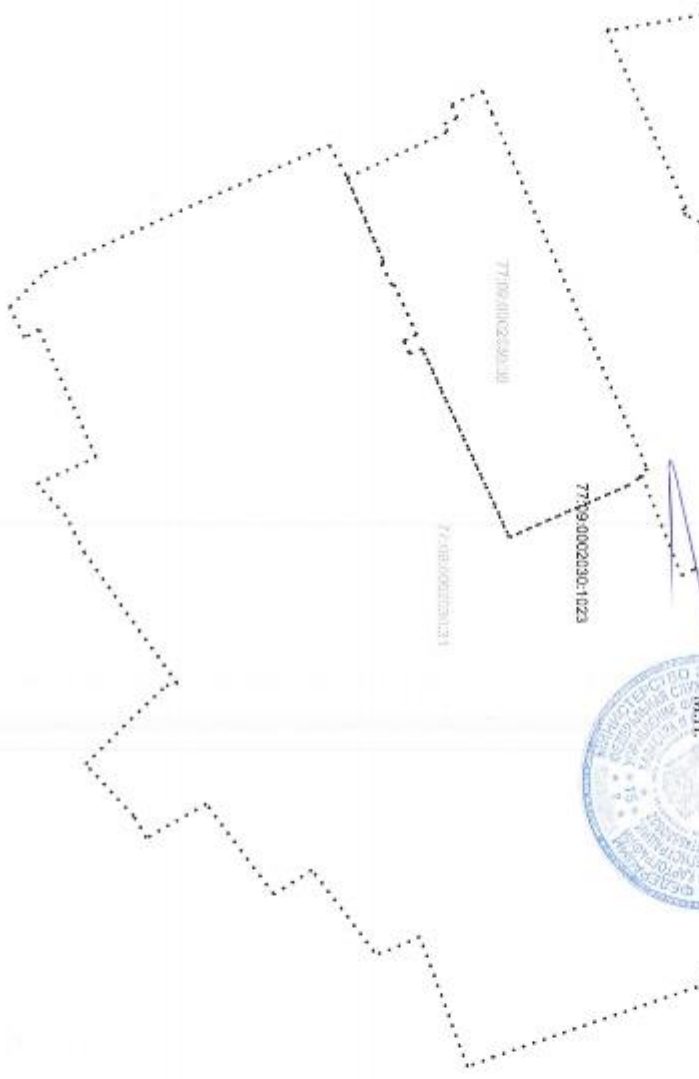


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 4

Здание		№№ объектов недвижимости		
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.06.2017				
Кадастровый номер:	77-09:0002030:1023			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):				
Масштаб 1:	размер отсутствует			
ФИЛАНЬШТЕЛ-ЭКСПЕРТ	М.П.		Сахаров А. Е.	
(полное наименование документа)	(подпись)		(подпись, фамилия)	







ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

187 П, сварочный цех на \_\_\_\_\_  
по Верхнеиндустриальной ул. 8 стр. литер № 5  
Северный района гор. Москвы

Кварт № 2350
Инвент. № 21
Шифр фонда
Шифр адреса

1. Общие сведения  
Владелец Ф.И.У.Т., С.У. Московского района МО РФ  
Число этажей 1  
Год постройки 1957 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши рубероид площадь крыши 369 кв. м  
Фасад штукатурка площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 1496 куб. м  
Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 270 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 назначения								
		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	Мансардная жилая площадь													
	Итого													
Из общего числа жилой площади находится:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие назначения						
					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										



I. Нежилые помещения: общая площадь 270 кв. м

кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арендуют.	всего	в т.ч. арендуют.	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 обслуживания												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Общественная												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарная												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	270		267									
Итого:		270		267									

Итого:

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольный 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							



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
		Местная	Центральная	Центральное				От собственной котельной				С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом	С газовым котлом																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
				От АГВ	От ТЭЦ	На твердотопливном	На газе	На твердотопливном	На газе																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
1	панельная	33,22 x 10,10	335,5	5,95	1996
		115000	335,5		1996

площадь застройки: 335,5

(площадь здания по проекту, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, пристройки, и т. д.)

$S_{\text{панельная}} = 335,5$

$S_{\text{крыши}} = 335,5 \times 1,1 = 369,1 \text{ м}^2$



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 18  
 вид внутренней отделки крас Средняя внутренняя высота помещений 5.62 Таблица № 95

№ 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	Процентное значение износа по удельной массе конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	бетонные блочные	трещ. в швах между блоками	8		8	40	3.2
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	отсутствуют трещины, но есть небольшие осадки в местах стыков			15.3	45	6.9
3	Перекрытия: чердачные междупоэтажные подвальные	асбестоцементные плиты	трещины в плитах	10		10	45	4.5
4	Полы	линолеум на бетонном основании	трещины в линолеуме	4		4	50	2.0
5	Окна	деревянные	коррозия металла			3.8	45	1.7
6	Двери	деревянные	коррозия металла			4.2	50	2.1
7	Отделочные работы: а. Наружная отделка б. Внутренняя отделка	штукатурка, покраска, обои	отсутствуют трещины, но есть небольшие осадки	8		8	50	4.0
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны: с газовой колон. с дровяной колон. с горяч. водоснаб. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	различные инженерные системы	отсутствуют трещины, но есть небольшие осадки	22		22	50	11
9	Разные работы	штукатурка, покраска	отсутствуют трещины, но есть небольшие осадки	6		6	40	2.4
Итого				100		100		46.7
Процент износа (пр. 9)х100								= 46.7%
деленный вес (пр. 7)								



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основных приборов

Группа катлг: \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ 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	Процент износа к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
									1
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перегородки:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прёбны:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванн:	с газовой колос.						
			с деревян. колос.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
Итого				100					
Процент износа (гр. 5) ÷ 100									
удельный вес (гр. 7)									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





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

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	№ оборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах											Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартир	на отклон. от норм. от групп капитальн.	на объем строения	Удельн. вес строен. после поправок	Стоим. сд. изм. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
	оск.об.ст.к.	18	90	170	100							100	170	1996	83932	47	17984		
$33932 \times 10 \times 1.2 \times 1.53 = 65020$																			

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Работу выполнил \_\_\_\_\_ Всего **83932** **17984**

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_  
 « 25 » 10 20 г. « 20 » г. « 20 » г. « 20 » г.  
 Начальник Бюро \_\_\_\_\_  
 « 20 » г.

Текущие изменения внесены: **мес. - маюлетм**  
**месячные**

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.
					всего	в том числе		цена за единицу						
1	2	3	4	5	6	ре-монт	смена	ре-монт	смена	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	* нестрогам.	кв. м												
6	Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		сапулов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		Крыша	водосточные трубы	п/м										
14			внутрен. водосток	п/м										
15			дощатые	кв. м										
16		Полы	паркетные	кв. м										
17			линолеум или сит.	кв. м										
18			плиточные	кв. м										
19			прочие	кв. м										

Северной  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		* наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	Внутренние сангигиенные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или caloriferное	кв. м										
27			печи на твердом или газ. топл.	шт.										
28			АГВ колонки	шт.										
29		канализ. водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33			сmyвные бачки	шт.										
34	плиты	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		телевидение	газовые 2-х конф.	шт.										
41			* 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43		Прочие работы	общая антенна	шт.										
44	лифты		шт.											
45	световая электропр.		п/м											
46	силовая электропр.		п/м											
47	вводные устройства		шт.											
48	электроциты		шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы		п/м											
50	мусоропр. стволы		п/м											
51	лестницы		балконы/лоджии	шт.										
52			эркеры	шт.										
53		ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	водоподкачки	бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		шт.	шт.											

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

\* \* \* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)





## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану дома № 8 стр.5

по ул. Верхнелихоборской

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 2 листах

ИСТИННО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Штамп ТБТИ

4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.5

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	цех	125,4	125,4		прочая			562
	2	умывальная	1,9		1,9	прочая			
	3	уборная	0,9		0,9	прочая			
	4	бойлерная	52,4	52,4		прочая			
	5	бойлерная	24,5	24,5		прочая			
Итого по помещению			205,1	202,3	2,8				
----- Нежилые всего			205,1	202,3	2,8				
в т.ч. Прочие			205,1	202,3	2,8				
Площадь с летними			205,1						

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бойлерная	41,0	41,0		прочая			562
Итого по помещению			41,0	41,0					
----- Нежилые всего			41,0	41,0					
в т.ч. Прочие			41,0	41,0					
Площадь с летними			41,0						

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 25.10.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	цех	17,0	17,0		прочая			562
	2	цех	6,5	6,5		прочая			
Итого по помещению			23,5	23,5					
----- Нежилые всего			23,5	23,5					
в т.ч. Прочие			23,5	23,5					
Площадь с летними			23,5						



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.5

стр. 2

Итого по этажу 1	269,6	266,8	2,8				
----- Нежилые всего	269,6	266,8	2,8				
в т.ч. Прочие	269,6	266,8	2,8				
Площадь с летними	269,6						

Итого по зданию	269,6	266,8	2,8				
----- Нежилые всего	269,6	266,8	2,8				
в т.ч. Прочие	269,6	266,8	2,8				
Площадь с летними	269,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102021.

Экспликация на 2 страницах

7.12.2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Белококая Н.А.

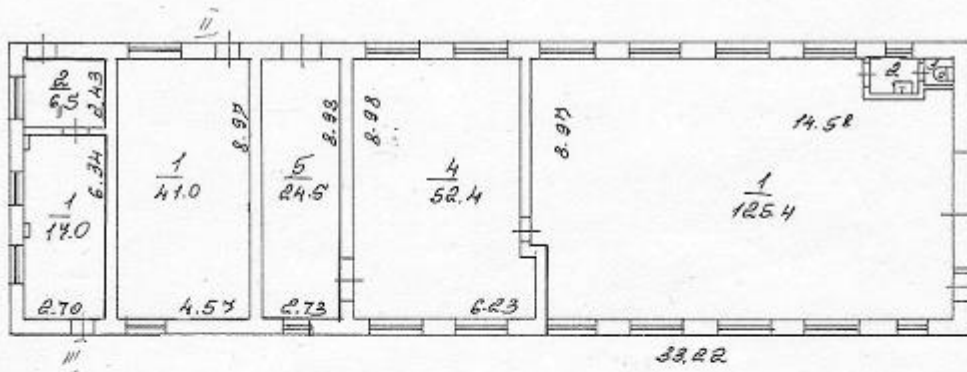
4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА <sup>КВ. ПОМЩ.</sup> № \_\_\_\_\_  
СТР. № 5 Д. № 8  
УЛ./ВЕР. Верхняя Садовая  
КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
С АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на  
• 25 10 2001 г.  
Исполнитель Беломыс  
Проверил Матюшас  
• 08 декабря 2005 г.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(объект недвижимости)	
Лист № 15.06.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1024	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0002030	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3501258	
Адрес:		127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнелихоборская, д 8, строен 5	
Площадь, м <sup>2</sup> :		269,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1951	
Год завершения строительства:		1951	
Кадастровая стоимость, руб.:		10507673,48	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0002030:31	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:09:0002030:1256, 77:09:0002030:1257, 77:09:0002030:1258	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		Сахаров А. Е.	
(полное наименование должности)		(подпись)	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

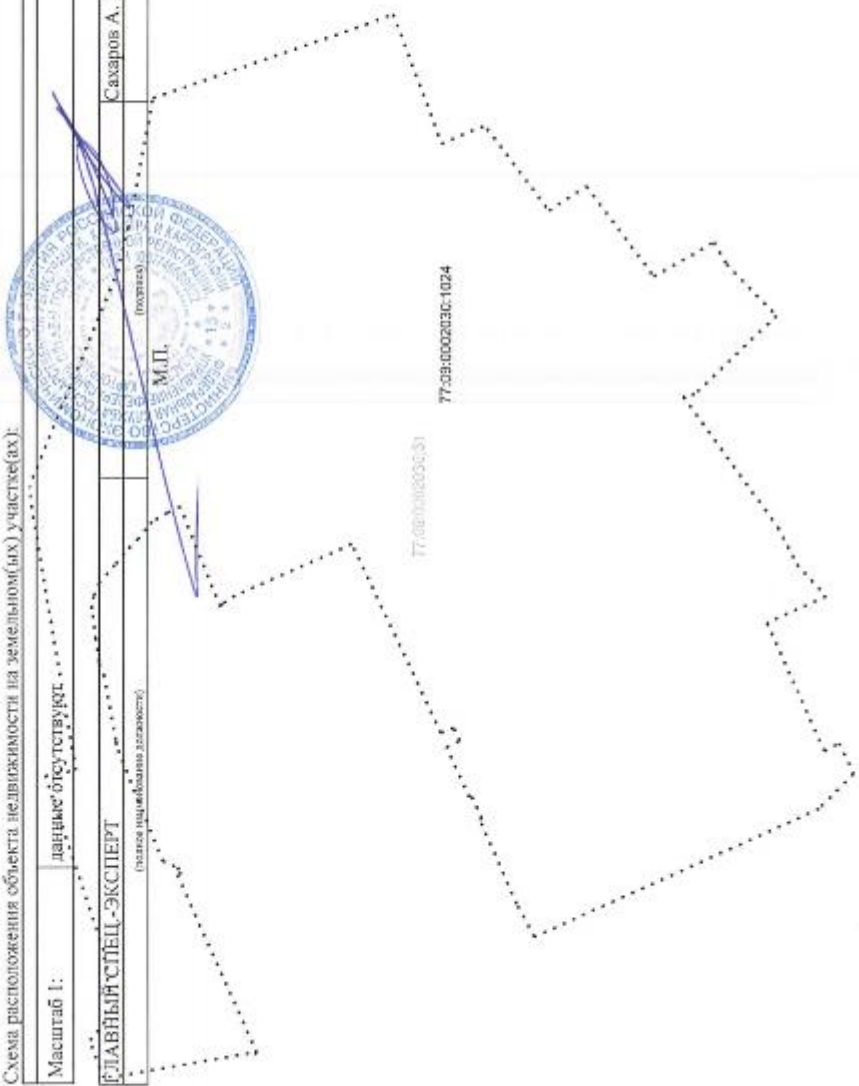
Зашлю		(ис. объекте недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
15.06.2017			
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1024	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0002030:1024-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фотокар)	





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
15.06.2017		
Кадастровый номер: 77:09:0002030:1024		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		
Масштаб 1: данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		
(подпись)		Сахаров А. Е.
(подпись)		(подпись, фамилия)





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ столбчатый цех на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (назначение) \_\_\_\_\_  
 по Верхней радиосреднечастотной 8 стр. корп. № 6 \_\_\_\_\_  
Свердловский района гор. Москвы

Кварт № <u>2350</u>
Инвент. № <u>21</u>
Шифр фонда _____
Шифр проекта _____

1. Общие сведения  
 Владелец Э.ГУН, С.У. Макавского района МО РФ Число этажей 1  
 Год постройки 1966 Стереоборудовано в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши Асбестоцементный площадь крыши 140 кв. м  
 Фасад рашпильная шпатель мобелью площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользон. \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем 629 куб. м  
 Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 106 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				Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	количество				количество				
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	
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	Мансарденная жилая площадь													
	Итого													
	Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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

№ 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									





I. Нежилые помещения: общая площадь 106 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арендуют.	всего	в т.ч. арендуют.	общая		основная		основная			
						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	106											
4	Складская												
5	Бытового аблуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Култ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театрал и арел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая												

Итого: 106

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. топливо						
	Итого						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата заявки	Канализация		Отопление				Ванны				Горячее водоснаб.	Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.	
	Водоотвод	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Центральное		Калориферное	С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками		С газовыми колонками
						От АГВ	От ТЭЦ				От собственной котельной								
01.02.04	106																		

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
1	основное	$6,77 \times 10,76$	129,0	4,95	649
		итого:	129,0		649

Площадь застройки: 129,0 м<sup>2</sup>

(площадь здания по плану, открытые веранды, крыльцо, площадки перед подъездами, примыкания, и т. д.)

Формула:  $129,0 \times 1,1 = 141,9 \text{ м}^2$

Итого:  $129,0 \text{ м}^2$





V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Этаж №, эт. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ 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	Потрачено к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленный на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междугэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проёмы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печи и котлы							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячая водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
<b>Итого</b>				100					
Процент износа (гр. 9х100)									

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



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

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах						удельн. вес строен. после поправок	Сумм. сл. нач. после примен. поправок, коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	на	на						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	одежда	18	40	187	99							99	19.56	629	8529	42	4947
$8529 \times 1.24 \times 1.01 \times 1.53 = 16343$																	

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Работу выполнял

Всего 8529 4947

Проверил бригадир (подпись) Белый стр. Текущие изменения внесены: маш маш  
 \* \* \* \* \* 20 г. \* \* \* \* \* 20 г. \* \* \* \* \* 20 г. \* \* \* \* \* 20 г.  
 Начальник Бюро (подпись) МехНил Железняков  
 \* \* \* \* \* 20 г. \* \* \* \* \* 20 г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено					
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20 г.	20 г.	20 г.		
						ре-монт	смена	ре-монт	смена						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1	Фундаменты														
2	Стены	куб. м													
3	Стены	кв. м													
4	Перегородка дерев.	кв. м													
5	* негоразм.	кв. м													
6	Перекрытия	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		Крыша	водосточные трубы	п/м											
14			внутрен. водосток	п/м											
15			дощатые	кв. м											
16	Полы	паркетные	кв. м												
17		линолеум или синт.	кв. м												
18		плиточные	кв. м												
19		прочие	кв. м												

4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		» наружные	шт.											
23	Фасад — наружи, отделка		кв. м											
24	отопление	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		водопровод каналы, водосточные устройства	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32	униты		шт.											
33	сmyвные бачки		шт.											
34	канализац. трубы		п/м											
35	трубы горяч. водосп.		п/м											
36	ванны		шт.											
37	души		шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39	плиты	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	электроциты	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	балконы/лоджии	шт.												
52	эркеры	шт.												
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	водоподначки	шт.												

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

\* \* \* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнеликоборская ул., 8, стр.6

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	цех	106,2	106,2			произв.		458
Итого по помещению			106,2	106,2					
----- Нежилые всего			106,2	106,2					
в т.ч. Производствен.			106,2	106,2					
Площадь с летними			106,2						
Итого по этажу 1			106,2	106,2					
----- Нежилые всего			106,2	106,2					
в т.ч. Производствен.			106,2	106,2					
Площадь с летними			106,2						
Итого по зданию			106,2	106,2					
----- Нежилые всего			106,2	106,2					
в т.ч. Производствен.			106,2	106,2					
Площадь с летними			106,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102022.

Экспликация на 1 странице

7.12.2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Велюкая Н.А.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	7.12.05	ОБЪЕКТ	здание			
Паспорт ГорВТИ №			2350/21			
Адрес	Город	Москва				
	Округ	Северный	Квартал № 2350			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнелихоборская ул.				
Дом	8	Корпус	-	Строение	6	
Помещ. №	-					
Примечание						

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	42	на	2001	Год постройки	1966
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное				
Высота потолков	h=4,58				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. № 9102022.

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник Северного ТБТИ В.В.Купряшова

"7" декабря 2005 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

начальника  
Северного ТБТИ  
Кибзун С.А.



Исполнитель Белокоя Н.А.

2005.3.006027

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

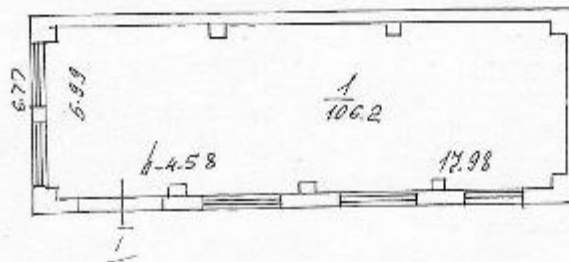




**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА <sup>КВ. №</sup> \_\_\_\_\_  
 СТД. № 6 Д. № 8  
 УЛ./ПЕР. Вершинина пер. д. 8  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 И ЭТАЖ



4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 04 " 12 200 1 г.  
 Исполнитель Королева  
 Проверил М. М. М. О.  
 " 08 " декабря 200 5 г.

Масштаб 1:200



МИРОВОЙ ФЕДЕРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

Данные являются оценочными и не являются фактом

Регистр I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Участок	Идентификация недвижимости		
Лист №	Регистр I	Итого листов раздела I	Итого листов выписки
19.06.2017			
Кадастровый номер:	77:09:002030:1025		
Номер кадастрового записи:	77:09:002030		
Дата приема кадастрового номера:	27.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 3501259		
Адрес:	127234 Москва, р-н Замоскворецкий, ул. Лермонтовская, д.8, строение 6		
Площадь, кв:	166,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	для размещения объектов		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию до завершения строительства:	1866		
Год завершения строительства:	1866		
Кадастровая стоимость, руб.:	452541,45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:002030:51		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:002030:1259		
Вид разрешенного использования:	иные помещения		
Статус зпвсг об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее успешные"		
Свои бытовые:	для размещения объектов		
Подрядчики выписки:	Открытое акционерное общество "Служба государственного управления Московского региона"		
ГЛАВНЫЙ СЛУЖБОВЫЙ ЭКСПЕРТ	Сосарев А. Е.		





Рис. 2  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Центр		Идентификационный номер	
Дата №	Регистр №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
19.06.2017	2	77-59/002/2016/025	
Квартальный номер			
1. Правообладатель (правообладатель)	Очевидное юридическое лицо: "Строительное управление Московского региона", ИНН 7713468488, ОГРН 1097746358325		
2. Вид, видер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 77-59/002/2016/025-77/01/52017-3 от 14.06.2017		
3. Документ-основание	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-01-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу 07.03.2017		
4. Описание права и описание объекта недвижимости	на зарегистрировано		
5. Сведения о наличии обременения об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без выданного в силу закона согласия третьего лица, органа, лица, осуществляющего	данные отсутствуют		
ЛАННЕС СТЕП - ЭКСПЕРТ			
Исполнитель выписки		Курочкин А. И.	
М.П.		М.П.	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Объект недвижимости: **Земельный участок**

Лист 4

Земельный участок	
Лист № <b>4</b>	Результат <b>4</b>
09.06.2017	774091002130:1025
Сведения о кадастровом объекте (земельном участке):	
Матрица:	Земельный участок
ФИО лица, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости:	
Сидоров А. Е.	





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Трансформаторная на \_\_\_\_\_ (наименование здания)  
по адресу: Ленинградский район, дом № \_\_\_\_\_ стр. корп. № \_\_\_\_\_  
САО г. Москвы

Кварт. №	2350
Илпост. №	21
Шифр фонда	
Шифр проекта	

1. Общие сведения  
 Владелец: ООО "СТ Московского региона недвижимости"  
 Год постройки: 1972 переоборудовано в 1 г. Год последнего кап. ремонта: \_\_\_\_\_ г.  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши: \_\_\_\_\_  
 Фасад: \_\_\_\_\_  
 Число лестниц: \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь: \_\_\_\_\_ кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования: \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем: 394 куб. м  
 Общая площадь по зданию: \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий: 63 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 кооператива: \_\_\_\_\_ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в жилых	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество				количество			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе в жилых	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе в жилых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридори. 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 коридори. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 63 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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, килором и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. назначения													
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	63		63										

Итого: 63 63

В том числе: 1. Площадь подъялок: 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						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление										Ванны			Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства		
	Водоотвод	Местная	Центральная	Печи	Печное-газовое	Центральное				Котельная	С газовой водоснабжения	С газовой колонкой	С газовыми колонками	С газовыми колонками	Без колонки и горячей воды	От колонки	Центральное	Балконное	Мультирум	Пассажирский	Грузовой	127	220			
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. котельной																На твердотопливное	На газ
2012.04	2	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	С.З.

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
4	ОСН. П	39.1	81.2	4.85	394
			Много!	81.2	394

Площадь застройки: 81.2  
 (площадь здания по цоколю, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, пристройки, и т. д.)  
 Сечение = 81.2



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной конструкции

Группа кат. I Средняя жилая площадь квартиры 451 Сборник № 18  
 вид внутренней отделки н/р.с.с. Средняя внутренняя высота помещений 451 Таблица № 172

№ 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	Полная к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа износа на удельный вес конструктивных элементов, приведенный к 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/б блочный	исх. ровный	12		12	30	5.4
2	3. Наружные и внутренние капитальные стены 6. Перегородки	н/р.с.с.				19.0	35	6.7
		н/р.с.с.	трещины	26		7.0	30	2.1
3	Перекрытия: чердачные междуквартирные подвальные	ж/б плиты	исх. ровные	11		11	30	3.3
4	Крыша	ж/б плиты по железобетонной плите	трещины	8		6.0	30	1.8
		н/р.с.с.		2.0	35	0.7		
5	Полы	бетонные	исх. ровные	4		4	30	2.1
6	Проблемы: оконные дверные							
		н/р.с.с.	трещины	11		11	30	3.3
7	Отдел. работы: Наружная отделка внутрен. отделка	н/р.с.с.	исх. ровные	2		2	30	0.6
		н/р.с.с.						
8	Самостоятельные и электротехнические работы	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны: с газовой колон.						
		с др. колон.						
		с горяч. водоснаб.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мукоотсос								
Лифты								
Электроснабжение	220V			5		5	30	1.5
9	Разные работы	н/р.с.с.		12		12	30	3.6
Итого				100		100		31.2
Процент износа (пр. 8) x 100						31.2 x 100		3110%
удельный вес (пр. 7)						100		31%

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





V. Описание конструктивных элементов и определения износа основной пристройкой

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ 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	Процентное соотношение износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:	чердачные						
		междуетажные						
		подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Пробны:	оконные						
		дверные						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка						
		архитект. оформл.						
8	Санитарные и электротехнические работы:	а. Наружная отделка						
		б. Внутрен. отделка						
		в. Сан. работы						
		с. Электротехн. работы						
		Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газовой колон.						
		с дровяной колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электросвещение								
9	Разные работы							
Итого				100				
процент износа (р. 8)×100								
удельный вес (гр. 7)								

Процент износа, средний к 100 по формуле





№ тех. листер по плану	Наименование строения и пристройк	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости и коэффициентах								удельн. вес строен. после поправок	Стоим. сд. зпн. после график. поправок, коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений.	на площадь помещений	на количество этажей.	на объем строения	на стоимость, от группы, санузла, сантехники.	на стоимость строения	на стоимость строения	на стоимость строения						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
1	ОСН-Е	18	17	20000								100	220	354	1032	31	9612		
Всего																			

Работу выполнили Тех. персонал

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ**

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	
						ре-монт	смена	ре-монт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка дерев.	кв. м												
5	Перегородка перегородкам.	кв. м												
6	Крыша	чердачные	кв. м											
7		междэтажные	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	Полы	паркетные	кв. м											
17		линолеум под снит.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

Техническое бюро  
 механической инвентаризации  
 города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	овед.											
26		панельное или калориферное	кв. м											
27		печи на твердом или газов. топли.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		подпрот. трубы	п/м											
32		канализ.	униты	шт.										
33			смыльные бачки	шт.										
34	канализат. трубы		п/м											
35	трубы горел. водосна.		п/м											
36	Внутренние санитарные и электрические устройства	ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топли.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		панели	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43		телевидение	объект антенна											
44		лифты	шт.											
45		свечная электрпр.	п/м											
46	вилочная электрпр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электроузел	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоробр. стволы	п/м												
51	балконы/лоджии	шт.												
52	эркеры	шт.												
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограничения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	водоподкачки	шт.												

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



## **ЭКСПЛИКАЦИЯ**

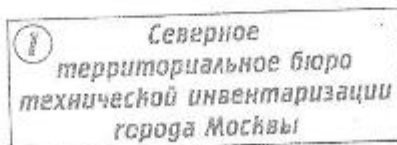
**К поэтажному плану дома 8 строение 7**

**По адресу: ул. Верхнелихоборская**

**Северного административного округа г. Москвы**

Копия экспликации на 2 листах

Штамп ТБТИ





Северное ТЭИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	трансформаторн.	15,9	15,9		прочая			451
	2	трансформаторн.	28,7	28,7		прочая			
Итого по помещению			44,6	44,6					
---Нежилые помещения всего			44,6	44,6					
в т.ч. Прочие			44,6	44,6					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	трансформаторн.	9,2	9,2		прочая			451
Итого по помещению			9,2	9,2					
---Нежилые помещения всего			9,2	9,2					
в т.ч. Прочие			9,2	9,2					

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	трансформаторн.	9,4	9,4		прочая			451
Итого по помещению			9,4	9,4					
---Нежилые помещения всего			9,4	9,4					
в т.ч. Прочие			9,4	9,4					
Итого по этажу 1			63,2	63,2					
---Нежилые помещения всего			63,2	63,2					
в т.ч. Прочие			63,2	63,2					

Северное территориальное Бюро технической инвентаризации города Москвы



01 92 08 0125468



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.7

стр. 2

Итого по зданию	63,2	63,2					
---Нежилые помещения всего	63,2	63,2					
в т.ч. Прочие	63,2	63,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
12.07.2002г. N 9102209.

Экспликация на 2 страницах

22.01.2009 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

83 92 005455

Руководитель группы по инвентаризации  
средств и сооружений  
Цырульникова В.А.

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



Масштаб 1:200

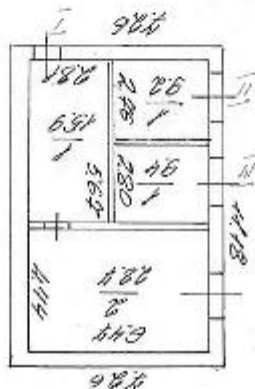
Исходный план составлен по состоянию на 2007 г.

Исполнитель: *Ирина Владимировна*

Проверил: *Ирина Владимировна*

2007 г.

Сервисное  
 теплотрассовое бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы



ЖК и ЭТАЖ

ПОТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: *ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10*

домов. (вн.) *дом*

корпус *строение (сооружение)*

на часть *этажа помещ. (квартира)*

квартира № *40* г. Москва





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>			
Лист № <u>15.06.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:1102</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77:09:0002030</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>27.05.2012</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 3501412</u>			
Адрес: <u>127238 Москва, Р-н Западное Дегуново, ул Верхнелихоборская, д 8, строен 7</u>			
Площадь, м <sup>2</sup> : <u>63.2</u>			
Назначение: <u>Нежилое здание</u>			
Наименование: <u>данные отсутствуют</u>			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: <u>1</u>			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: <u>1972</u>			
Год завершения строительства: <u>1972</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>2723281.05</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:09:0002030:31</u>			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: <u>77:09:0002030:1606, 77:09:0002030:1607, 77:09:0002030:1608</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		(подпись)	
(полное наименование должности)		Сахаров А. Е.	
		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись, фамилия)	



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

Раздел 2

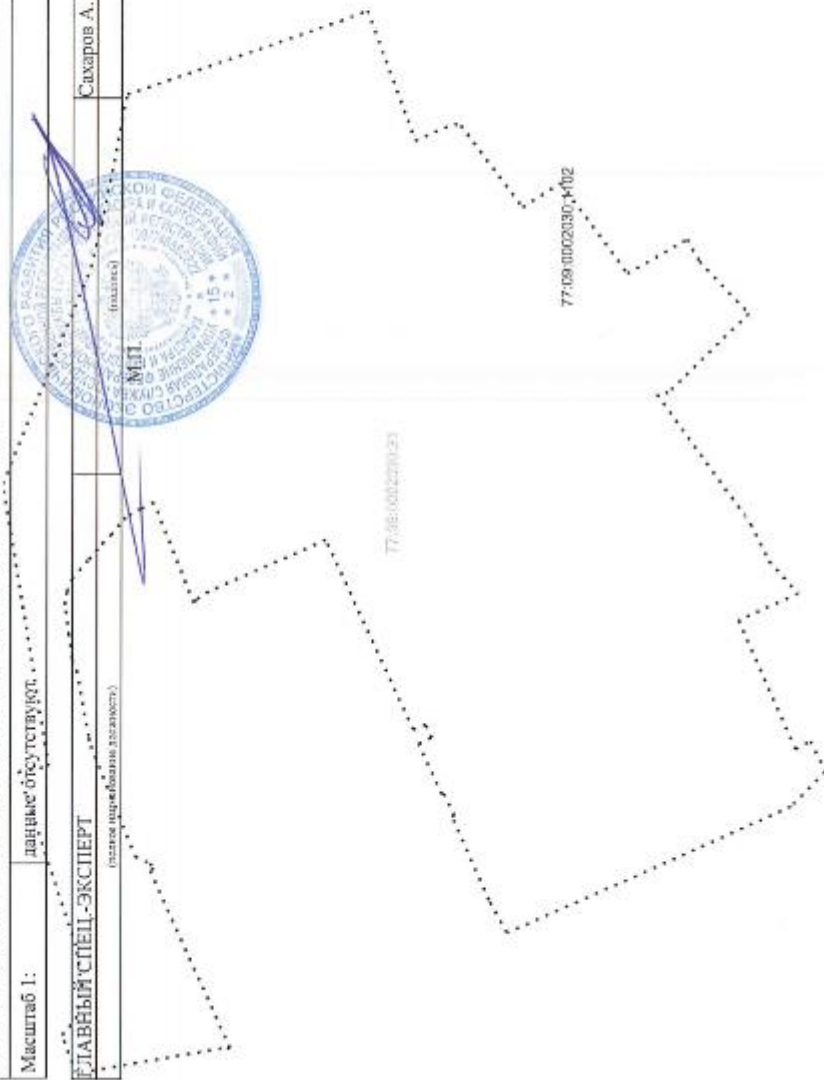
Здание		(Исч. объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>15.06.2017</u>			
Кадастровый номер:		<u>77-09-0002030-1102</u>	
1. Владелец (правообладатель):	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-09-0002030:1102-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
4. Отречение 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 СПЕЦИАЛИСТ		(подпись, фамилия)	
		Сахарова А. Е.	





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

Здание	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
15.06.2017	
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1102</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись)</small>	
Сахаров А. Е.	
<small>(подпись)</small>	
<small>(паспорт, фото)</small>	





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ МАРУЧ на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (этажность)  
по ул. Вязьминская Борская дом № 8 стр. корт. № 8  
Северного АО г. Москвы

Кварт. № <u>2850</u>
Инвент. № <u>41</u>
Шифр фонда
Шифр проекта

1. Общие сведения

Владелец ФГУП «СЧ Московского района НО РР» Число этажей 1  
Год постройки 1995 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши профнастил площадь крыши 1209 кв. м  
Фасад расшивка швов, каменные панели площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 10609 куб. м  
Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ 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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество				Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площ. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилых	количество				в том числе и жилых			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площ. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилых	жилых квартир	жилых комнат	общая площ. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	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 площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 902 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	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	Тип жилого в и/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи	902		902										
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 902 902

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

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, 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						
	<b>Итого</b>						



II. Благоустройство общед и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Возраст	Канализация		Отопление										Водоснаб.					Лифты		Напряж. электросети (вольт)		Группа благоустройства				
		Местная	Центральная	Центральное										Холодное					Мультипроход	Пассажирский	Грузовой	127		220			
				От АГВ		От ТЭЦ		От общедомовой котельной		От групп. котельной		Калориферное	Водоснаб.														
				На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	На газе	С твердым топливом	С газовыми котлами	С деревянными котлами	Без котлов и горелочной аппар.		От колонок	Центральное	Балконное												
20.07.07	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
								90%																		90%	

III. Исчисление площадей и объемов основной и стальных частей строений и пристроек

№ и литер по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наусумному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
	основное		967,2	11,00	10639

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: 967,2 кв. м (площадь здания по узелам, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, террасы, и т. д.)



IV. Списание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 1 Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 23  
 вид внутренней отделки штукатурка Средняя внутренняя высота помещений 2.68 Таблица № 220

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (содерж, трещины, пилы, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Приведенный процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборн. ж/б блоки	трещины в швах	9		9	5	0.5
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпич, насаен.	отд., трещ. и выбоины	24		24	10	2.4
		штукатурка						
3	Перегородки:	чердачные	штукатурка	9		9	10	0.9
		междустяжные						
		подвальные						
4	Крыша	штукатурка по железобетон. каркасу	куриная крыша	9		9	10	0.9
5	Полы	бетонные	сертость в ж/б. швах	7		7	10	0.7
6	Проемы:	оконные	деревянные	4		1.9	10	0.2
		дверные	металл. входные					
7	Отдел. работ:	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка швов	10		10	10	1.0
		Внутрен. отделка	штукатурка					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр, отопление	штукатур. ж/б. труб	20		-2.0		
		Печи и ступи.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.								
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	штукатурка							
9	Разные работы	штукатур. работы		8		8	5	0.4
Итого						96		8.9
Процент износа (гр. 9х100)						8.9	100	9%
Удельный вес (гр. 7)						96		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид, внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ 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	Приведение процента износа к удельному весу конструктивных элементов делением на 100
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:	чердачные						
		междустажные						
		подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Двери:	деревянные						
		пластиковые						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка						
		внутрен. отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горч. водоснаб.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электроснабжение								
9	Разные работы							
Итого				100				
Процент износа (гр. 8)х100								
удельный вес (гр. 7)								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





VI. Техническое описание холодильных пристроков

Техническое описание конструктивных элементов и их удельные веса																	
№	Деталь по плану	Назначение	Этажность	Проект										№ сборки	№ таблицы	Удельный вес описанной области в %	Итого в %
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	



№ или литер по плану	Наименование строения и пристройк	№ сборника	№ таблиц	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
						на высоту помещений.	на среднюю площадь. квадраты	на отклон. от группы зданий.	на объем строения	удельн. вес строенья, возм. деформации	Сроки, ср. изм. после принятия, поправки, коэф.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	секторный	23	22	14,5	96							0,96	13,92	10669	148095	9	134766	
$148095 \times 1,01 \times 1,24 \times 1,53 = 283725$																		
Всего															148095			

Работу выполнял

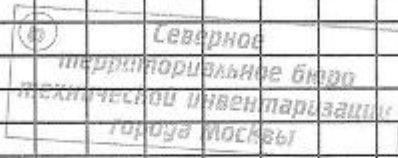
(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕШНЕГО ВИДА ПО СОСТОЯНИЮ НА

23	04	200	7
20	20	20	20
25	09	20	4

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено	
					всего	в том числе: ремонт	смена	ремонт	сумма в руб.	г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	Стены	куб. м								
3	Стены	кв. м								
4	Перегородки дерев.	кв. м								
5	Перегородка нестерован.	кв. м								
6	Перекрытия	чердачные	кв. м							
7		междуетажные	кв. м							
8		панельные	кв. м							
9		подвальные	кв. м							
10	Крыша	стропила	кв. м							
11		обрешетка	кв. м							
12		крыша	кв. м							
13	Полы	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								





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м										
21		двери внутрен.	шт.										
22		двери наружные	шт.										
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м										
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25		радиаторы	секц.										
26		панельное или калориферное	кв. м										
27		печи на твердом или газ. топл.	шт.										
28		АГВ колонки	шт.										
29		умывальники	шт.										
30		раковины	шт.										
31		водопров. трубы	п/м										
32		унитазы	шт.										
33		канализ.	сmyвные баcки	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	плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41		газовые 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	электрощиты	шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50	кусеропр. стволы	п/м											
51	балконы/лоджии	шт.											
52	эркеры	шт.											
53	лестницы	ступени	шт.										
54		площадки	кв. м										
55		ограждения	п/м										
56	мусорооб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водооткачки	шт.											

Потребуется в капитальном строительстве \_\_\_\_\_ руб.

\* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



Северное ТЭМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.8

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бокс	702,4	702,4		гараж.			1073
	2	бокс	43,3	43,3		гараж.			
Итого по помещению			745,7	745,7					
---Нежилые помещения всего			745,7	745,7					
в т.ч. Гаражи			745,7	745,7					

Помещение N II Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бокс	38,1	38,1		гараж.			425
Итого по помещению			38,1	38,1					
---Нежилые помещения всего			38,1	38,1					
в т.ч. Гаражи			38,1	38,1					

Помещение N III Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бокс	38,2	38,2		гараж.			425
Итого по помещению			38,2	38,2					
---Нежилые помещения всего			38,2	38,2					
в т.ч. Гаражи			38,2	38,2					

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнейхоборская ул., 8, стр.8

стр. 2

Помещение N IV Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бокс	38,1	38,1		гараж.			425
Итого по помещению			38,1	38,1					
---Нежилые помещения всего			38,1	38,1					
в т.ч. Гаражи			38,1	38,1					

Помещение N V Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 4.12.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бокс	42,0	42,0		гараж.			425
Итого по помещению			42,0	42,0					
---Нежилые помещения всего			42,0	42,0					
в т.ч. Гаражи			42,0	42,0					
Итого по этажу 1			902,1	902,1					
---Нежилые помещения всего			902,1	902,1					
в т.ч. Гаражи			902,1	902,1					
Итого по зданию			902,1	902,1					
---Нежилые помещения всего			902,1	902,1					
в т.ч. Гаражи			902,1	902,1					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102023.

Экспликация на 2 страницах

20.04.2007 г.

Исполнитель

*Семёнова В.Б.*

Казаменова Е.В.

Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений

Семёнова В.Б.

*Семёнова В.Б.*

2007.4.000082

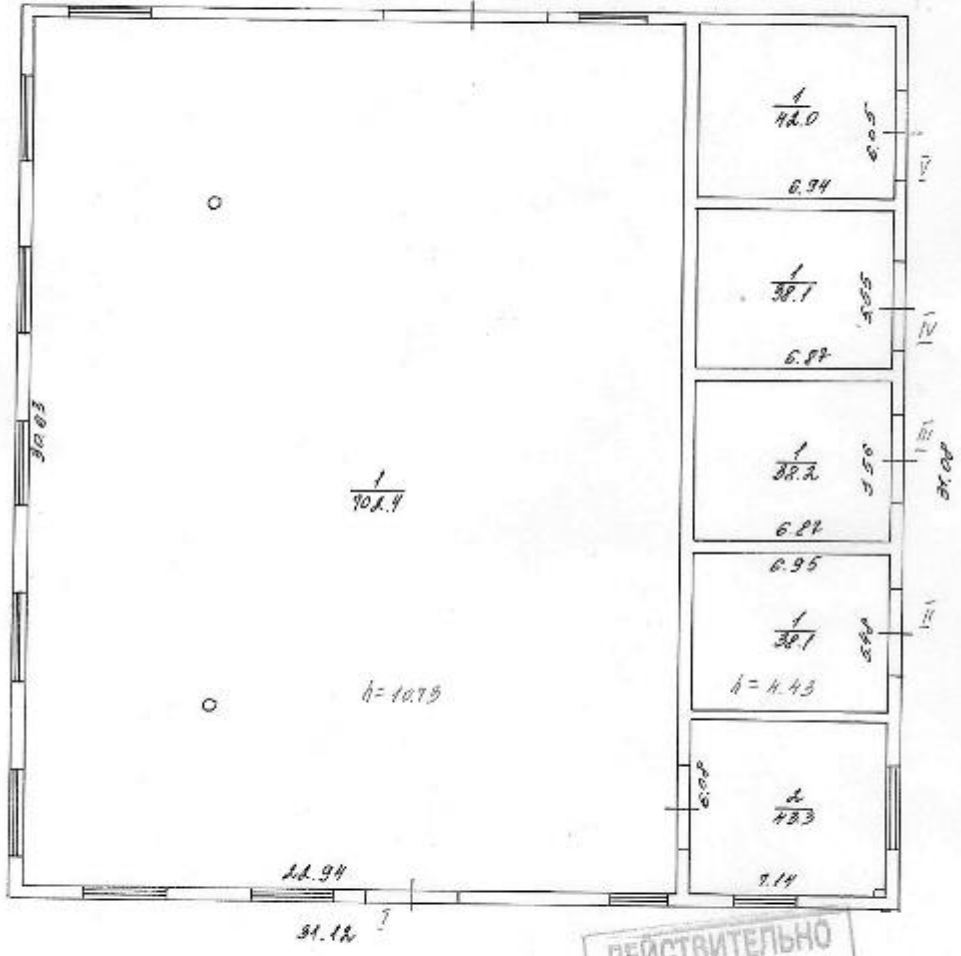
5 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА**  
 по адресу: ул. Вержинского  
квартал № 8550/01, дом 8, корпус 8  
 домостр. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 8  
квартал № 8550/01  
 корпус \_\_\_\_\_ строения (сооружение) 8  
квартал № 8550/01  
 квартал № 8550/01 2 АД г. Москва

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

1 ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Планировочный план составлен по состоянию на  
 28 02 2007 г.  
 Руководитель группы по инвентаризации помещений и сооружений: Семёнова В. Б.  
 Инженер: Скрябин В.  
 25 04 2007 г.

Масштаб 1:200



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

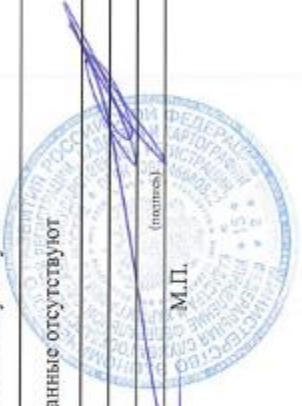
Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>19.06.2017</u>			
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1026</u>			
Номер кадастрового квартала: <u>77:09:0002030</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>27.05.2012</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 3501260</u>			
Адрес: <u>127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнихохоборская, д 8, строен 8</u>			
Площадь, м <sup>2</sup> : <u>902.1</u>			
Назначение: <u>Нежилое здание</u>			
Наименование: <u>данные отсутствуют</u>			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: <u>1</u>			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: <u>1995</u>			
Год завершения строительства: <u>1995</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>45075591.54</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>77:09:0002030:31</u>			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: <u>77:09:0002030:1261, 77:09:0002030:1262, 77:09:0002030:1263, 77:09:0002030:1264</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>			



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

Раздел 2

Здание		(тип объекта недвижимости)	
Лист № <u>19.06.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>77:09-0002030:1026</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, № 77:09-0002030:1026-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фамилия)	

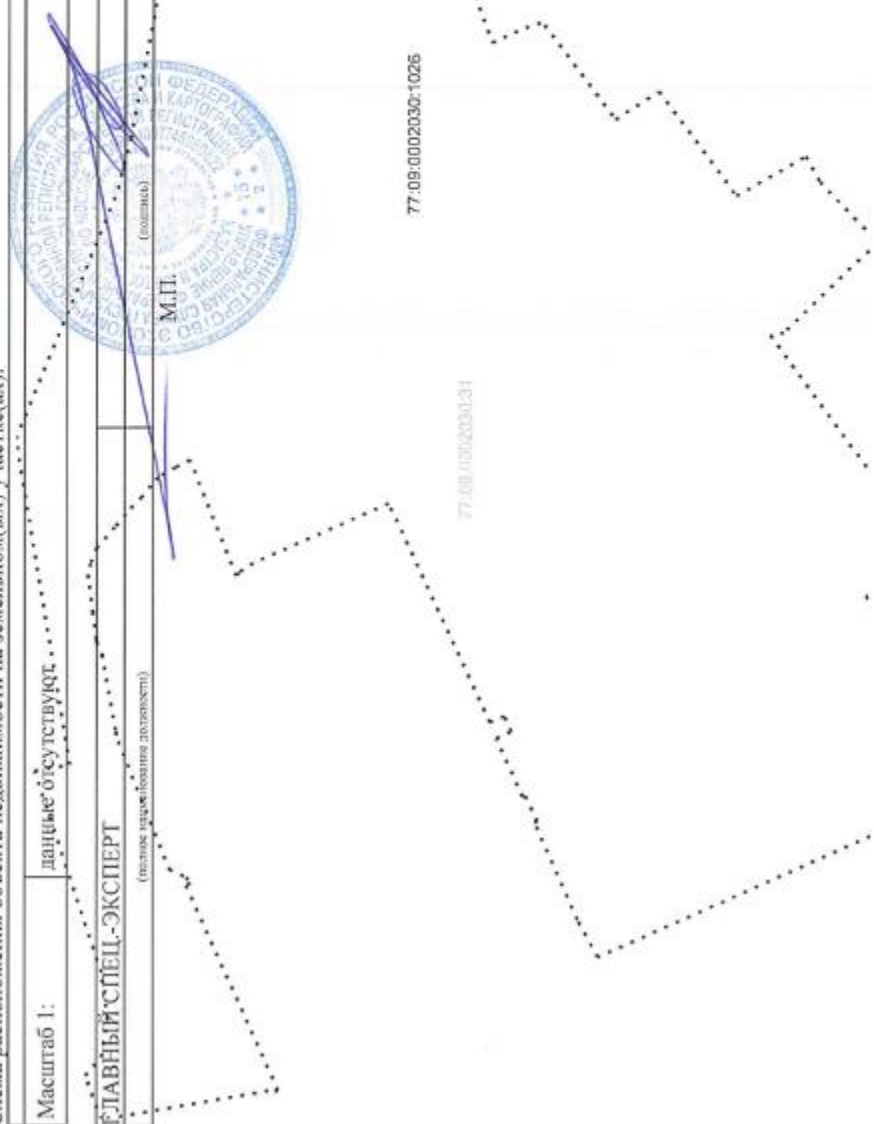






Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 4  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 19.06.2017	Раздела 4
Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 77:09:0002030:1026	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1: данные отсутствуют.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	
Сахаров А. Е.	
(инициалы, фамилия)	





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ 40/00/000/000/000/000 на \_\_\_\_\_ (назначение здания) (местность)  
 по Верескинской ул. дом № 8 стр. корт. № 9 района гор. Москвы  
 Кварт. № 2350  
 Инвент. № 21  
 Шифр фонда  
 Шифр проекта

Владелец Б.Т.У. С.У. Воскресенского района МО РФ  
 Число этажей 1  
 Год постройки 1993 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 надстроено

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши рубероидная площадь крыши 13 кв. м  
 Фасад штукатурка, облицовка площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем 326 куб. м  
 Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 45 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 condominiuma \_\_\_\_\_ кв. м

А. Распределение жилой площади

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

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридора, с/ст.)

№ 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										



I. Нежилые помещения: общая площадь 45 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	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	45		45										
4	Складская													
5	Вытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и арел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 45 45

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. детских, дружн. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водоснаб.	Канализация		Печное	Печное газовое	Отделение Центральное				Калориферное	Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства		
		Местная	Центральная			От МТВ	От ТЭЦ	От собственной котельной			От групп. или кварт. котельной	С газовым водоснабжением	С газовым котлом	С пропановым котлом	Без котлов и горячей воды	От колонок	Центральное	Валлонное	Центральное	Мультирум	Пассажирский	Грузовой	127		230	
								На тверд. топливе	На газе																	На тверд. топливе
04.07.07	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	

III. Изчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Количество	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	основная	1	$11,97 \times 7,88$	94,7	3,15	298,6
			Итого:	94,7		298,6

Площадь застройки: 94,7 кв. м

(площадь здания по осям, открытые ступи, крыльцо, площадки перед подъездами, пандусы и т. д.)

$S_{\text{крыши}} = 94,7 \times 1,1 = 104,17$

$S_{\text{основания}} = 94,7 \text{ кв. м}^2$



IV. Описание конструктивных элементов и определения износа основной пристройки

Группа капит. I II Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 1А  
 вид внутренней отделки карфель Средняя внутренняя высота помещения 2.47 Таблица № 2а

№ 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	Погрешка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Проекционный процент износа на удельный вес конструктивных элементов, приведенный к 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	Бортовые ленточные бетонные	Трещ. в зап. части здания	9		9	10	0.9	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	штукатур. трещ. и отколов. штукатур. шпатель.	35		35	15	5.3	
3	Перегородки: чердачные междуплановые подвальные	кирпичные	штукатур. трещ. шпатель.	14		14	15	2.1	
		кирпичные	штукатур. трещ. шпатель.						
		кирпичные	штукатур. трещ. шпатель.						
4	Крыша	75% кровля по железобетонным плитам 25% бетонные	штукатур. трещ. шпатель.			4.5	15	0.9	
5	Полы	бетонные	штукатур. трещ. шпатель.	15		15	20	3.0	
6	Проёмы: оконные дверные	деревянные	штукатур. трещ. шпатель.	4		4	20	0.8	
		металлопластиковые	штукатур. трещ. шпатель.						
7	Отдел. работ: внеш. отделка внутр. отделка	штукатурка карфель	штукатур. трещ. шпатель.	2		2	30	0.6	
8	Санитарные и инженерно-технические работы	Центр. отопление	- 0.6		7	-4.3	0.7	25	0.7
		Печное отопл.							
		Водопровод	- 0.7						
		Канализация	- 0.7						
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон. с др. колон. с горяч. водосн.							
		Горючие водоснаб.							
		Вентиляция	- 0.2						
Газоснабжение									
Мусоропровода									
Лифты									
Электроосвещение	220V	штукатур. трещ. шпатель.							
9	Разные работы	штукатурка карфель		4		4	25	1.0	
Итого				100	-4.3	95.7		10.0	
Процент износа (пр. 100)				10.0					
удельный вес (пр. 7)				95.7				17%	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ п.п.	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перегородки:	чредачные						
		междустенные						
		подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы:	оконные						
		дверные						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.						
		Внутрен. отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колос.						
		с деревян. колос.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение								
9	Разные работы							
Итого				100				
Процент износа (п. 9) к 100								
удельный вес (п. 7)								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





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

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника № таблицы	Степеньность по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах								Стоим. ос. ном. после применения поправок, руб.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на площадь от гр. от площади кап. здания	на объем строения	на площадь строения	на площадь строения	на площадь строения	на площадь строения					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	подвал	18	2	21.0	95.7							95.7	29.10	326	6553	17	5439
					$6553 \times 1.01 \times 1.24 \times 1.52 = 12557$												

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В СЕРВИС ЦЕНТРЕ

Работу выполнил \_\_\_\_\_ Всего **6553** **5439**

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. « 04 12 2004 г. » « \_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г. « \_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г. « \_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.

Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

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

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				сумма в руб.	20 ____ г.	20 ____ г.	20 ____ г.	
					всего	в том числе	цена за единицу	сумма					
1	2	3	4	5	6	ре-монт	смена	ре-монт	смена	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка перегород.	кв. м											
5	* перегород.	кв. м											
6	Перекрестия	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		балконы	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10		стропила	ка. м										
11	Крыша	обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15	Полы	дощатые	кв. м										
16		паркетные	кв. м										
17		линолеум или синт.	кв. м										
18		плиточная	кв. м										
19	прочие	кв. м											

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		* наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	стопление	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		канализ.- водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33			смыльные бачки	шт.										
34	канализац. трубы		п/м											
35	трубы горяч. водосн.		п/м											
36	ванны		шт.											
37	душки		шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39	трубы газовые	п/м												
40	панель	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	электроцигов	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы	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 капитальном по строению \_\_\_\_\_ руб.

\* \* \* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)



Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.9

Помещение N I Тип: Производствен.  
Последнее обследование 4.12.2001

стр. 1  
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
Ф.25  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	цех	65,7	65,7		произв.			349
	2	цех	9,5	9,5		произв.			
Итого по помещению			75,2	75,2					
----- Нежилые всего			75,2	75,2					
в т.ч. Производствен.			75,2	75,2					
Площадь с летними			75,2						
Итого по этажу 1			75,2	75,2					
----- Нежилые всего			75,2	75,2					
в т.ч. Производствен.			75,2	75,2					
Площадь с летними			75,2						
Итого по зданию			75,2	75,2					
----- Нежилые всего			75,2	75,2					
в т.ч. Производствен.			75,2	75,2					
Площадь с летними			75,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102024.

Экспликация на 1 странице

7.12.2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Велокая Н.А.

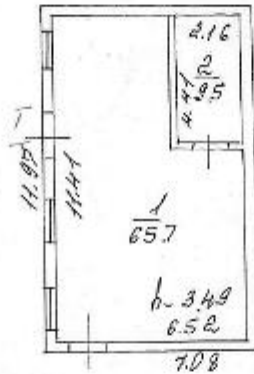
4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА <sup>КВ. №</sup> \_\_\_\_\_  
ПОМ. №  
 СТР. № 9 Д. № 8  
 УЛ./ВУЛ. Свердловская  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 ЭТАЖ



4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 04 " 10 2008 г.  
 Исполнитель Голованов  
 Проверил М.В. М. В. В.  
 " 08 " декабря 2005 г.

Масштаб 1:200



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № 19.06.2017	Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77-09-0002030:1031	
Номер кадастрового квартала:		77-09-0002030	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 3501285	
Адрес:		127238 Москва, Р-н Западное Дегунино, ул Верхнелихоборская, д 8, строен 9	
Площадь, м²:		75.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1993	
Год завершения строительства:		1993	
Кадастровая стоимость, руб.:		3443576.45	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-09-0002030:31	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77-09-0002030:1271	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фотоизображение)	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(по объекту недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.06.2017			
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1031	
1. Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09-0002030:1031-77:015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись, фотография)	
		Сахаров А. Е.	





Раздел 4

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

Здание	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
19.06.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1031</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ЕЛАНЬИ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (наименование/фамилия эксперта)	
Сахаров А. Е. (подпись, фамилия)	





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ 2350 на 8 (местность)  
 по Варшавскому району стр. № 10 района гор. Москвы  
 Владелец ИПТ "С.Ч. Московского района МО"  
 Год постройки 1964 переоборудовано в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кал. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши плоскый площадь крыши 496,3 кв. м  
 Фасад штукатурка площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем 1826 куб. м  
 Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 382 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				Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилых	количество			общая площадь	в том числе жилых	количество			
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь			жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	
1	2	8	4	0	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридор. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансардная жилая площадь													
	Итого													
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридор. экст.)

№ 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									



I. Нежилые помещения: общая площадь 380 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	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	380		357										
7	Учрежденческая													
8	Общественная													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарная													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													

Итого: 380 357

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольный 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						





II. Благоустройство общед и жилых / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячая водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства																																																																											
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Центральное				Калориферное	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием																																																																													
						От котельной	От ТЭЦ	От котельной	От котельной														От котельной		От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной	От котельной																																																													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

III. Исчисления площадей и объемов основной и отдаленных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	3	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	домостроит	1	$9.60 \times 30.68$	294.5	4.45	1329
4	пристр.	1	$6.05 \times 3.19 + (5.10 \times 23.00)$	137.8	3.10	427
			Итого:	432.3		1756

Площадь застройки: 432,3

[площадь здания по осям, открытые верхи, крыльца, площадки перед подъездами, примыкания, и т. д.]

Площадь = 432,3

в процессе =  $294.5 \times 4.45 = 1324.0 \text{ м}^3$   
 $137.8 \times 3.10 = 427.3 \text{ м}^3$



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства					
	Водоотвод	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	Центральное				Каминное	С термич. водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками						
						От АТБ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групповой котельной															На твердотопливном	На газовом	На твердотопливном	На газовом	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
10.12.2012	10.12.2012																										127	220

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
1	основное	1	$4.60 \times 30.80$	141.68	4.75	670.0
А	пристр.	1	$6.05 \times 8.33 + (5.10 \times 23.00)$	197.8	3.10	613.2
			Итого:	339.5		1283.2

Площадь застройки: 439.3

(площадь здания по цоколю, открытые ступи, крыльца, площадки перед подъездами, террасы, и т. д.)

1. Объемы = 439.3

2. Площадь =  $141.68 \times 1.1 = 155.85 \text{ м}^2$   
 $197.8 \times 1.05 = 207.69 \text{ м}^2$



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа кажит. II Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 11  
 Вид внутренней отделки краска Средняя внутренняя высота помещений 4.39 Таблица № 25а

№ 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	Погрешка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с погрешкой	Износ в процентах	Процентные пункты износа на данный вид конструктивных элементов деленных на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонные блоки	хорошо	23		23	35	81
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	массив, вода и отсыревание	16		117	40	47
	б. Перегородки	кирпичные	кирпич, штукатурка					
3	Перегородки:	чердачные	бетонные	8		8	40	32
		междуплановые	каменоломни					
		подвальные						
4	Крыша	рубероид на металлочерепице	хорошо	5		3.8	40	13
5	Полы	бетонные	массив, шпатель	3		3	45	14
6	Проемы:	оконные	деревянные	14		6.7	40	27
		дверные	деревянные					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка	4		4	45	18
		Внутрен. отделка	штукатурка					
8	Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление	батареи	26	-2.6	234	50	117
		Печное отопл.	трубы					
		Водопровод	трубы					
		Канализация	трубы					
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с деревян. напольн.						
		с горел. водосн.						
Горячее водоснаб.	трубы							
Вентиляция								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электросвещение	розетки							
9	Разные работы	штукатурка		1		1	40	24
Итого				100	-2.6	97.4	40.9	
Процент износа (по формуле)				процент износа (по. 9х100)		удельный вес (р. 7)		
				10.9 / 100		87.4		= 92%





Таблица 1. Технические элементы и их удельные веса

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										14	15	16	17		
			4	5	6	7	8	Пробиты:		11	12	13						
								9	10									
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутреннее сантехнико-электротехническое устройство	прочие работы	№ сборки	№ таблицы	Удельный вес отвал. объема в %	Износ в %		



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

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	№ строения	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах												Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартир	на отклонен. от группы канцеляр.	на объем строения	удельн. вес строений после поправок	Сумм. уд. инв. после приращ. поправок										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
10	основное	23	25	24,3	100							100	24,3	1399	33996	42	10418				
A	пристр.	18	1A	16,9	79,1							79,1	13,36	427	5705	46	2081				
						39401 x 1,01 x 1,24 x 1,56 = 46074															

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
в течение 1 года

Работу выполнил \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 \* 25.10.2001 г. \* \* 20 г. \* \* 20 г. \* \* 20 г.  
 Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
 \* 20 г. \* \* 20 г. \* \* 20 г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено				
					в том числе	цена за единицу	сумма в руб.	в том числе	цена за единицу	сумма в руб.			
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.	пл. м											
5	несгораем.	кв. м											
Крыша	чердачные	кв. м											
	междустяжечные	кв. м											
	сажуалки	кв. м											
	подвальные	кв. м											
	стропила	кв. м											
	обрешетка	кв. м											
	крыля	кв. м											
	водосточные трубы	п/м											
	внутрен. водосток	п/м											
	дощатые	кв. м											
Полы	паркетные	кв. м											
	линолеум или синт.	кв. м											
	плиточные	кв. м											
	прочие	кв. м											

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	* наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или радиаторное	кв. м											
27		печи на твердом или жидк. топл.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29	канализац. водопровод	умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		водопров. трубы	п/м											
32		унитазы	шт.											
33		сmyвные бачки	шт.											
34		напалквц. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водосн.	п/м											
36		ванны	шт.											
37		душки	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	трубы газовые	п/м												
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41		* 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
48	телевидение	общая антенна												
44	Прочие работы	лифты	шт.											
45		системная электропр.	п/м											
46		силовая электропр.	п/м											
47		вводные устройства	шт.											
48		электросчетчик	шт.											
49		вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50		мусоропр. стволы	п/м											
51		балконы/лоджи	шт.											
52		зеркалы	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55	ограждения		п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	подогревчики	шт.												

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

**к поэтажному плану дома № 8стр.10**

**по ул. Верхнелихоборской**

**Северного административного округа г. Москвы**

Копия экспликации на 2 листах

Штамп ТБТИ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

④ Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы





Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.10

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 25.10.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	мочная	169,3	169,3					458
	2	склад	12,0	12,0				гараж.	
	3	моторная	40,6	40,6				гараж.	
	4	кладовая	12,2		12,2			гараж.	
Итого по помещению			234,1	221,9	12,2				
----- Нежилые всего			234,1	221,9	12,2				
в т.ч. Гаражи			234,1	221,9	12,2				
Площадь с летними			234,1						

Помещение N II Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 25.10.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	склад	24,4	24,4					284
	2	склад	17,5	17,5				гараж.	
	3	мастерская	77,1	77,1				гараж.	
	4	умывальная	3,4		3,4			гараж.	
	5	раздевалка	7,3		7,3			гараж.	
	6	склад	7,9	7,9				гараж.	
	7	склад	8,4	8,4				гараж.	
Итого по помещению			146,0	135,3	10,7				
----- Нежилые всего			146,0	135,3	10,7				
в т.ч. Гаражи			146,0	135,3	10,7				
Площадь с летними			146,0						
Итого по этажу 1			380,1	357,2	22,9				
----- Нежилые всего			380,1	357,2	22,9				
в т.ч. Гаражи			380,1	357,2	22,9				
Площадь с летними			380,1						

4 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.10

стр. 2

Итого	по зданию	380,1	357,2	22,9				
-----	Нежилое всего	380,1	357,2	22,9				
	в т.ч. Гаражи	380,1	357,2	22,9				
Площадь с летними		380,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102025.

Экспликация на 2 страницах

7.12.2005 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Велоокая Н.А.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

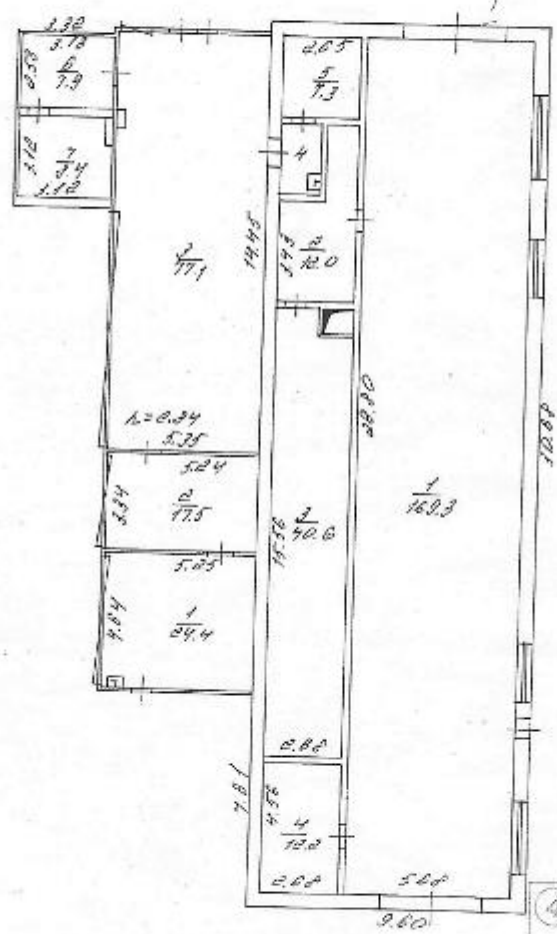
Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ \_\_\_\_\_ ЭТАЖА \_\_\_\_\_ КВ. № \_\_\_\_\_  
 СТР. № 10 Д. № 8  
 КОР. \_\_\_\_\_  
 УЛ./ПЕР. Свердловская  
 КВАРТ. № \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 ЭТАЖ



Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
г. Москва

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 \* 25 \* 10 \* 200 г.  
 Исполнитель Григорьев  
 Проверил М. В. М. М. М. М.  
 \* 08 \* декабря \* 2005 г.

Масштаб 1:200



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации недвижимости)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>19.06.2017</b>			
Кадастровый номер:	<b>77:09:0002030:1027</b>		
Номер кадастрового квартала:	<b>77:09:0002030</b>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>27.05.2012</b>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<b>Условный номер: 3501261</b>		
Адрес:	<b>127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнихлобоковская, д 8, строен 10</b>		
Площадь, м <sup>2</sup> :	<b>380.1</b>		
Назначение:	<b>Нежилое здание</b>		
Наименование:	<b>данные отсутствуют</b>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<b>1</b>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<b>1964</b>		
Год завершения строительства:	<b>1964</b>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>46300152.05</b>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<b>77:09:0002030:31</b>		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>77:09:0002030:1265, 77:09:0002030:1266</b>		
Виды разрешенного использования:	<b>данные отсутствуют</b>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</b>		
Особые отметки:	<b>данные отсутствуют</b>		
Получатель выписки:	<b>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"</b>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		<b>Сахаров А. Е.</b>	
		(подпись, фамилия)	
		<b>М.П.</b>	
		(подпись)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>19.06.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>77:09-0002030:1027</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, № 77:09:0002030:1027-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фамилия)	



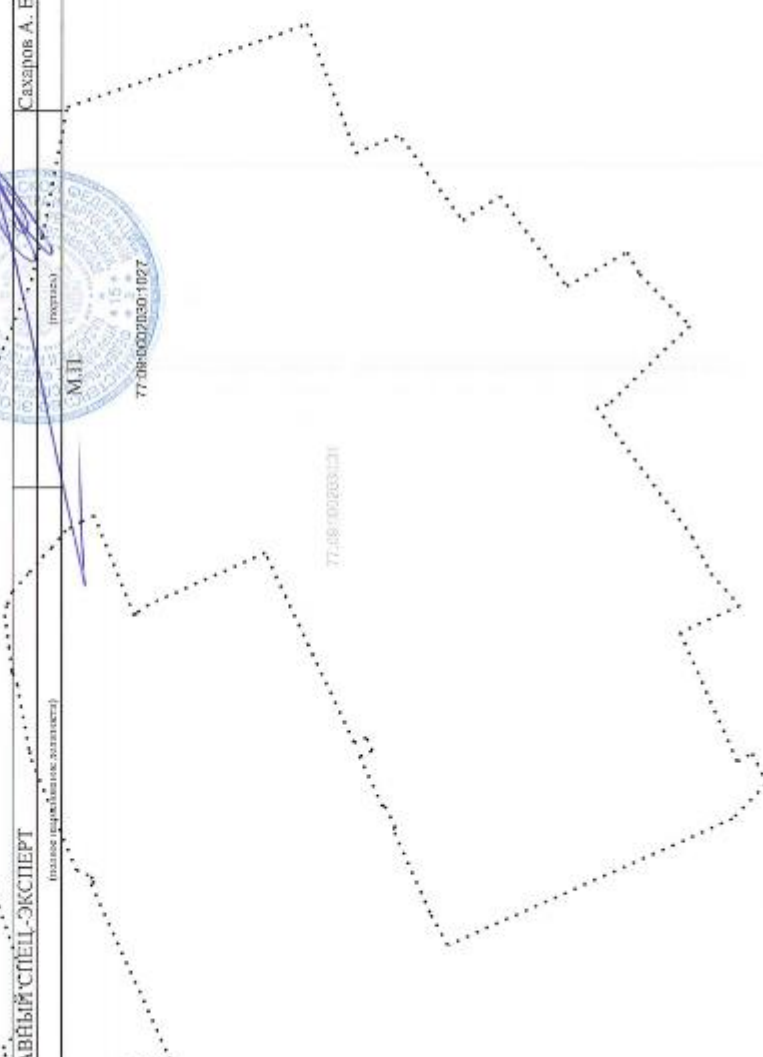


Раздел 4

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

**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание	
<small>(без объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
<u>19.06.2017</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1027</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1: _____	лицом отсутствует
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>	
<small>полное наименование должности</small>	
<b>Сахаров А. Е.</b>	
<small>(подпись, Фамилия)</small>	





Приложение 2  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 16

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ · СЕВЕРНОЕ

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ**

По состоянию на 04.01.2001 г.

Номер паспорта БТИ № 2350/21

Город	Москва	Административный округ					<i>Северный</i>				
		Район					<i>Западное Дегунино</i>				
		(ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)					<i>Верхнелихоборская</i>				
Домовладение №	-	-	-	-	8	Номер квартала	2	3	5	0	
Дом №	-	-	-	-							
Строение №	-	-	-	-							
Площадь земельного участка	По землеотводным документам (кв.м.)					-	-	-	-	-	
	Фактическая (кв.м.)					-	-	-	-	-	
Количество строений и сооружений (шт)	-	-	Площадь застройки (кв.м.)			-	-	-	-	-	



Описание объекта права

Учетный номер когдашнему													
Наименование когдашнему													
Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МО РФ"												
Кадастровый номер													
Дом № / строение №	д.8 стр.12												
Общая площадь (кв.м.)	350,4												
Занимаемая площадь (кв.м.)	350,4												
Функциональное назначение	склад												
Этажность	1												
Материал стен	профнастил												
Площадь застройки (кв.м.)	-	-	-	-	-	-	-	-	3	8	1,	5	
Объем (куб.м.)	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	8	9	
Год постройки	-	-	-	-	-	-	-	-	1	9	7	8	
% износа	30%												
Инвентаризационная стоимость (руб.)	-	-	-	-	-	-	-	2	2	6	4	7	

Характеристика объекта приведена в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ Северное Ф.И.О. Кириллов В.В. Дата 16.12.2008

Исполнитель Ф.И.О. Роскина А.Н. Дата 16.12.2008

Провести группу по инвентаризации  
архивной и осязаемой  
Игульникова В.А.







**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Северное  
Мелиховский ул. (проект), буква "А", д.1  
 домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 3  
корпус подэтажа  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 12  
корпус/строение  
 на часть \_\_\_\_\_ этажа помеш. (квартира) \_\_\_\_\_  
 квартал № \_\_\_\_\_ САО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 08 " 08 2007 г.  
 Исполнитель Горюхица  
 Проверил Шурульникова В.А.  
 " 18 " 10 2008 г.



Северное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.12

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	350,4	350,4					592
Итого по помещению			350,4	350,4					
---Нежилые помещения всего			350,4	350,4					
в т.ч. Складские			350,4	350,4					
Итого по этажу 1			350,4	350,4					
---Нежилые помещения всего			350,4	350,4					
в т.ч. Складские			350,4	350,4					
Итого по зданию			350,4	350,4					
---Нежилые помещения всего			350,4	350,4					
в т.ч. Складские			350,4	350,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102026.

Экспликация на 1 странице

17.12.2008 г.

Исполнитель

Рогозина А.Н.

83 92 005455

Руководитель службы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Цырульникова В.А.

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 92 08 0145657




УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Решение 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
15.06.2017	1	1	1
Кадастровый номер:		77-09/0002030-2163	
Номер кадастрового квартала:		77-09/0002030	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.05.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 234315	
Адрес:		127238 Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, строн 12	
Площадь, м <sup>2</sup> :		350,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Тол выезда и эксплуатации по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		16747711,39	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"	
СТАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ			
(полное наименование должности)			
			
М.П.			
(подпись)			
Сахуров А. Е.			
(инициал, фамилия)			



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

Лист 2

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № 15.06.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Катастровый номер:		77-09-0002030-2163	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. 7713688488, ОГРН: 1097746358225	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-09-0002030-2163-77/015/2017-1 от 14.06.2017	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017	
3. Документ-основание:	3.1. 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017	
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

(наименование должности)

М.П.

Подпись

Сахаров А. Е.

(полное имя)



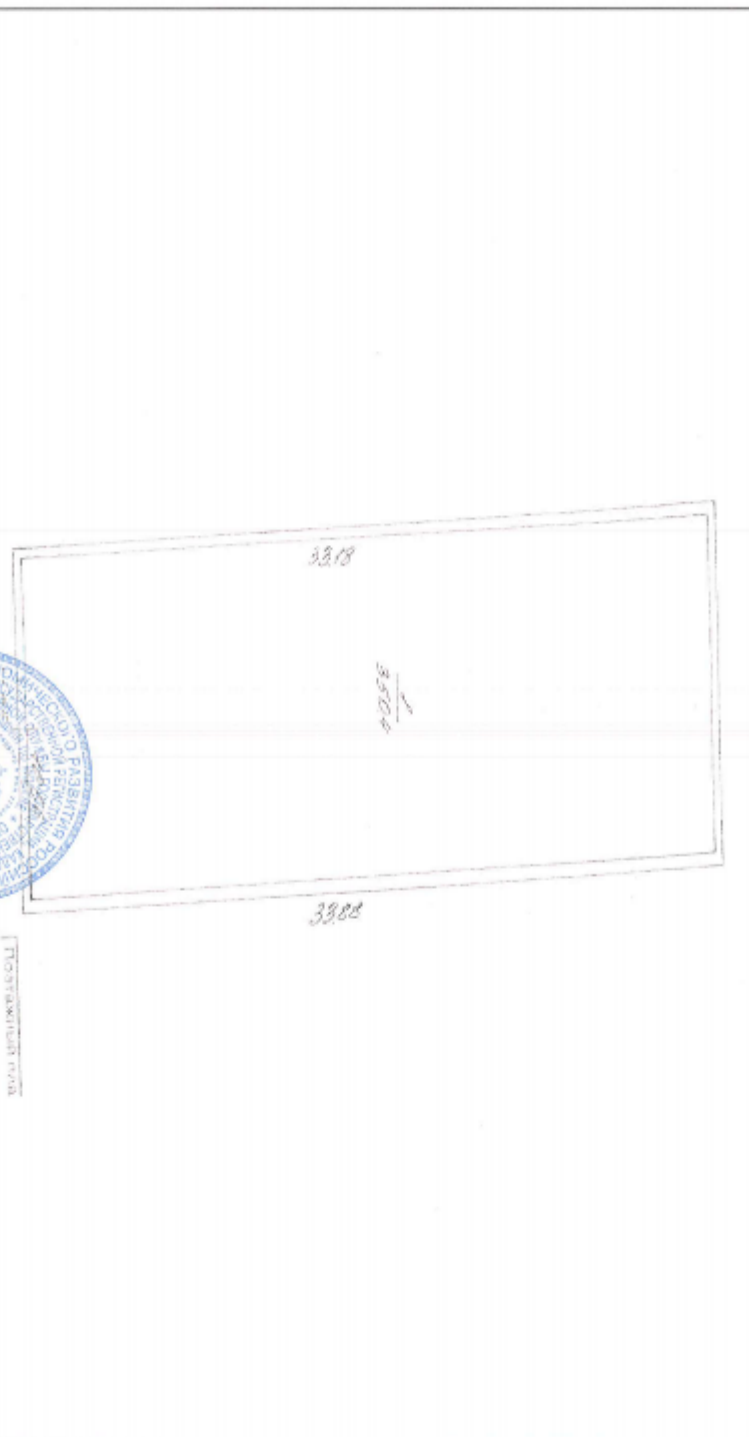


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 4

(Объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов
15.06.2017	4	4	4
Кадстровый номер:		77:09:0002030:2163	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х):



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Сахаров А. Е. (подпись, фамилия)
---	-------------------------------------





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на переходный (назначение здания) на 8 (местности)  
по Варшавскому шоссе (наименование участка) № 8 стр. корп. № 13  
Свердловский АО г. Москвы

Кварт. № <u>23-50</u>
Инвент. № <u>1</u>
Шифр фонда
Шифр проекта

1. Общие сведения  
Владелец Ф.Т.УН, С.У. Московского филиала АО Ф.Ф.  
Число этажей 4  
Год постройки 1959 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
надстроено \_\_\_\_\_  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши асфальт площадь крыши 22 кв. м  
Фасад штукатурка площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 56 куб. м  
Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 14 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 пл. без учета балконов и лоджий	В том числе и лоджий	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество		общая пл. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилых	количество		общая пл. без учета балконов и лоджий	в том числе и жилых
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридоры, системы												
3	В общеквартирных												
4	Служебная жилая площадь												
5	Мансарренная жилая площадь												
	Итого												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, стел.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая пл. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 14 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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	14		14										

Итого:

14 14

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, библиотека						
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 определение износа основной пристройки

Группа капит. II Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сторона № 13  
 вид внутренней отделки дерево Средняя внутренняя высота помещений 2.45 Таблица № 11а

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа (приведенный к 100 на удельный вес конструктивных элементов деленный на 100)
1	Фундаменты	монолитное каменное	трещ.	9		9	10	0.9
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	каменное	трещины	14		14	15	2.6
	б. Перегородки	каменное	трещины					
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные	10		10	15	1.8
		междуэтажные	деревянные					
		подвальные	деревянные					
4	Крыша	40	деревянные	6		6	20	1.2
		60	деревянные					
5	Полы	40	деревянные	6		6	20	1.2
		60	деревянные					
6	Прочие:	оконные	деревянные	2		2	15	0.3
		дверные	деревянные					
7	Отдел. работ:	Наружная отделка	штукатурка	2		2	15	0.3
		Внутрен. отделка	штукатурка					
8	Специальные и электротехнические работы	Центр. отопление	Н x 0.32 = 3.5	11		11	57	5.3
		Печное отопл.						
		Водопровод	Н x 0.20 = 7.1					
		Канализация	Н x 0.20 = 7.1					
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с др. колон.						
с горяч. водоснаб.								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220V							
9	Разные работы	иные работы		8		8	15	1.2
Итого				400	-5.2	394.8		15
Процент износа (пр. 91-100)						15.0	100	
удельный вес (пр. 7)						394.8		16%

Процент износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ 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	Присвоение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
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 архитектур. оформл.							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванн.:	с газовой колон.						
			с деревян. колон.						
			с горюч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифты									
Электроснабжение									
9	Разные работы								
Итого				100					
процент износа (р. 9) × 100									
удельный вес (р. 7)									

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Процент износа, приведенный к 100 по формуле





№ или литер по плану	Наименование строения и пристройки	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Удельн. вес строения. После поправок	Стоим. с поправками	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклон. от норм. трети	капитальных	на объем строения	на объем строения	на объем строения						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
13	однот. к.	13	81	313	94,3							94,3	31,31	50	1753	10	1483	
14530 x 1,81 x 1,24 x 1,53 = 3850																		

Работу выполнил

Всего 1753 1483

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Руководитель группы по инв. оценке \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Руководитель группы по инв. оценке \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Руководитель группы по инв. оценке \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Руководитель группы по инв. оценке \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № Матвеев Т. П.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено				
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	
						ре-монт	смена	ре-монт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты													
2	Стены	куб. м												
3	Стены	кв. м												
4	Перегородка перегородка	кв. м												
5	Перегородка перегородка	кв. м												
6	Перекрытия	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	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или спит.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19	прочие	кв. м												



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	Отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25		радиаторы	секц.											
26		панельное или калориферное	кв. м											
27		печи на твердом или газо-в. 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. подпроезд	канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водоск.	п/м											
36		бачки	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			газовые 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43			телевидение	общая длина										
44	лифты	шт.												
45	световая электропр.	п/м												
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электроприток	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	балконы/лоджи	шт.												
52	эркеры	шт.												
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	насосостанции	шт.												

Потребность в напpамоте по стрoению \_\_\_\_\_ руб.

\* \_\_\_\_ г. 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



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

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ БТИ Северное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2350/21 Литер -  
по состоянию на 28.02.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03501262		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Верхнелюбовская ул.	
Дом	8	Корп.	- Строение 13
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	17,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3,4
Площадь застройки (кв.м.)	20	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	17,2 -



01 92 08 0155292



Списание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МО РФ" - 17,2 кв. м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	17,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	17,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102027.

Начальник ТБТИ

Лаврова  
Мargarита Ивановна  
зам. начальника  
В.А. Кудряшова

26.12.2008 Подпись

Исполнитель

Белоская Н.А.

26.12.2008 Подпись

Председатель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Матвиенко Т.Д.





форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.12.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГербТИ №			2350/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2350		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелихоборская ул.				
Дом	8	Корпус	-	Строение	13
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	16	на	2007	Год постройки	1989
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилище				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	электричество				
Высота потолков	h=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 8.05.2002г. № 9102027.

Бюро технической инвентаризации Северное БТИ

Начальник БТИ

В.В. Кудряшова -  
Лаврова  
Маргарита Ивановна  
Зам. начальника  
Северного БТИ

"26" декабря 2008 г.



М.П.

Исполнитель Велоская Н.А.

83 92 005457

Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Матвиенко Т.Д.



01 92 08 0155298





Северное ТВИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.13

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использа.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прочие	17,2	17,2			прочая		245
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					
Итого по этажу 1			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					
Итого по зданию			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102027.

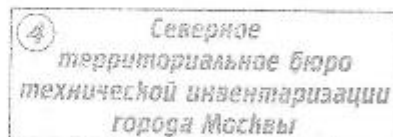
Экспликация на 1 странице

26.12.2008 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Велюкая Н.А.

83 92 005457



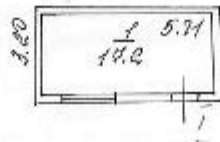
01 92 08 0155296



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Верхняя Савва, ул.  
административная ул. (пресл., бульв. и т.д.)  
домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 8  
пункт застройки  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 13  
пункт застройки  
на часть \_\_\_\_\_ этажа помещ. (квартира) \_\_\_\_\_  
квартал № \_\_\_\_\_ г. Москвы

1 ЭТАЖ



Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200

5457  
Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 26 " 02 2007 г.  
Исполнитель Кривошапкин  
Проверил Усманов  
" 26 " 02 2007 г.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Здание</b>		(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>19.06.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>77:09:0002030:1028</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:09:0002030</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>27.05.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Условный номер: 3501262</u>		
Адрес:	<u>127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнепеховская, д 8, строен 13</u>		
Площадь, м²:	<u>17.2</u>		
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>		
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1989</u>		
Год завершения строительства:	<u>1989</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>502055.79</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09:0002030:31</u>		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>77:09:0002030:1267</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>		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>		(подпись, наименование должности)	
		<u>Сахаров А. Е.</u>	
		(подпись)	
		<u>М.П.:</u>	
		(подпись, фото)	



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

Раздел 2

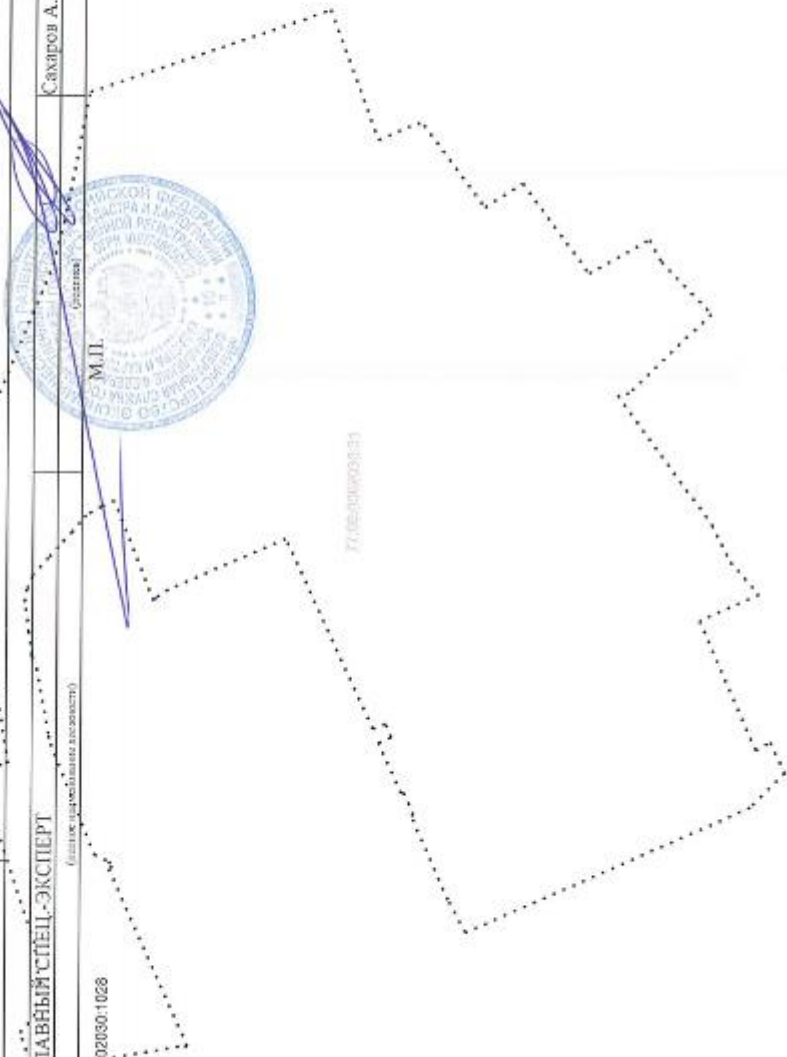
Здание		(без объекта недвижимости)	
Лист № 19.06.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1028	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0002030:1028-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, печать)	





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

Здание		
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4
19.06.2017		
Кадастровый номер:	77:09:0002030:1028	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):		
Масштаб 1:	лицевые отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Сахаров А. Е.	
(подпись, наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)	
№02030-1028		





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (местность)  
по Врачебно-диагностическому дому № 8 стр. корп. № 14  
Свердловского АО г. Москвы

Кварт. № <u>1350</u>
Инвент. № <u>2</u>
Шифр фонда
Шифр проекта

Владелец ФГУП "СЧ Московского филиала АО "СЧ" Число этажей 1

Год постройки 1959 переоборудовано \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
ядетровано \_\_\_\_\_

Кроме того, имеется: подвал, покровный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асфальт площадь крыши 21 кв. м

Фасад каменная площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м

Объем 53 куб. м

Общая площадь по административным документам \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 17 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 condominiuma \_\_\_\_\_ кв. м

А. Распределение жилой площади

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

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	общ. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	общ. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



I. Нежилые помещения: общая площадь 14 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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	14		14										

Итого:

14 14

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цоколя, 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						









V. Описание конструктивных элементов и определение класса основной пристройки

Элит \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 Вид застройки: отделка \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещения \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ 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	Плюс/минус к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Класс в процентах	Процентное отношение класса на объекте к классу конструктивных элементов, действующему на 100
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия:							
	чердачные							
	междуетажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы:							
	оконные дверные							
7	Отдел. работы:							
	Наружная отделка архитект. оформл. а) б) в) г) д) Ентерн. отделка а) б) в) г) д) е) ж) з) и) к) л) м) н) о) п) р) с) т) у) ф) х) ц) ч) ш) щ) ы) э) ю) я)							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопроезд						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Вань:						
		с газовой колон.						
		с дровяк. колон.						
		с горел. водосл.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Лифты								
Электрозащитные								
9	Разные работы							
Итого				100				
Процент износа (пр. 9) к 100								
Удельный вес (пр. 7)								

Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Процент износа, приведенный к 100 по формуле







1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружна. отделка		кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или калориферное	кв. м										
27		печи на твердом или газоп. топли.	шт.											
28		АГВ колонки	шт.											
29		умывальники	шт.											
30		раковины	шт.											
31		водопров. трубы	п/м											
32		униты	шт.											
33		сmyвные бачки	шт.											
34	канализац. трубы	п/м												
35	трубы горяч. водосп.	п/м												
36	ванны	шт.												
37	души	шт.												
38	колонки газ. или на тверд. топли.	шт.												
39	трубы газовые	п/м												
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41		газовые 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
43	тепленидение	общая площадь												
44	лифты	шт.												
45	световая электропр.	п/м												
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электроштитов	шт.												
49	вентили, стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	балконы/лоджии	шт.												
52	эркеры	шт.												
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		отраждения	п/м											
56	мусороб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	водоподкачки	шт.												

Потребность в напремонтке по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



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

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВМ Северное ТВМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2350/21 Лягер -  
по состоянию на 28.02.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03501263		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелужоборская ул.		
Дом	8	Корт.	-
		Строение	14
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	17,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3,2
Площадь застройки (кв.м.)	19	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	17,2 -



01 92 08 0155311



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "СУ Московского региона МО РФ" - 17,2 кв. м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	17,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	17,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
8.05.2002г. N 9102028.

Начальник ТБТИ

Лаврова  
Мargarита Ивановна  
Зам. начальника  
В.В. Кудачева ТБТИ

26.12.2008 Подпись



Исполнитель

Белюжкая Н.А.

26.12.2008 Подпись

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Матвиенко Т.Д.



форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.12.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГосБТИ №			2350/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2350		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелихоборская ул.				
Дом	8	Корпус	-	Строение	14
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	16	на	2007	Год постройки	1989
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	электричество				
Высота потолков	h=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 8.05.2002г. № 9102028.

Бюро технической инвентаризации Северное БТИМ

Начальник БТИМ

В.В. Кудряшова  
Инициалы  
Мargarita Ивановна  
Зам. начальника  
Северного БТИМ

"26" декабря 2008 г.



М.П.

Исполнитель Велюкая Н.А.

83 92 005457

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Матвиенко Т.Д.



01 92 08 0155327





Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.14

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие  
Последнее обследование 28.02.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	<i>нежилая прочее</i>	17,2	17,2			прочая		245
Итого по помещению			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					
Итого по этажу 1			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					
Итого по зданию			17,2	17,2					
---Нежилые помещения всего			17,2	17,2					
в т.ч. Прочие			17,2	17,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 8.05.2002г. N 9102028.

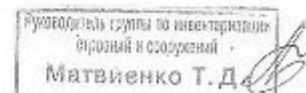
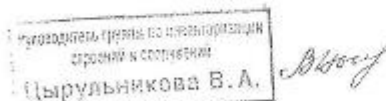
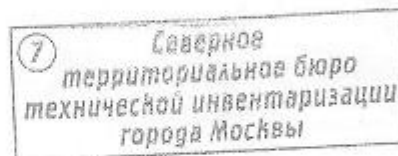
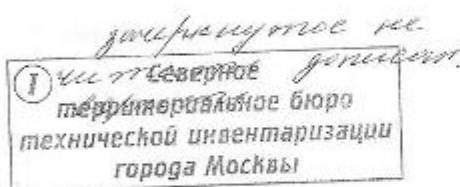
Экспликация на 1 странице

26.12.2008 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

*Н.А.*  
Белоская Н.А.

83 92 005457



01 92 08 0155323



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: Восточный микрорайон  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

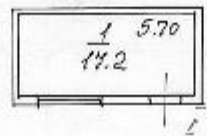
домовл. (вл.) 8 дом 8  
номер подгруппы

корпус 11 строение (сооружение) 11  
проектный номер/этаж

на часть этажа помещ. (квартира)

квартал № С АО г. Москвы

1 **Й ЭТАЖ**



Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

5457

Поэтажный план составлен по состоянию на

\* 28 \* 02 200 \*

Исполнитель Редина А.В.

Проверил Р.Б.

\* 26 \* декабря 2008 \*

Утверждено руководителем  
 отделений и отделов  
 Матвеев

Масштаб 1:200



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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>19.06.2017</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____		<u>77-09-0002030:1029</u>	
Номер кадастрового квартала: _____		<u>77-09-0002030</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: _____		<u>27.05.2012</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____		Условный номер: <u>3501263</u>	
Адрес:	<u>127238 Москва, р-н Западное Дегуново, ул. Верхнелихоборская, д. 8, строен 14</u>		
Площадь, м²:	<u>17,2</u>		
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>		
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1989</u>		
Год завершения строительства:	<u>1989</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>502055,79</u>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77-09-0002030:31</u>		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>77-09-0002030:1268</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		<small>(полное наименование должности)</small>	
		<u>Сахаров А. Е.</u>	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	



М.П. 2017



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

Раздел 2

Здание		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
19.06.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1029	
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, № 77:09-0002030:1029-77:015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фотография)	

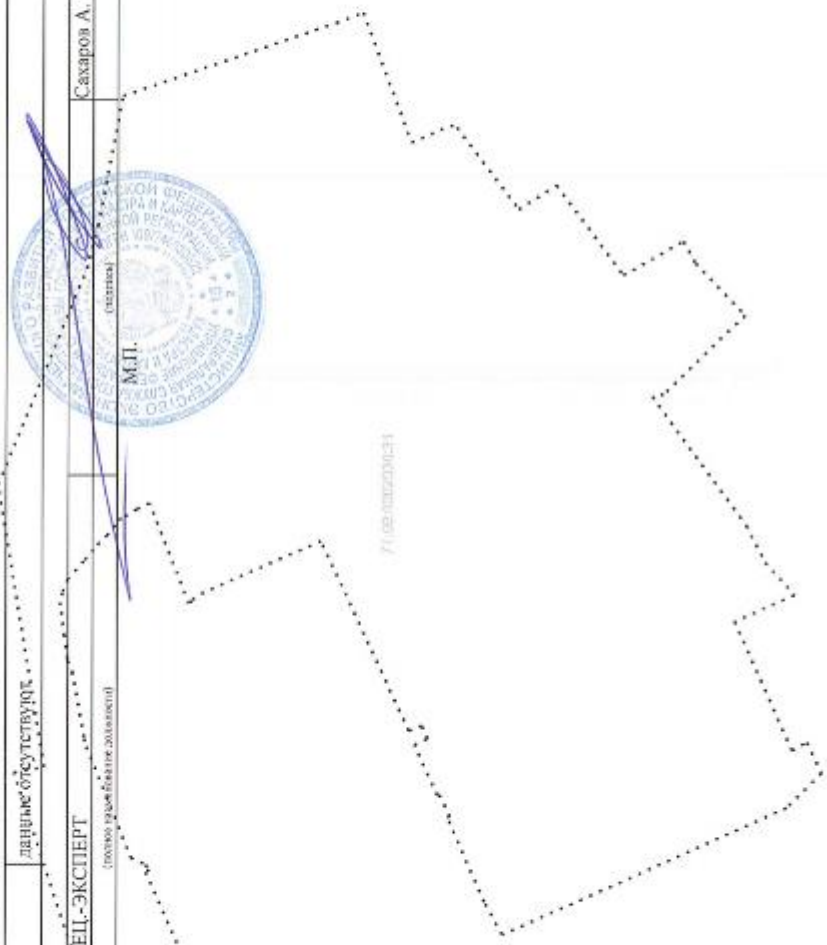




Раздел 4

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

Здание	
Лист № 19.06.2017	Раздела 4
19.06.2017	Всего листов раздела 4: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
77:09:0002030:1029	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ Сахаров А. Е. (подпись)	
М.П. (подпись)	
Сахаров А. Е. (подпись, фамилия)	





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Адрес: ул. Пашкова - Захарьевская, дом № 2 (наименование здания) (местность)
по Северное району № 8 стр. корп. № 15 АО г. Москвы

Кварт. № 2450
Инвент. № 21
Шифр фонда
Шифр проекта 14808

Владелец Ф.И.И. С.У. Московского района № 07 1. Общие сведения
Число этажей 7

Год постройки 1966 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта г.
надстроено

Кроме того, имеются: повал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши асфальт по железобетону площадь крыши 28 кв. м

Фасад штукатурка и оштукатуренная площадь фасадов кв. м

Число лестниц шт.; их уборочная площадь кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования кв. м

Объем 97 куб. м

Общая площадь по заданию кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 16 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 Condominiuma кв. м

А. Распределение жилой площади

Table with columns: № п/п, Жилая площадь находится, Количество (жилых квартир, жилых комнат), Общая площадь без учета балконов и лоджий, В том числе и жилых, Текущие изменения (количество жилых квартир, жилых комнат, общая площадь без учета балконов и лоджий, в том числе и жилых). Rows include: 1. В квартирах, 2. В помещен. коридора, системы, 3. В общих местах, 4. Служебная жилая площадь, 5. Мансарренная жилая площадь, Итого, 6. а) в мансардах, б) в мезонинах, в) в цокольных этажах, г) в подвалах, Итого. Includes handwritten 'Северное' and 'территориальное бюро'.

Распределение квартир по числу комнат (без общих мест, и коридора, сист.)

Table with columns: № п/п, Квартиры, Число квартир, Общая площ. без учета балк. и лодж., Жилая площадь, Текущие назначения (число квартир, об. пл. без уч. балк. и лодж., жилая площадь, число квартир, об. пл. без уч. балк. и лодж., жилая площадь). Rows: 1. Однокомнатные, 2. Двухкомнатные, 3. Трехкомнатные, 4. Четырехкомнатные, 5. Пятикомнатные, 6. Шестикомнатные, 7. В семь и более комнат.



I. Нежилые помещения: общая площадь 16 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арендуют.	всего	в т.ч. арендуют.	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	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Общест. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санктари.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая													
	Итого:		16		16									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. 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) теплоточел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водоотвод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства	
		Местная	Центральная	Печи	Печи с газовой котельной	Центральное				Калориферы	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	С газовым оборудованием	Без котлов и проточных водонагревателей	От колонки	Центральное	Баллонное	Центральное	Мультирумная	Пассажирский	Грузовая	127	220		
						От АГВ	От ТЭЦ	На твердотопливной	На газе													На твердотопливной	На газе		От собственной котельной
09.09.2014																							16	16	

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдаленных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Стороны для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
1	основная	1	6,33 x 4,96	25,1	3,85	97
			Уголков	25,1		97

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки 25,1

(площадь здания по тротуару, открытые балконы, крыльца, площадки перед подъездами, террасы, и т. д.)

$S_{\text{пл}} = 25,1 \times 3,85 = 27,6$





IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа жилищ: А Средняя жилая площадь квартиры: \_\_\_\_\_ Сборник № 18  
 вид инженерной отделки: паркет Средняя внутренняя высота помещений: 2,51 Таблица № 2/а

ММЖ п.п.	2	3	4	5	6	7	8	9	
									Наименование конструктивных элементов
1	1	Фундаменты	бетонные	использованы	18		18	10	5,7
2	2	в. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	использованы в основном	18	30	35	11,6	
			кирпичные	использованы					
			кирпичные	использованы					
3	3	Полы: чердачные междуэтажные подвальные	бетонные	использованы	8	8	30	2,4	
			бетонные	использованы					
			бетонные	использованы					
4	4	Крыша	деревянные по стропам, в основном	использованы	6	2,4	30	0,7	
			деревянные по стропам, в основном	использованы					
5	5	Полы	бетонные	использованы	10	10	30	3,0	
			бетонные	использованы					
6	6	Двери:	деревянные	использованы	10	5,0	30	1,5	
			деревянные	использованы					
7	7	Стены, отделка:	напольная отделка	использованы	3	3	40	1,2	
			внутренняя отделка	использованы					
8	8	Специальные и электротехнические работы:	Центр. отопление		8	8	35	2,8	
			Ванная:						
			Водосвод						
			Вентиляция						
			Радио						
			Телефон						
			Телевидение						
			Стеклопакеты						
			Двери, окна						
			Стерж. водосн.						
			Горюч. водоснаб.						
			Вентиляция						
			Газоснабжение						
			Водоснабжение						
			Лифты						
Электроснабжение	использованы								
9	9	Разные работы	использованы		4	4	40	1,0	
Итого					100		120		
процент износа (гр. 9) от 100					19,1	100			
удельный вес (гр. 7)					400			-13%	

Процентная поправка - вычисляется по формуле



V. Описание конструктивных элементов и отраделение коноса основной пристройки

Грунта какалт. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 код внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ 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	График износа процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия:							
	чердачные							
	междуетажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проблемы:							
	оконные							
	дверные							
7	Стат. работа:	Наружная отделка						
		архитект. оформл.						
		Внутрен. отделка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление						
		Печное отопл.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна:						
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горяч. водоснаб.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение								
9	Разные работы							
				Итого	100			
				процент износа (по стр. 9)х100				
				удельный вес (стр. 7)				

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Процент износа, приведенный к 100 по формуле



Таблица 1. Оценка конструктивных элементов и их удельных весов

№	Наименование	Оценка конструктивных элементов и их удельных весов										№ сборки	№ таблицы	Удельный вес элемента, объема в %	Итого в %	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
1	Итого по плану															
2	Итого факт															
3	Отклонение															
4	Фундаменты															
5	стены и перегородки															
6	устройство полов															
7	крыша															
8	полы															
9	элементы															
10	каркасы															
11	стальные рамы															
12	элементы сантехнического оборудования															
13	прочие материалы															
14	№ сборки															
15	№ таблицы															
16	Удельный вес элемента, объема в %															
17	Итого в %															



№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоим. сд. лим. после пристрай. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклон. от норм. ст. трубы капиталь.	на объем строения	на площадь	на высоту	на площадь	на высоту					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	северное	18	32	257	100							100	25,7	94	2493	33	1640	
$2493 \times 1,01 + 1640 \times 1,53 = 4874$															Всего <b>2493</b> <b>1640</b>			

Работу выполнил

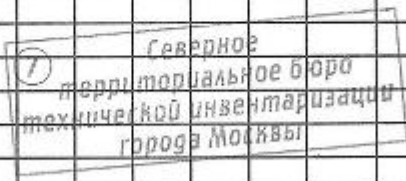
**ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ**

(должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 Проверил бригадир \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 Начальник Бюро \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Проверил \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**III. Потребность в капитальном ремонте строения**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено				
					всего	в том числе	смена	ремонт	смена	ремонт	смена		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка негорюч.	кв. м											
6	Крыша	чердачные	кв. м										
7		междустяжечные	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		Полы	дощатые	кв. м									
16	паркетные		кв. м										
17	линолеум или синт.		кв. м										
18	плиточные		кв. м										
19	прочие	кв. м											





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

Потребность в направлении по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



Северное ТЭМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8, стр.15

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	прочие	8,1	8,1					351
Итого по помещению			8,1	8,1					
---Нежилые помещения всего			8,1	8,1					
в т.ч. Прочие			8,1	8,1					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.02.2007

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	прочие	8,3	8,3					351
Итого по помещению			8,3	8,3					
---Нежилые помещения всего			8,3	8,3					
в т.ч. Прочие			8,3	8,3					
Итого по этажу 1			16,4	16,4					
---Нежилые помещения всего			16,4	16,4					
в т.ч. Прочие			16,4	16,4					
Итого по зданию			16,4	16,4					
---Нежилые помещения всего			16,4	16,4					
в т.ч. Прочие			16,4	16,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы: 8.05.2002г. N 9102029.

Экспликация на 1 странице

Северное ТЭМ 28.02.2008 г.

Исполнитель

территориальное бюро  
Белоская Н.А.  
технической инвентаризации  
города Москва  
89 92 015457

Руководитель группы по инвентаризации  
зданий и сооружений  
Матвиенко Т.Д.

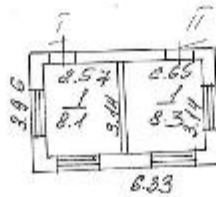


01 92 08 0155306



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Вулканная ул. (проект, бульвар и ул.)  
 домовл. (вл.) 1 дом 8  
 корпус 15 строение (сооружение) 15  
 на часть 1 этажа помещ. (квартира)  
 квартал № 1 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



7 Северное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

5457

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 28 " 04 2008 г.  
 Исполнитель: Григорьев  
 Проверил: Матвеев  
 " 26 " декабря 2008 г.

Масштаб 1:200



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Занятие</b>	
Лист № <u>19.06.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>77:09:0002030:1030</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>77:09:0002030</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>27.05.2012</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 3501264</u>	
Адрес:	<u>127238 Москва, р-н Западное Дегуново, ул Верхнихохоборская, д 8, строен 15</u>
Площадь, м²:	<u>16,4</u>
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>
Наименование:	<u>данные отсутствуют</u>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>1966</u>
Год завершения строительства:	<u>1966</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>2335975,98</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:09:0002030:31</u>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>77:09:0002030:1269, 77:09:0002030:1270</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"</u>
Особые отметки:	<u>данные отсутствуют</u>
Получатель выписки:	<u>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"</u>
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>	
(полное наименование должности)	<u>М.П.</u>
	<u>Сухаров А. Е.</u>
	(подпись) (инициалы, фамилия)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(или объект недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.06.2017		77:09:0002030:1030	
Кадастровый номер:			
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, № 77:09:0002030:1030-77/015/2017-3 от 14.06.2017		
3. Документ(ы)-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
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		(подпись)	
		Сахаров А. Е.	
		(подпись, фамилия)	

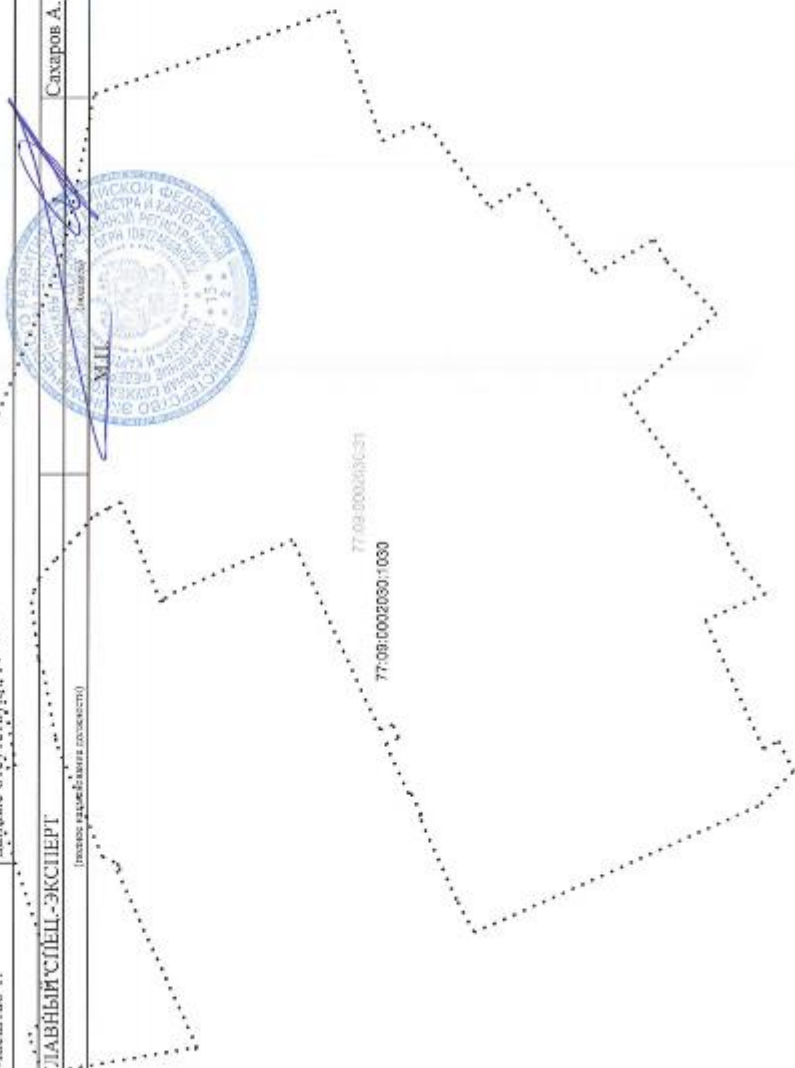




Раздел 4

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

Здание	
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
<u>19.06.2017</u>	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	<u>77:09:0002030:1030</u>
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):	
Масштаб 1:	лицензии отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	
Сахаров А. Е.	





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>		
Лист № <u>19.06.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>77:09:0002030:31</u>
<small>(из объекта недвижимости)</small>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:09:0002030</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>01.01.2007</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ш Дмитровское, вл 69А	
Площадь:	<u>30672 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>336186590.40</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:09:0002030:1993, 77:09:0002030:1026, 77:09:0002030:1027, 77:09:0002030:1030, 77:09:0002030:1009, 77:09:0002030:1025, 77:09:0002030:1024, 77:09:0002030:1029, 77:09:0002030:1102, 77:09:0002030:1028, 77:09:0002030:1011, 77:09:0002030:1010, 77:09:0002030:1012, 77:09:0002030:1023, 77:09:0002030:1031</u>	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	эксплуатации автобазы	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
Получатель выписки:	Открытое акционерное общество "Строительное Управление Московского региона"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)
		Сахаров А. Е.
		(подпись, печать)





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

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <b>19.06.2017</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <b>77:09-0002030:31</b>		Всего листов выписки: _____	
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, № 77:09/0002030/31-77/015/2017-2 от 14.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-211954/16-61-1894 от 06.02.2017, дата вступления в законную силу: 07.03.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ. Безвозмездное временное пользование земельным участком, предоставленным для дальнейшей эксплуатации автобазы		
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	20.08.2001 77-01/00-219/2001-58796 5 лет с 30.05.2001 по 30.05.2006		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Федеральное государственное унитарное предприятие "906 строительное управление (механизации) Министерства обороны Российской Федерации", ИНН: 7713102375		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Распоряжение префекта САО от 22.03.2001 № 1466; Договор безвозмездного временного пользования земельным участком от 30.05.2001 № М-09-601743		
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	Сахаров А. Е.		
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)		





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 19.06.2017	Раздела 3
Всего листов раздела 3: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: 77:09:0002030:31	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	
(подпись и наименование должности)	
Сахаров А. Е.	
(инициалы, фамилия)	



77:09:0002030:31



**ПОСТАЖИЙ ПЛАН**

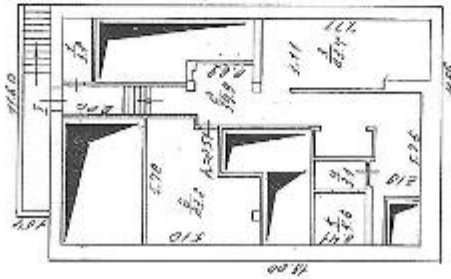
на \_\_\_\_\_ подвал \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ДОМ № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

ПС (УЛ/ПЕР.) \_\_\_\_\_ Вершининская ул., \_\_\_\_\_

Северный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВЫ

**подвал**



5 Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Удостоверение  
Инженера-проектировщика  
Морозова, Л. И.

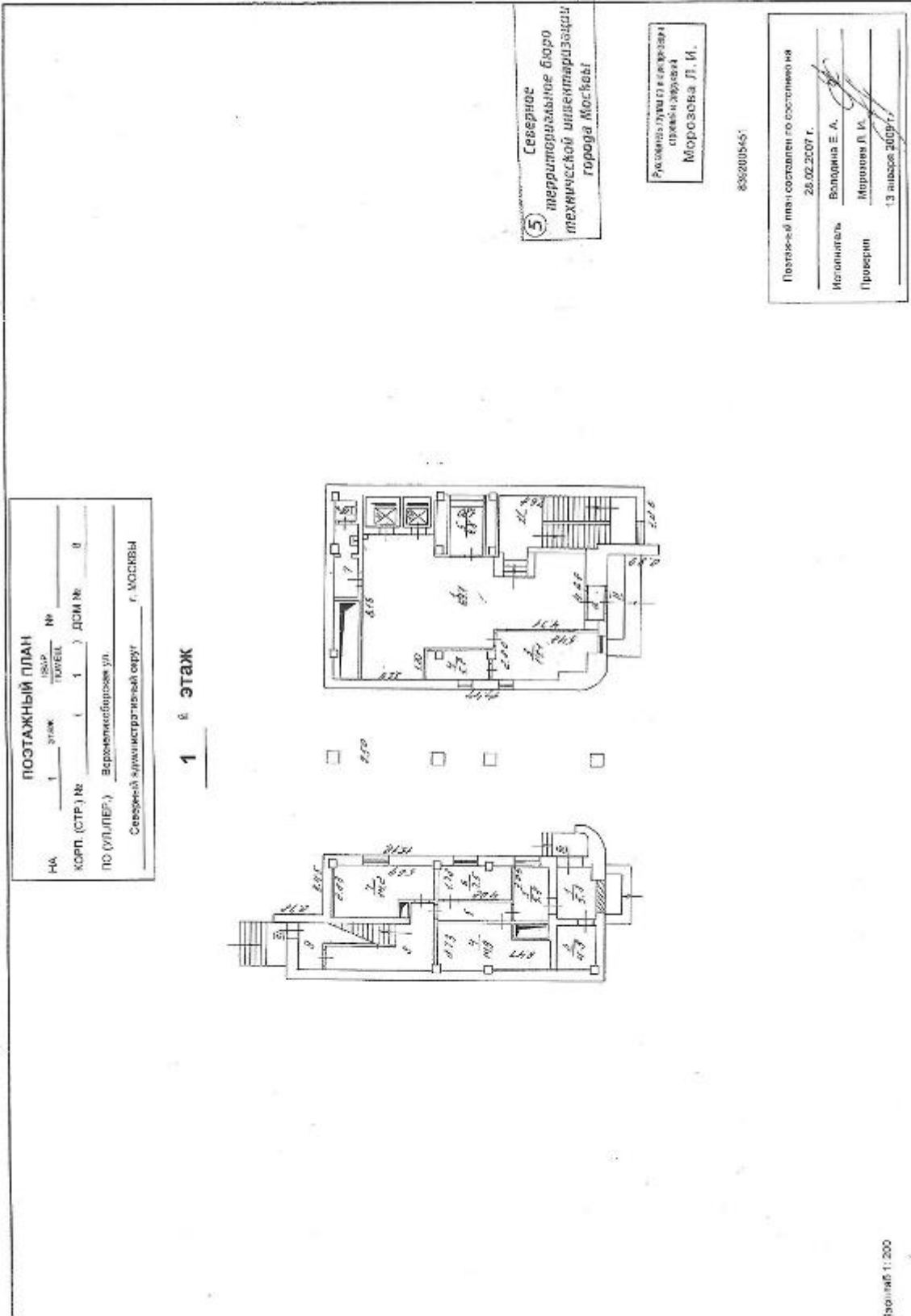
8302005-51

Положенный план составлен по состоянию на  
28.02.2007 г.

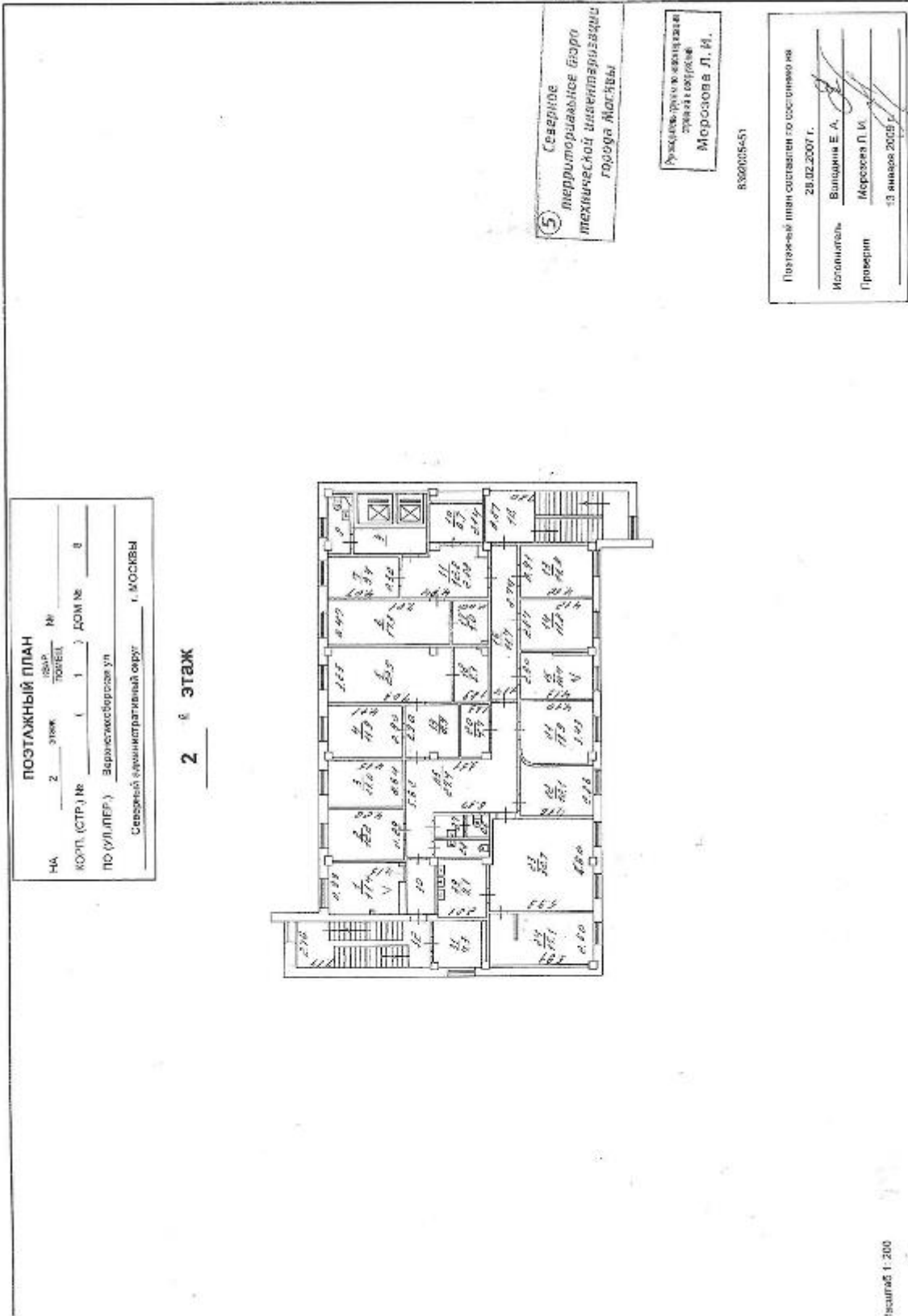
Исполнитель: Володарь Э. А.

Проверил: Морозова Л. И.

13 января 2009 г.

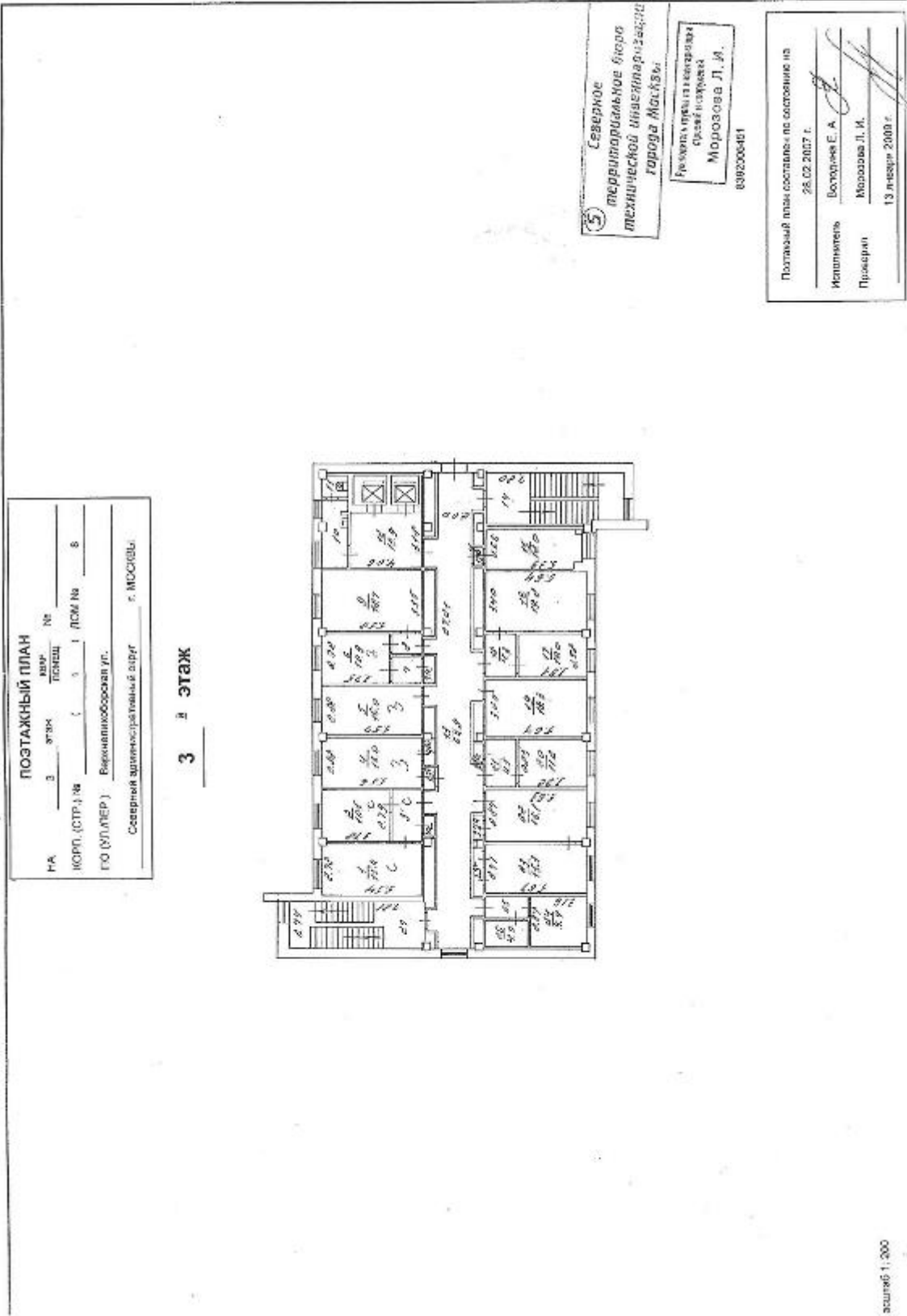


Код план 1:200



Исх. № 1-200







<p style="text-align: center;"><b>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</b></p> <p>№А _____ 4 этаж _____ №</p> <p>КОРП. (СТР.) № _____ ( 1 ) : ДОМ № _____ 8</p> <p>ПО (УЛИЦА) _____ Вересневская ул.</p> <p>Самый административный округ _____ г. МОСКВА</p>	<p><b>4 этаж</b></p>	<p style="text-align: center;">Сервисное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы</p> <p style="text-align: center;">Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости Морозова Л. И. 8392035451</p>
<p>Полный лист - оставлен по состоянию на 28.02.2007 г.</p> <p>Исполнитель _____ Проектировщик _____</p> <p style="text-align: right;">Морозова Л. И. 13 января 2009 г.</p>		

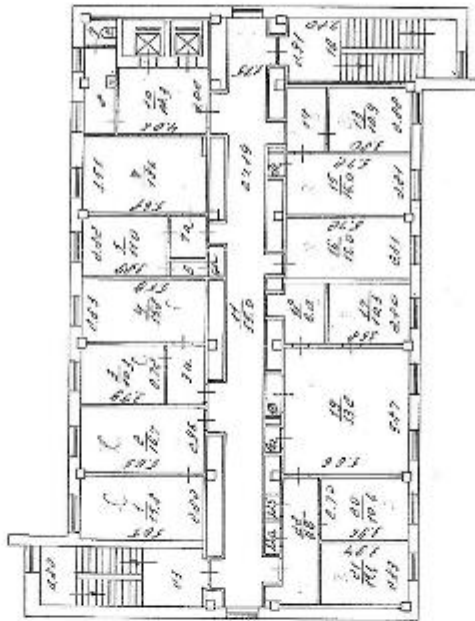
лист 1-200



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_ ЭТАЖ \_\_\_\_\_ М²  
 КОМП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ КОД ЦД \_\_\_\_\_  
 ПС (УП/ЛЕР) \_\_\_\_\_ Верещакино-Боровая ул. \_\_\_\_\_ ДОМ № \_\_\_\_\_ 0  
 Северный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВА

**5 ЭТАЖ**



Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Инженер-проектировщик  
технической инвентаризации  
Морозова Л. И.  
8392006451

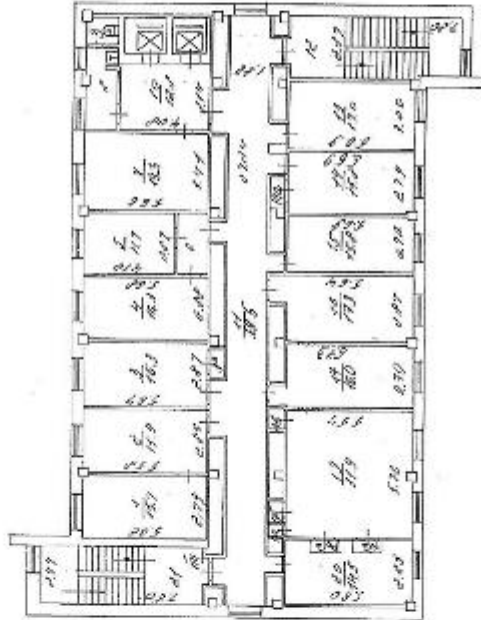
Поэтажный план составлен по состоянию на  
29.02.2007 г.  
 Исполнитель: Владимир Е. А.  
 Проверил: Маркелов Д. И.  
 13 января 2009 г.



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

№ 5 этаж лист № 8  
КОРП (СТР) № 1 ДОМ № 8  
ПС (УЛПЕР) Верхнебульварная ул.  
Сварной заводской округ г. МОСКВА

6 этаж



Северное  
Инженерное бюро  
технической инженеризации  
города Москвы

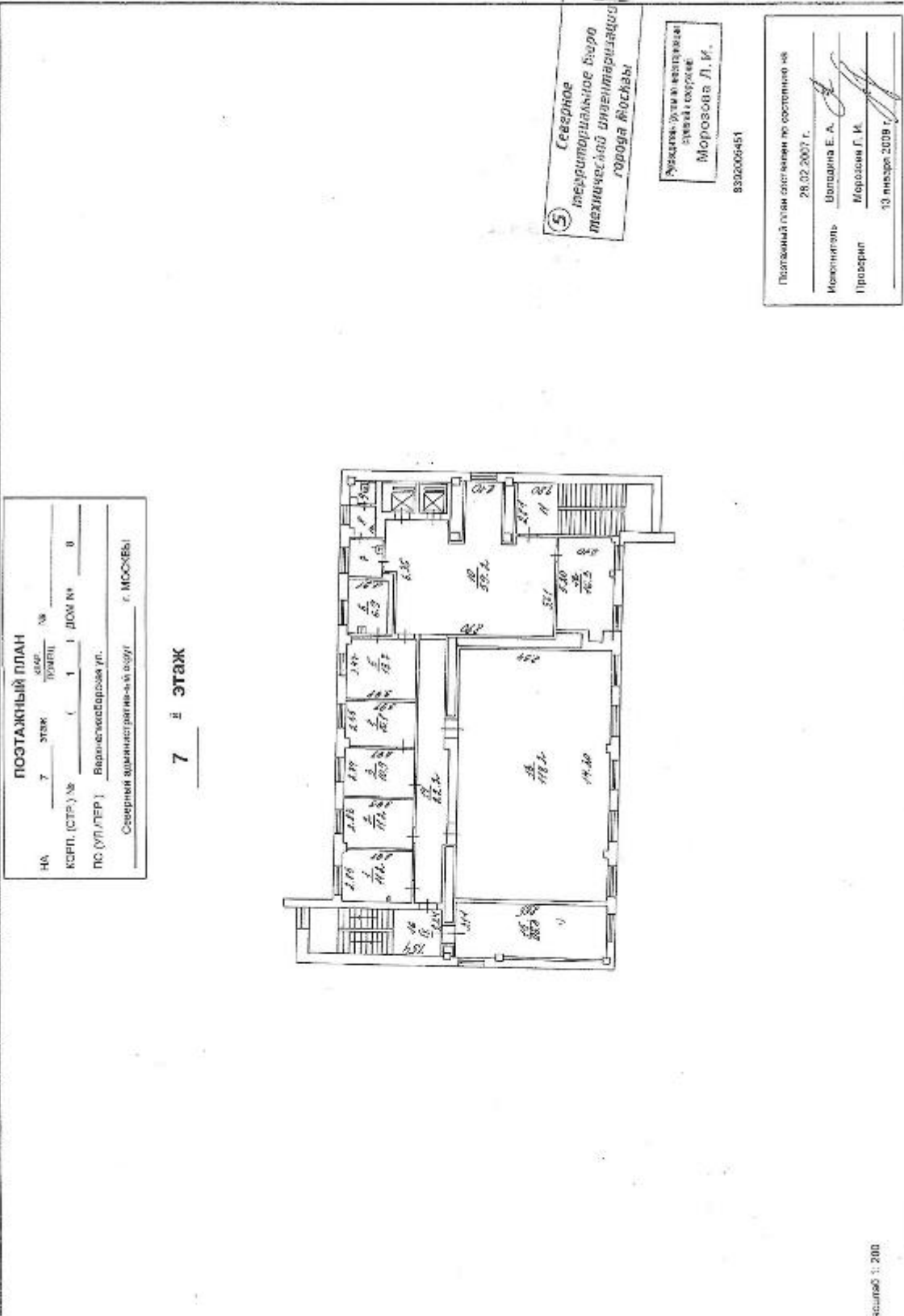
Руководитель  
строительной  
Морозова Л. И.

8330126451

Подписанное составлено по состоянию на  
28.02.2007 г.

Исполнитель: Володина Е. А.  
Проектировщик: Морозова Л. И.  
13 января 2007 г.

лист № 8 из 200



**ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 № \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_ кв.  
 КОРП. (СТР.) № \_\_\_\_\_ ДОМ № \_\_\_\_\_  
 ПС (УП/ЛЕР) \_\_\_\_\_ Владельцев/Владельцев ул. \_\_\_\_\_ г. МОСКВА)  
 Северный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВА)

7 й ЭТАЖ

Северное  
 Территориальное бюро  
 Технической Инвентаризации  
 города Москвы

Руководитель и автор проекта  
 архитектор  
 Морозова Л. И.

8302006451

Постажный план составлен по состоянию на  
 28.02.2007 г.  
 Инвентаризатор Волгодина Е. А.  
 Проверил Морозов Г. И.  
 13 января 2009 г.

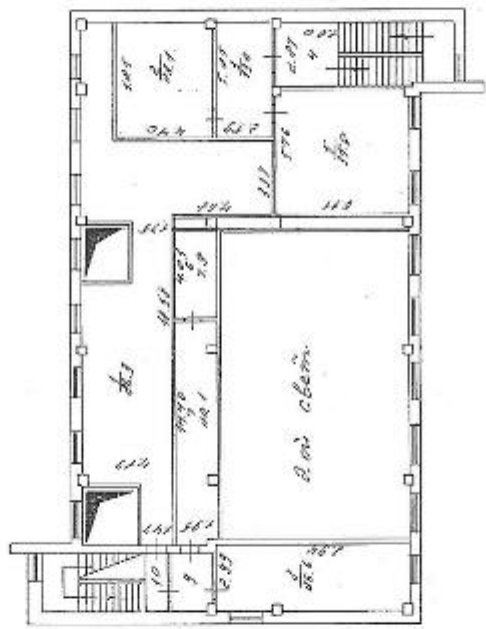
высота 3: 200



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА \_\_\_\_\_ ТЭЖ. \_\_\_\_\_ ЭТАЖ. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 КОРТ. (СТР.) № \_\_\_\_\_ С. \_\_\_\_\_ ДОМ № \_\_\_\_\_ В \_\_\_\_\_  
 ПО (УЛ. ПЕР.) \_\_\_\_\_ Версия/номер/обор. ул. \_\_\_\_\_  
 Северный административный округ \_\_\_\_\_ г. МОСКВА

**тех. этаж**



5 Северное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

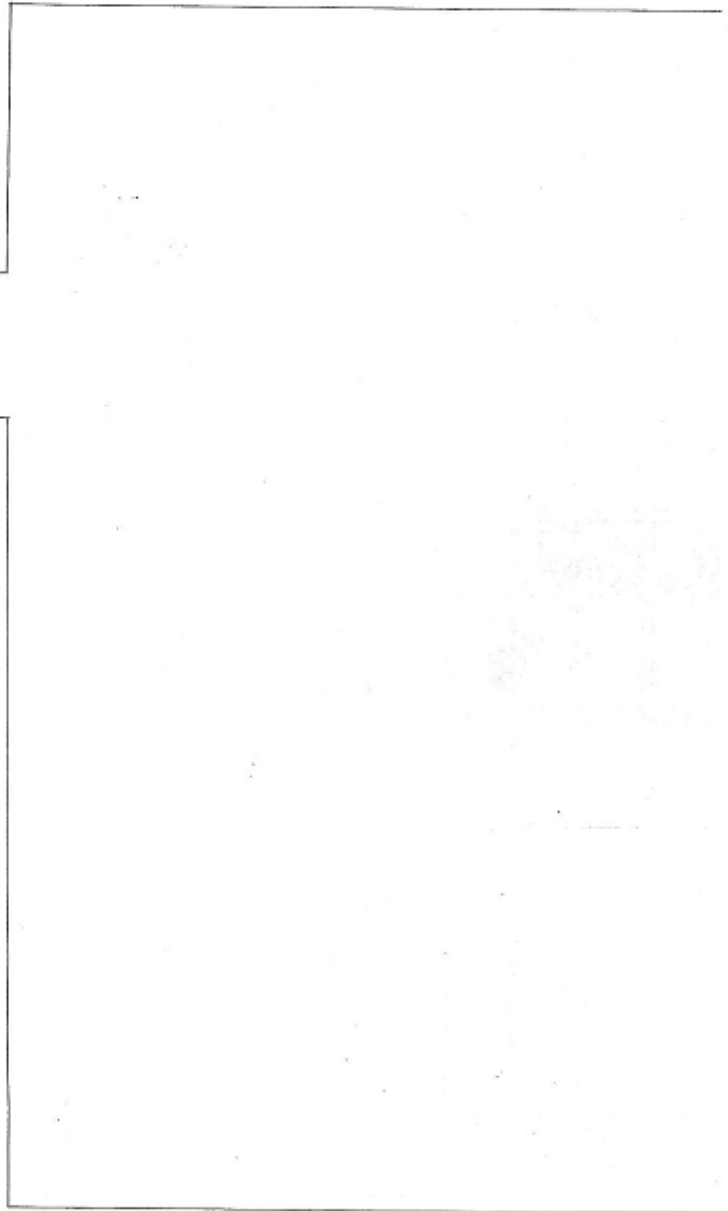
8392005461

Подписный лист составлен по состоянию на  
 28.02.2007 г.

Исполнитель: Володина Е. А.  
 Проверил: Марозов Л. И.  
 13 числа 2007 г.

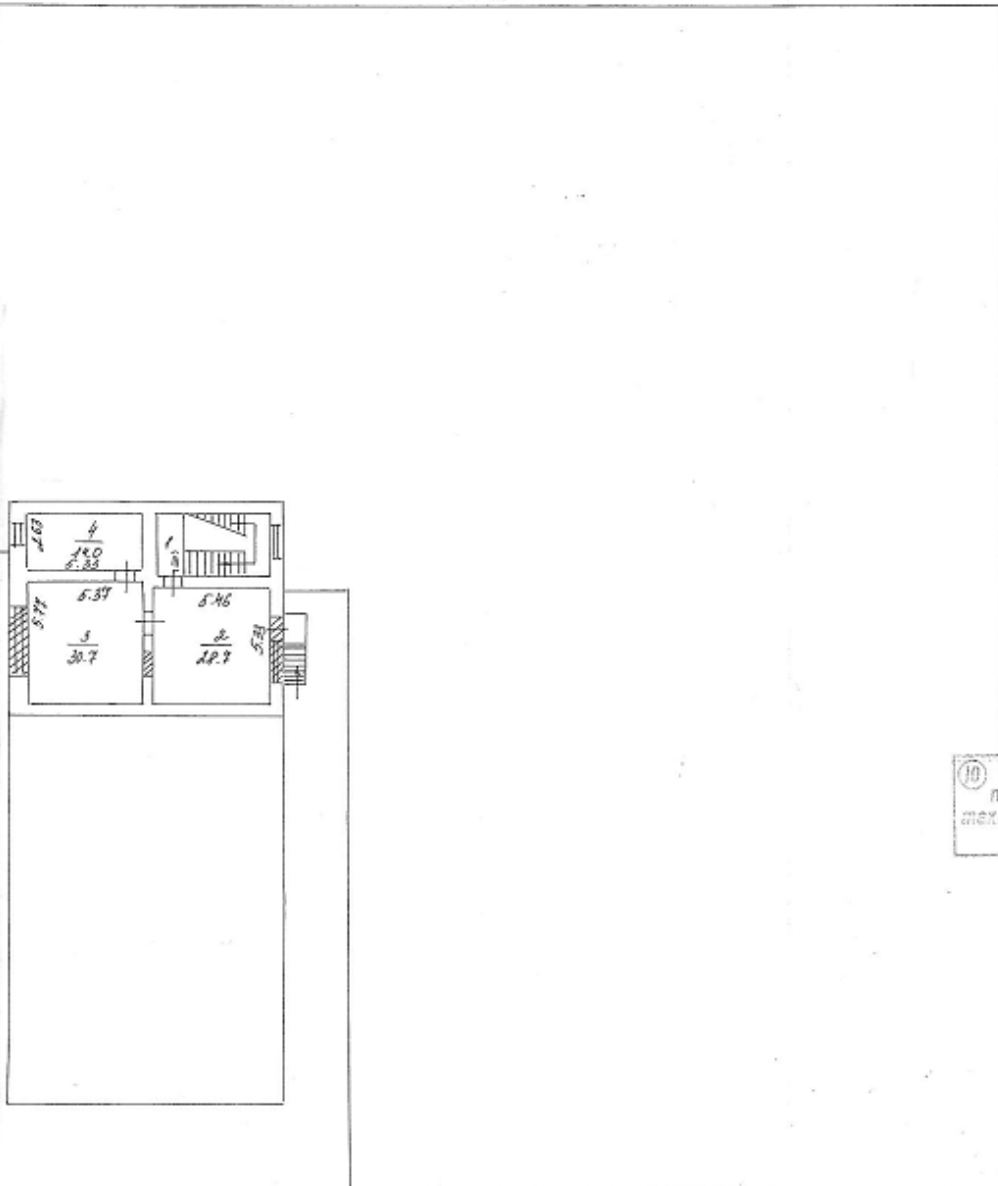


0904  
10/16/2017





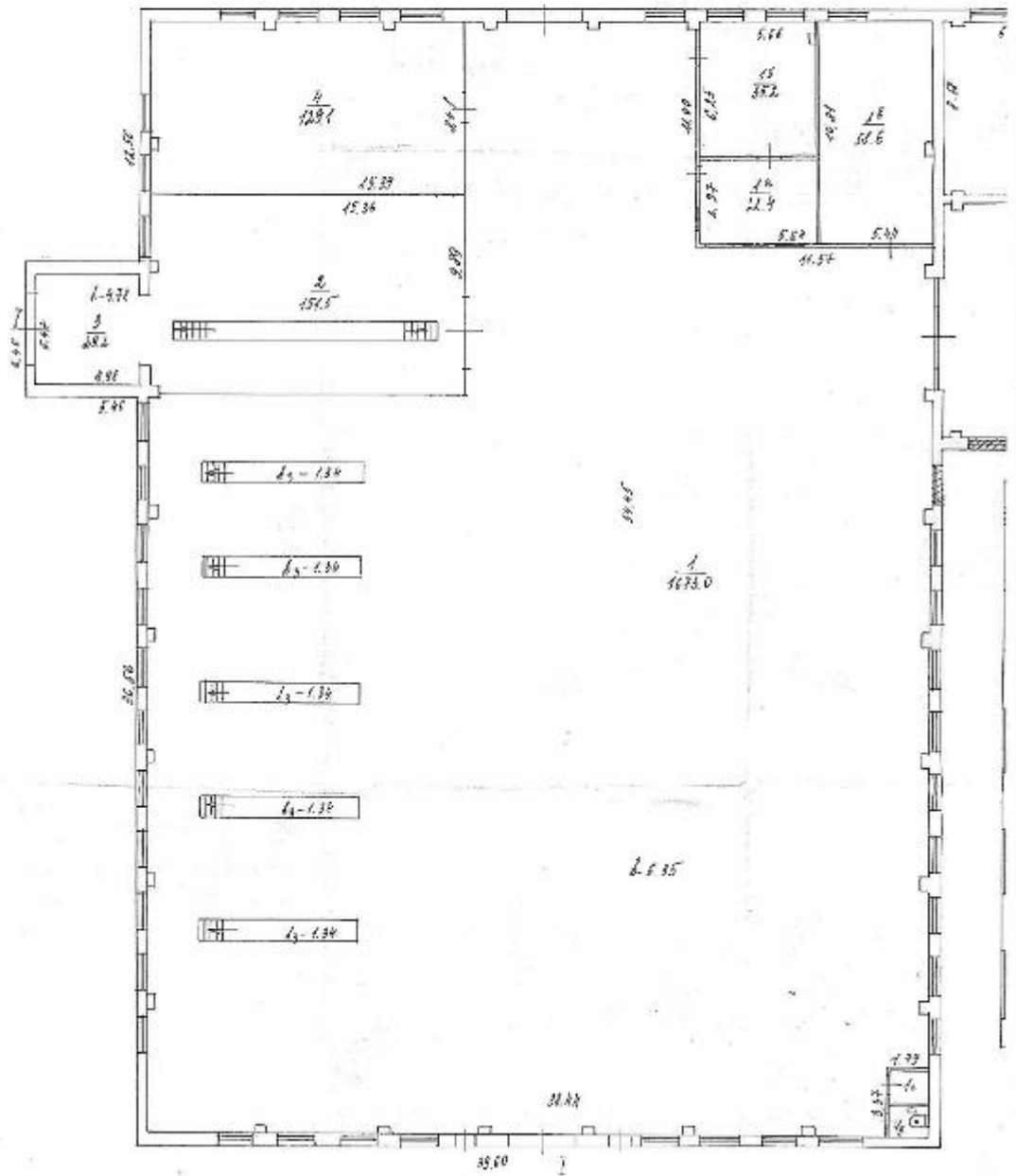
ТАЖ





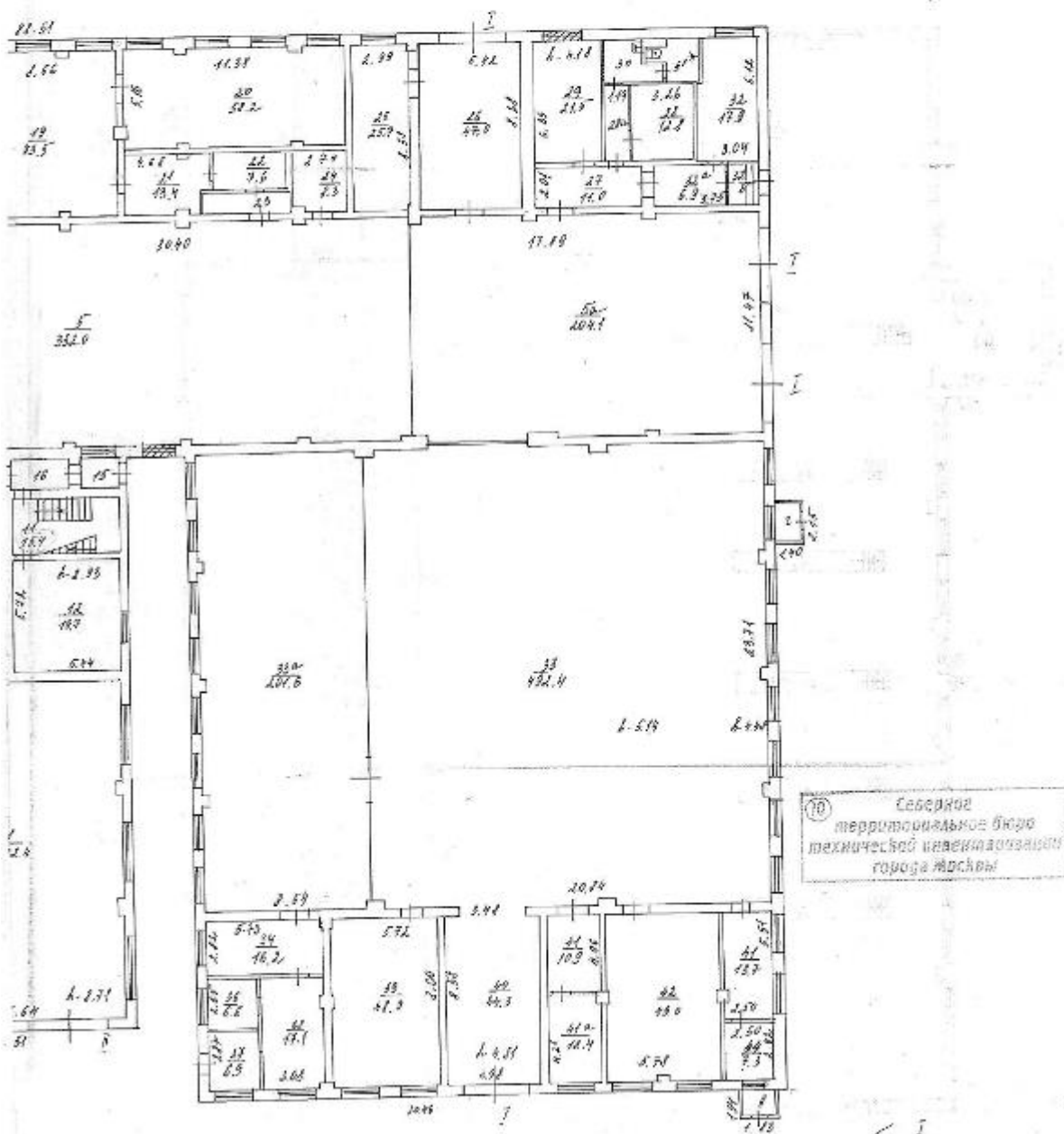


КО  
по 6  
дому  
поряд  
кварт





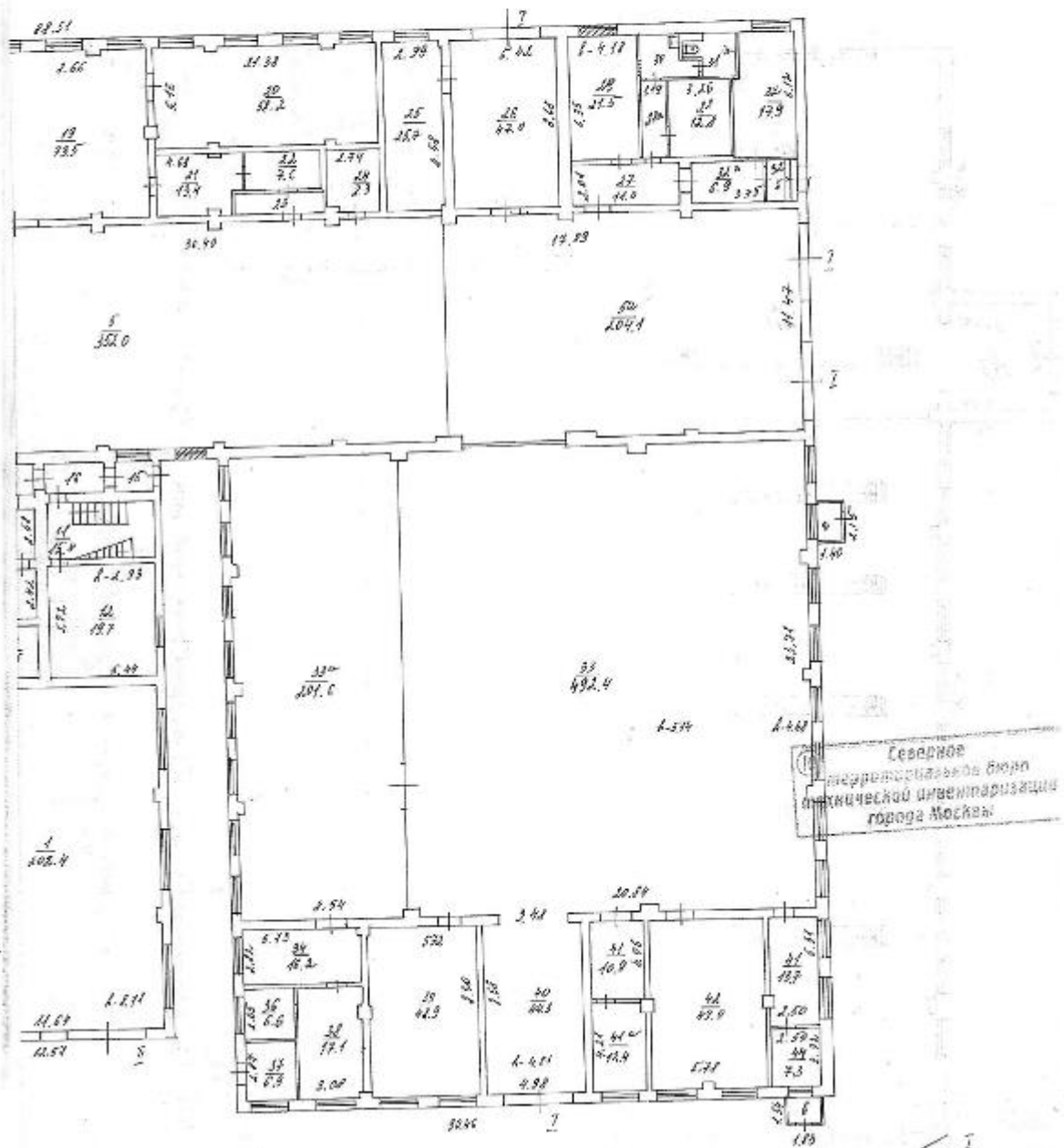
ОГО ПЛАНА  
исполнит  
Инженер В.В.С.  
ДОМ 8  
подписана  
АО с. Москва







ОГО ПЛАНА	
машинный	
пос. Соснов. ш.п.п.1	
дом	8
корпус(а)	А
улица	
АО г. Москва	

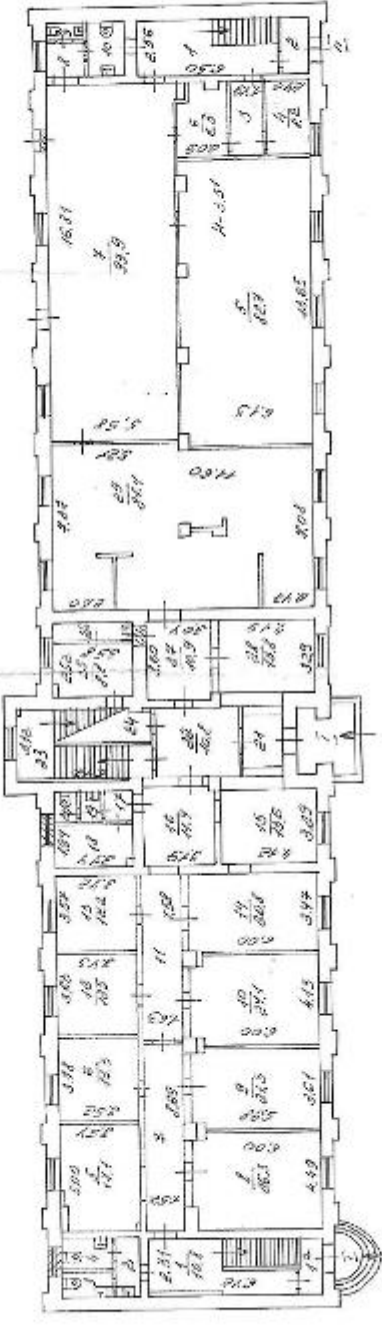




КОМП. № 1  
 КОМП. № 2  
 КОМП. № 3  
 КОМП. № 4  
 КОМП. № 5  
 КОМП. № 6  
 КОМП. № 7  
 КОМП. № 8  
 КОМП. № 9  
 КОМП. № 10  
 КОМП. № 11  
 КОМП. № 12  
 КОМП. № 13  
 КОМП. № 14  
 КОМП. № 15  
 КОМП. № 16  
 КОМП. № 17  
 КОМП. № 18  
 КОМП. № 19  
 КОМП. № 20  
 КОМП. № 21  
 КОМП. № 22  
 КОМП. № 23  
 КОМП. № 24  
 КОМП. № 25  
 КОМП. № 26  
 КОМП. № 27  
 КОМП. № 28  
 КОМП. № 29  
 КОМП. № 30  
 КОМП. № 31  
 КОМП. № 32  
 КОМП. № 33  
 КОМП. № 34  
 КОМП. № 35  
 КОМП. № 36  
 КОМП. № 37  
 КОМП. № 38  
 КОМП. № 39  
 КОМП. № 40  
 КОМП. № 41  
 КОМП. № 42  
 КОМП. № 43  
 КОМП. № 44  
 КОМП. № 45  
 КОМП. № 46  
 КОМП. № 47  
 КОМП. № 48  
 КОМП. № 49  
 КОМП. № 50  
 КОМП. № 51  
 КОМП. № 52  
 КОМП. № 53  
 КОМП. № 54  
 КОМП. № 55  
 КОМП. № 56  
 КОМП. № 57  
 КОМП. № 58  
 КОМП. № 59  
 КОМП. № 60  
 КОМП. № 61  
 КОМП. № 62  
 КОМП. № 63  
 КОМП. № 64  
 КОМП. № 65  
 КОМП. № 66  
 КОМП. № 67  
 КОМП. № 68  
 КОМП. № 69  
 КОМП. № 70  
 КОМП. № 71  
 КОМП. № 72  
 КОМП. № 73  
 КОМП. № 74  
 КОМП. № 75  
 КОМП. № 76  
 КОМП. № 77  
 КОМП. № 78  
 КОМП. № 79  
 КОМП. № 80  
 КОМП. № 81  
 КОМП. № 82  
 КОМП. № 83  
 КОМП. № 84  
 КОМП. № 85  
 КОМП. № 86  
 КОМП. № 87  
 КОМП. № 88  
 КОМП. № 89  
 КОМП. № 90  
 КОМП. № 91  
 КОМП. № 92  
 КОМП. № 93  
 КОМП. № 94  
 КОМП. № 95  
 КОМП. № 96  
 КОМП. № 97  
 КОМП. № 98  
 КОМП. № 99  
 КОМП. № 100

Сельскохозяйственный отдел  
 Института сельскохозяйственной биологии  
 Российской академии наук  
 Москва

КОМП. № 1

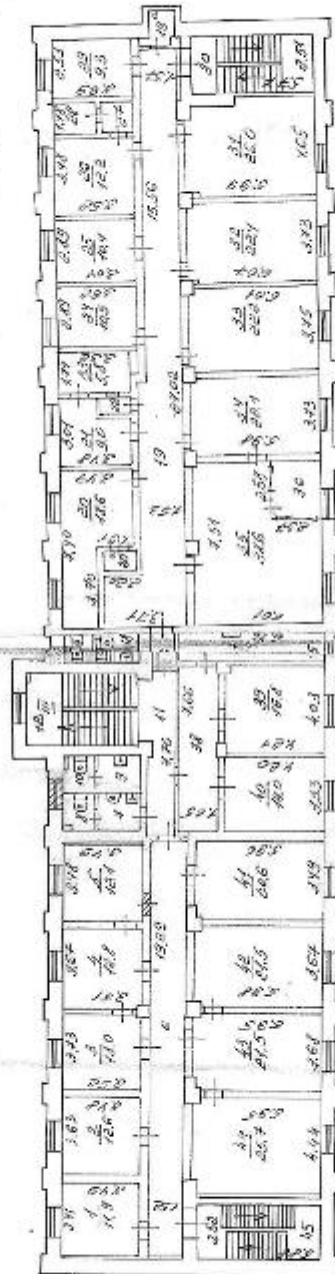


КОМП. № 1  
 КОМП. № 2  
 КОМП. № 3  
 КОМП. № 4  
 КОМП. № 5  
 КОМП. № 6  
 КОМП. № 7  
 КОМП. № 8  
 КОМП. № 9  
 КОМП. № 10  
 КОМП. № 11  
 КОМП. № 12  
 КОМП. № 13  
 КОМП. № 14  
 КОМП. № 15  
 КОМП. № 16  
 КОМП. № 17  
 КОМП. № 18  
 КОМП. № 19  
 КОМП. № 20  
 КОМП. № 21  
 КОМП. № 22  
 КОМП. № 23  
 КОМП. № 24  
 КОМП. № 25  
 КОМП. № 26  
 КОМП. № 27  
 КОМП. № 28  
 КОМП. № 29  
 КОМП. № 30  
 КОМП. № 31  
 КОМП. № 32  
 КОМП. № 33  
 КОМП. № 34  
 КОМП. № 35  
 КОМП. № 36  
 КОМП. № 37  
 КОМП. № 38  
 КОМП. № 39  
 КОМП. № 40  
 КОМП. № 41  
 КОМП. № 42  
 КОМП. № 43  
 КОМП. № 44  
 КОМП. № 45  
 КОМП. № 46  
 КОМП. № 47  
 КОМП. № 48  
 КОМП. № 49  
 КОМП. № 50  
 КОМП. № 51  
 КОМП. № 52  
 КОМП. № 53  
 КОМП. № 54  
 КОМП. № 55  
 КОМП. № 56  
 КОМП. № 57  
 КОМП. № 58  
 КОМП. № 59  
 КОМП. № 60  
 КОМП. № 61  
 КОМП. № 62  
 КОМП. № 63  
 КОМП. № 64  
 КОМП. № 65  
 КОМП. № 66  
 КОМП. № 67  
 КОМП. № 68  
 КОМП. № 69  
 КОМП. № 70  
 КОМП. № 71  
 КОМП. № 72  
 КОМП. № 73  
 КОМП. № 74  
 КОМП. № 75  
 КОМП. № 76  
 КОМП. № 77  
 КОМП. № 78  
 КОМП. № 79  
 КОМП. № 80  
 КОМП. № 81  
 КОМП. № 82  
 КОМП. № 83  
 КОМП. № 84  
 КОМП. № 85  
 КОМП. № 86  
 КОМП. № 87  
 КОМП. № 88  
 КОМП. № 89  
 КОМП. № 90  
 КОМП. № 91  
 КОМП. № 92  
 КОМП. № 93  
 КОМП. № 94  
 КОМП. № 95  
 КОМП. № 96  
 КОМП. № 97  
 КОМП. № 98  
 КОМП. № 99  
 КОМП. № 100

По согласованию с заказчиком  
 проектная организация  
 ООО "Б.С.С.С."  
 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 20  
 Контакт: +7 (495) 777-7777  
 E-mail: info@bcsss.ru

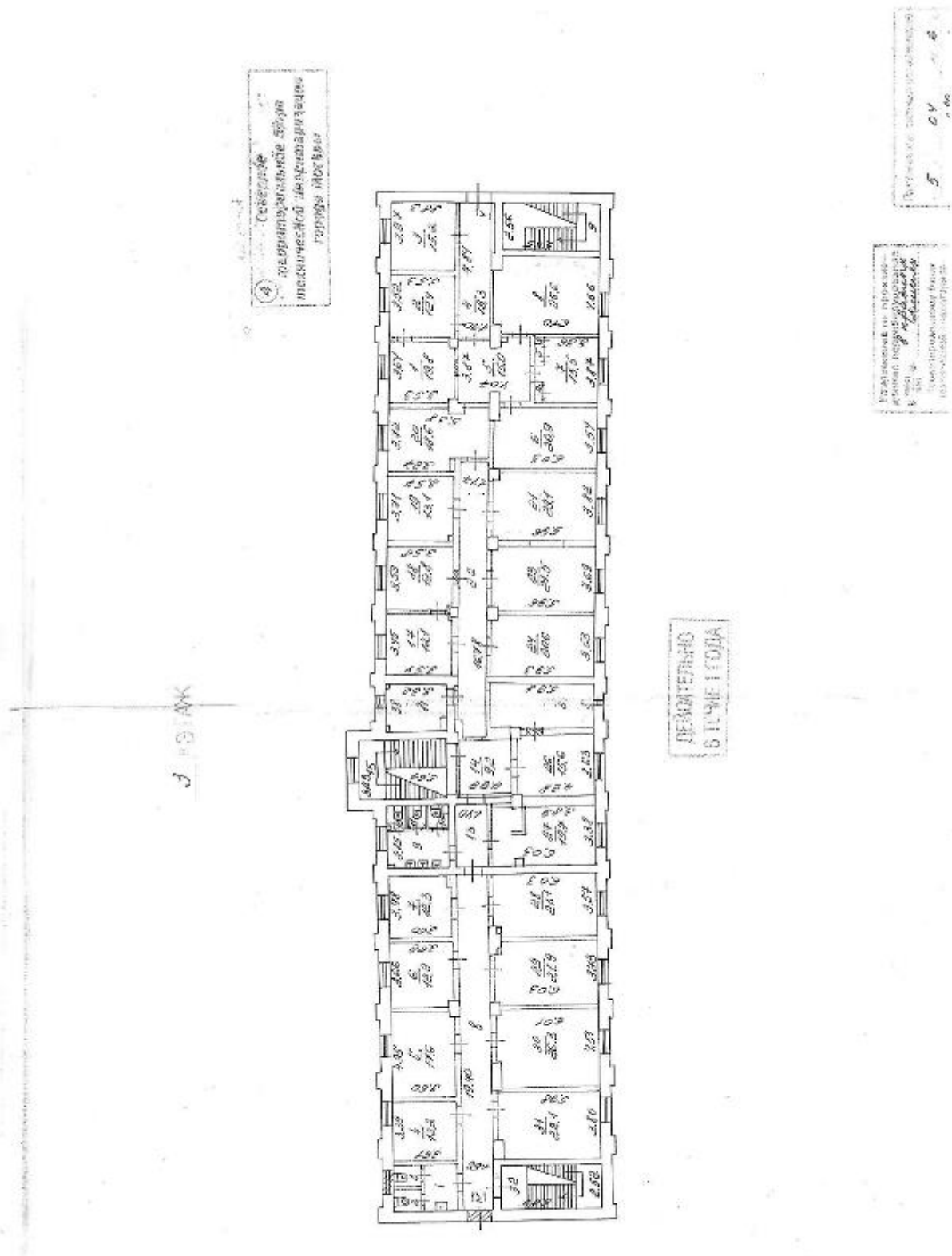


4) северное  
апартаментное бюро  
технической инвентаризации  
г. Москва



ДЕПАРТАМЕНТ  
В ТЕХНИКУРА

Составлено по плану  
инвентаризации  
№ 100/101/102  
1985 г.  
Инженеры: [unreadable]  
[unreadable]





### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.12.2008г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000104930

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Внешняя сеть канализации

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	<u>Город Москва</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Москва</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Верхнелихоборская</u>
Номер дома	<u>8</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Соор.2</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность, 137,0, м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: линейное сооружение

1.5. Этажность:

количество этажей -, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1951

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:09:02030052

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Технические данные и адрес указаны на основе предоставленных заказчиком документов.

1.10. ФГУП МГФ "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ". Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по городу Москве от 17.10.2007 № 000410.

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)

В.Е. Лопухов

(инициалы, фамилия)

Выполнил инженер по инвентаризации  
строений и сооружений

(подпись)


В.В. Кулагин

(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: 31 АВГ 2011

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

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации", утвержденный Бюро Начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации 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: Наименование: Сеть канализации внешняя  
Назначение: Коммунальное  
Протяженность: 137.0 м  
Инвентарный номер: 45:277:002:000104930  
Литер СООР.2, адрес объекта: г.МОСКВА, ВЕРХНЕЛИХОБОРСКАЯ УЛ., дом 8


Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/012/2009-111


Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано


о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
31 АВГ 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-22/029/2011-160

МОСКВА

Регистратор **КРИКУНОВ К. В.**

  
Ид. (подпись)



77-АН 290568 



### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.12.2008г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000104920

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Очистные сооружения

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	<u>Город Москва</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Москва</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Верхнелихоборская</u>
Номер дома	<u>8</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Соор.3</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь, 192,0, кв. метров  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилые

1.5. Этажность:

количество этажей -, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1966

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:09:02030047

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Технические данные и адрес указаны на основе представленных заказчиком документов.

1.10. ФГУП МГО "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ". Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по городу Москве от 17.10.2007 № 000410.

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)

(подпись)

В.Е. Лопухов

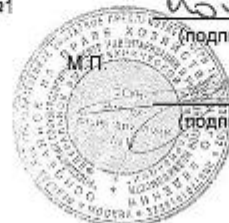
(инициалы, фамилия)

Выполнил инженер по инвентаризации  
строений и сооружений

(подпись)

В.В. Кулагин

(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

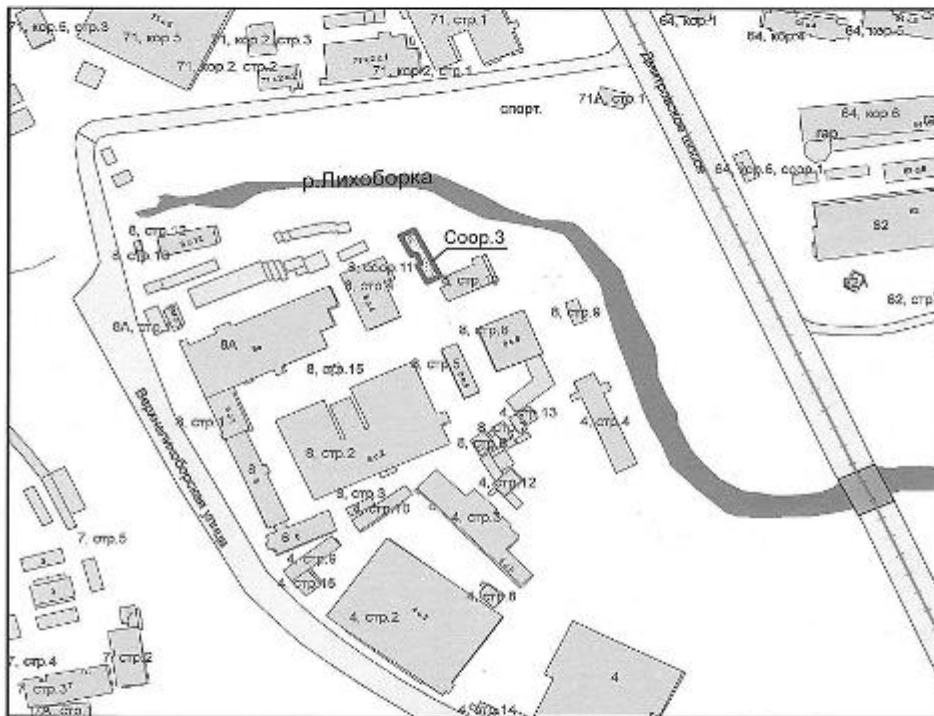
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

45:277:002:000104920

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)

  
(подпись)

В.Е. Лопухов  
(инициалы, фамилия)

Выполнил инженер по инвентаризации  
строений и сооружений



  
(подпись)

В.В. Кулагин  
(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: 31 АВГ 2011

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

• Передачный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации", утвержденный Врио Начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации 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: Наименование: Очистные сооружения

Назначение: Нежилое

площадь 192,0

Инвентарный номер: 45:277:002:000104920

Литер СООР. 3, адрес объекта: г.МОСКВА, ВЕРХНЕЛИХОБОРСКАЯ УЛ., дом 8

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/012/2009-113

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
31 АВГ 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-22/029/2011-158

Регистратор  (подпись)

77-АН 290567

  
РО



Раздел I. Сведения о недвижимом имуществе

Подраздел 1.2. Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства

Карта № 1.2. 7700 34869

Лист

ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реестровый номер федерального имущества (РНФИ)	<i>B 12 77 00 34869</i>	<i>11.02.09<sub>2</sub></i>
Кадастровый (условный) номер		
Номер и дата регистрации права собственности Российской Федерации		
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Номер и дата регистрации иного вещного права		
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Верхнихолубовская, д. 8	x
Наименование	Наружная теплоотдача	x
Назначение	жилищное	x
Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации"	x
Карта № 3.1.	770000263	x
ОГРН	1047745005208	x
Документы - основания возникновения права собственности Российской Федерации	ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27.12.1991 г. № 3020-1 ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	x
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Документы - основания возникновения иного вещного права	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.02.2005 г. № 146-р	
Общая площадь (кв. м)		x
Протяженность (кв)	<i>0,272</i>	x
Наименование иных параметров с единицами измерения		x
Этажность		x
Подземная этажность		x
Инвентарный номер		x
Инвентарный номер, литер		x
Дата ввода в эксплуатацию	x	01.12.1972г.
Дата фактического прекращения строительства	x	
Срок строительства		x
Степень завершенности строительства (процентов)		x
Предложения по дальнейшему использованию		
<b>Стоимость (тыс. рублей):</b>		
первоначальная	900,000	x
остаточная	0,000	x
проектная		x
иная		x
средств, выделенных из федерального бюджета		x
освоенных средств федерального бюджета		x



Подраздел 1.2.

Карта № 1.2. 770034869  
Лист

Категория историко-культурного значения		x
Регистрационный номер объекта культурного наследия		x
<b>Документы - основания:</b>		
изъятия из оборота		x
ограничения оборота		x

**СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НАД (ПОД) КОТОРЫМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ УЧЕТА**

Кадастровый номер	77-09-02030-031	x
Площадь (кв. м)	30 672,000	x
Категория земель	Земли поселений	x
Форма собственности	собственность Российской Федерации	x

**ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)**

Наименование части		x
Площадь части (кв. м)		x
Вид ограничения (обременение)		x
Номер регистрации ограничения (обременения)		
Дата возникновения	x	
Дата прекращения	x	
Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)		x
Карта №		x
ОГРН		x
ОГРНИП		x
Документы - основания ограничения (обременения)		x

ВрИО начальника ФГУП "СУ МР"

С.Б. Скворцов

Начальник отдела реестра  
Территориального управления  
Росимущества по городу Москве

11 0 0 0 0

г.

В.Г. Гагзулин



Раздел 1. Сведения о недвижимом имуществе

Подраздел 1.2. Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства

Карта № 1.2. 770034868

Лист

ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реестровый номер федерального имущества (ФНФИ)	<i>B 12 770034868</i>	<i>11.02.09<sub>2</sub></i>
Кадастровый (условный) номер		
Номер и дата регистрации права собственности Российской Федерации		
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Номер и дата регистрации иного вещного права		
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Верхнихохобарская, д. 8	x
Наименование	Внешний водопровод	x
Назначение	нежилое	x
Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации"	x
Карта № 3.1.	7700M263	x
ОГРН	1047745005208	x
Документы - основания возникновения права собственности Российской Федерации	ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27.12.1991 г. № 3020-1 ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	x
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Документы - основания возникновения иного вещного права	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.02.2005 г. № 146-р	
Общая площадь (кв. м)		x
Протяженность (км)	<i>0,021</i>	x
Наименование иных параметров с единицами измерения		x
Этажность		x
Подземная этажность		x
Инвентарный номер		x
Инвентарный номер, литер		x
Дата ввода в эксплуатацию	x	01.12.1951г.
Дата фактического прекращения строительства	x	
Срок строительства		x
Степень завершенности строительства (процентов)		x
Предложения по дальнейшему использованию		
<i>Стоимость (тыс. рублей):</i>		
первоначальная	16,000	x
остаточная	13,000	x
проектная		x
иная		x
средств, выделенных из федерального бюджета		x
освоенных средств федерального бюджета		x





Подраздел 1.2.

Карта № 1.2. 790034868

Лист

Категория историко-культурного значения		x
Регистрационный номер объекта культурного наследия		x
<b>Документы - основания:</b>		
изъятия из оборота		x
ограничения оборота		x

**СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НАД (ПОД) КОТОРЫМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ УЧЕТА**

Кадастровый номер	77-09-02030-031	x
Площадь (кв. м)	30 672,000	x
Категория земель	Земли населенных пунктов	x
Форма собственности	собственность Российской Федерации	x

**ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)**

Наименование части		x
Площадь части (кв. м)		x
Вид ограничения (обременения)		x
Номер регистрации ограничения (обременения)		
Дата возникновения	x	
Дата прекращения	x	
Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)		x
Карта №		x
ОГРН		x
ОГРНИП		x
Документы - основания ограничения (обременения)		x

Врио начальника ФГУП "СУ МР"

С.Б. Скворцов

Начальник отдела реестра  
Территориального управления  
Росимущества по городу Москве

11 ФЕВ 2011

В.Г. Гагаулин



Раздел 1. Сведения о недвижимом имуществе

Подраздел 1.2. Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства

Карта № 1.2. 770034870

Лист

**ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Реестровый номер федерального имущества (РНФИ)	<i>B 12 770034870</i>	<i>11.02.092</i>
Кадастровый (условный) номер		
Номер и дата регистрации права собственности Российской Федерации		
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Номер и дата регистрации иного вещного права		
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Верхнелихобарская, д. 8	x
Наименование	Внешняя дорога	x
Назначение	нежилые	x
Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации"	x
Карта № 3.1.	77000263	x
ОГРН	1047745005208	x
Документы - основания возникновения права собственности Российской Федерации	ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27.12.1991 г. № 3020-1 ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	x
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Документы - основания возникновения иного вещного права	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.02.2005 г. № 146-р	
Общая площадь (кв. м)		x
Протяженность (км)	<i>0,078</i>	x
Наименование иных параметров с единицами измерения		x
Этажность		x
Подземная этажность		x
Инвентарный номер		x
Инвентарный номер, литер		x
Дата ввода в эксплуатацию	x	01.12.1952г.
Дата фактического прекращения строительства	x	
Срок строительства		x
Степень завершенности строительства (процентов)		x
Предложения по дальнейшему использованию		
<b>Стоимость (тыс. рублей):</b>		
первоначальная	227,000	x
остаточная	0,000	x
проектная		x
иная		x
средств, выделенных из федерального бюджета		x
освоенных средств федерального бюджета		x



Подраздел 1.2.

Карта № 1.2. 770034870  
Лист

Категория историко-культурного значения		x
Регистрационный номер объекта культурного наследия		x
<b>Документы - основания:</b>		
изъятия из оборота		x
ограничения оборота		x

**СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НАД (ПОД) КОТОРЫМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ УЧЕТА**

Кадастровый номер	77-09-02030-031	x
Площадь (кв. м)	30 672,000	x
Категория земель	Земли населенных пунктов	x
Форма собственности	собственность Российской Федерации	x

**ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)**

Наименование части		x
Площадь части (кв. м)		x
Вид ограничения (обременения)		x
Номер регистрации ограничения (обременения)		
Дата возникновения	x	
Дата прекращения	x	
Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)		x
Карта №		x
ОГРН		x
ОГРНИП		x
Документы - основание ограничения (обременения)		x

ВрИО начальника ФГУП "СУ МР" \_\_\_\_\_ г. С.Б. Скворцов

Начальник отдела реестра  
Территориального управления  
Росимущества по городу Москве \_\_\_\_\_ г. В.Г. Гагаулия



Раздел 1. Сведения о недвижимом имуществе

Подраздел 1.2. Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства

Карта № 1.2. 770034867  
Лист

ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реестровый номер федерального имущества (РНФИ)	B 12 7700 34867	11.02.09 <sub>2</sub>
Кадастровый (условный) номер		
Номер и дата регистрации права собственности Российской Федерации		
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Номер и дата регистрации иного вещного права		
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Верхнихороборская, д. 8	x
Наименование	Территория базы с межквотным проездом	x
Назначение	нежилое	x
Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации"	x
Карта № 3.1.	770000263	x
ОГРН	1047745005208	x
Документы - основания возникновения права собственности Российской Федерации	ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 27.12.1991 г. № 3020-1 ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	x
Наименование иного вещного права	право хозяйственного ведения	x
Документы - основания возникновения иного вещного права	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 28.02.2005 г. № 145-р	
Общая площадь (кв. м)	20682,0	x
Протяженность (км)		x
Наименование иных параметров с единицами измерения		x
Этажность		x
Подземная этажность		x
Инвентарный номер		x
Инвентарный номер, литер		x
Дата ввода в эксплуатацию	x	01.12.1952г.
Дата фактического прекращения строительства	x	
Срок строительства		x
Степень завершенности строительства (процентов)		x
Предложения по дальнейшему использованию		
<b>Стоимость (тыс. рублей):</b>		
первоначальная	123,000	x
остаточная	0,000	x
проектная		x
иная		x
средств, выделенных из федерального бюджета		x
основных средств федерального бюджета		x



Подраздел 1.2.

Карта № 1.2.  
Лист

770034867

Категория историко-культурного значения		x
Регистрационный номер объекта культурного наследия		x
<b>Документы - основания:</b>		
изъятия из оборота		x
ограничения оборота		x

**СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, НАД (ПОД) КОТОРЫМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ УЧЕТА**

Кадастровый номер		x
Площадь (кв. м)		x
Категория земель		x
Форма собственности	право собственности Российской Федерации	x

**ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)**

Наименование части		x
Площадь части (кв. м)		x
Вид ограничения (обременения)		x
Номер регистрации ограничения (обременения)		
Дата возникновения	x	
Дата прекращения	x	
Личо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)		x
Карта №		x
ОГРН		x
ОГРНИП		x
Документы - основания ограничения (обременения)		x

ВРИО начальника ФГУП "СУ МР"

С.Б. Сиворцов

Начальник отдела реестра  
Территориального управления  
Росимущества по городу Москве

В.Т. Гагаулин



### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15.12.2008г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:277:002:000104940

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование

Теплотрасса

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	<u>Город Москва</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Москва</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Верхнелихоборская</u>
Номер дома	<u>8</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Соор.1</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность, 212,0, м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: линейное сооружение

1.5. Этажность:

количество этажей \_\_\_\_\_, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1951

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:09:02030048

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Технические данные и адрес указаны на основе предоставленных заказчиком документов.

1.10. ФГУП МГФ "Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ". Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по городу Москве от 17.10.2007 № 000410.

(наименование органа или организации)

Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)

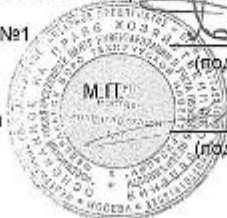
  
(подпись)

В.Е. Логунов  
(инициалы, фамилия)

Выполнил инженер по инвентаризации  
строений и сооружений

  
(подпись)

В.В. Кулагин  
(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

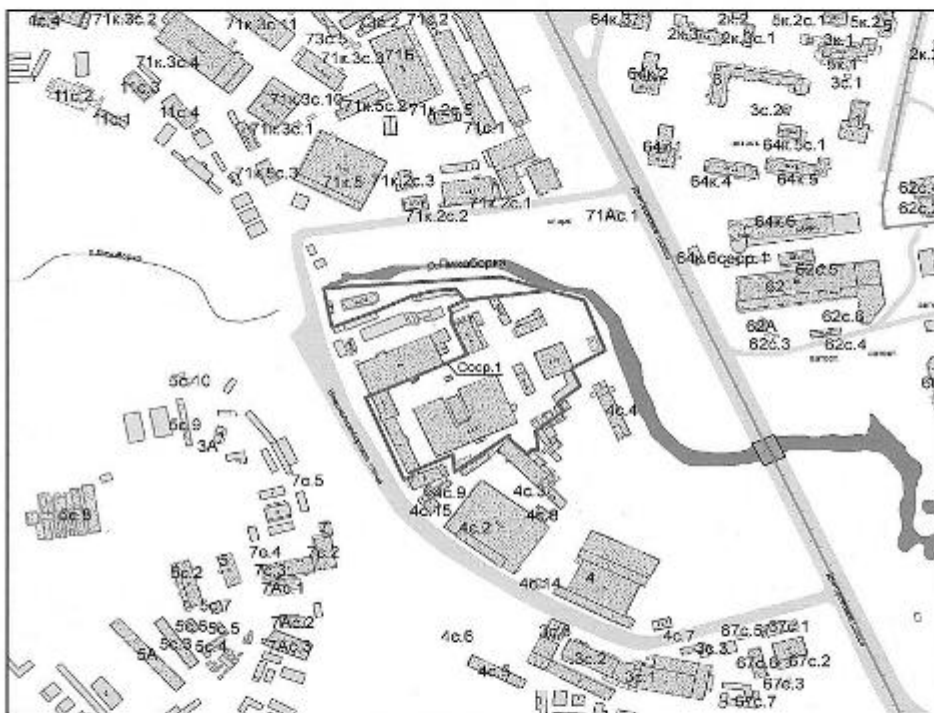
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

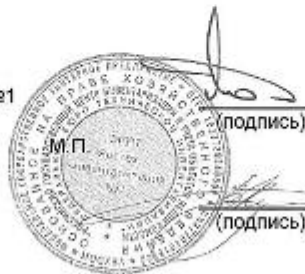
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

45:277.002.000104940

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Начальник производственного отдела №1  
(полное наименование должности)



(подпись)

В.Е. Лолухов

(инициалы, фамилия)

Выполнил инженер по инвентаризации  
строений и сооружений

(подпись)

В.В. Кулагин

(инициалы, фамилия)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская, ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosregistr.ru  
http://www.to77.rosreestr.ru

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

08 февраля 2011 г.

№ 09/001/2011-869

На основании запроса от 08 февраля 2011г., поступившего на рассмотрение 08 февраля 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. **Кадастровый (или условный) номер объекта** 77-77-22/012/2009-112  
**наименование объекта:** ТЕПЛОТРАССА  
**назначение объекта:** коммунальное  
**площадь объекта:** Протяженность: 212,0 м  
**адрес (местоположение) объекта:** г.МОСКВА, ВЕРХНЕЛИХОБОРСКАЯ УЛ., дом 8
2. **Правообладатель:** Российская Федерация
3. **Вид права:** Собственность
4. **Ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы
5. **Договоры участия в долевом строительстве:** нет
6. **Правопритязания:** нет
7. **Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют

**Выписка выдана:** ЗЛОБИНА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_

ЧЕНЬШЕРОВА И.С.  
(Ф.И.О., подпись, М.П.)





  
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: 31 АВГ 2011

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

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации", утвержденный Врио Начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации 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: Наименование: ТЕПЛОТРАССА

Назначение: Коммунальное

Протяженность: 212.0 м

Инвентарный номер: 45-277-002-000104940

Литер СООР. 1, адрес объекта: г. МОСКВА, ВЕРХНЕЛИХОБОРСКАЯ УЛ., дом 8

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-22/012/2009-112

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
31 АВГ 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-22/029/2011-162

Регистратор  ХРИЗУНОВ Е.А. (подпись)

77-АН 290569 



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ФИЛИАЛ  
ИНН/КПП 7701018922/770102001, ОКПО 75377260,  
ОГРН 1027739346502  
101000, Москва ул. Маросейка, д. 7/8 стр.1  
тел./ факс (495) 748-20-11  
E-mail: filial@mosrosob.ru

ФГУП «СУ МР»

№ 1663 от 12.01 2009 г.  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200  г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

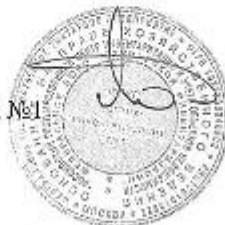
Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное Бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ») в лице Московского городского филиала сообщает, что 15.12.2008г. была проведена техническая инвентаризация объекта - «Внешняя дорога» (инв.№7702409000046), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Объектами учета, согласно постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" являются объекты капитального строительства.

В соответствии с п.п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

По итогам инвентаризации было установлено, что объект «Внешняя дорога» не является объектом капитального строительства и техническому учету не подлежит.

Начальник производственного отдела №1



Лопухов В.Е.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ФИЛИАЛ  
ИНН/КПП 7701018922/770102001, ОКПО 75377260,  
ОГРН 1027739346502  
101000, Москва ул. Маросейка, д. 7/8 стр.1  
тел./ факс (495) 748-20-11  
E-mail: filia@mostekh.ru

ФГУП «СУ МР»

№ 1664 от 12.01 2009 г.  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное Бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ») в лице Московского городского филиала сообщает, что 15.12.2008г. была проведена техническая инвентаризация объекта – «Внешний водопровод» (инв.№7702409000048), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Объектами учета, согласно постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" являются объекты капитального строительства.

В соответствии с п.п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

По итогам инвентаризации было установлено, что объект «Внешний водопровод» не является объектом капитального строительства и техническому учету не подлежит.

Начальник производственного отдела №1



Лопухов В.Е.



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ФИЛИАЛ  
ИНН/КПП 7701018922/770102001, ОКПО 73377360,  
ОГРН 1027739346502  
101000, Москва ул. Маросёвска, д. 7/8 стр.1  
тел./ факс (495) 748-20-11  
E-mail: filial@mesrosneb.ru

ФГУП «СУ МР»

№ 1665 от 12.01 2009 г.  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризация и учета объектов недвижимости – Федеральное Бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ») в лице Московского городского филиала сообщает, что 15.12.2008г. была проведена техническая инвентаризация объекта – «Наружная теплотрасса» (инв.№7702409000050), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Объектами учета, согласно постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" являются объекты капитального строительства.

В соответствии с п.п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

По итогам инвентаризации было установлено, что объект «Наружная теплотрасса» не является объектом капитального строительства и техническому учету не подлежит.

Начальник производственного отдела №1



Допухов В.Е.



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ФИЛИАЛ  
ИНН/КПП 7701018922/770102001, ОКПО 75377260,  
ОГРН 1027739346502  
101000, Москва ул. Маросейка, д. 7/8 стр.1  
тел./ факс (495) 748-20-11  
E-mail: filial@mosrosteht.ru

ФГУП «СУ МР»

№ 1662 от 12.01 2009 г.  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2009 г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

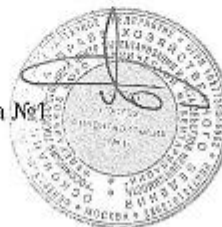
Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное Бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ») в лице Московского городского филиала сообщает, что 15.12.2008г. была проведена техническая инвентаризация объекта – «Территория базы с междеховым проездом» (инв.№7702409000047), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Объектами учета, согласно постановления Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" являются объекты капитального строительства.

В соответствии с п.п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

По итогам инвентаризации было установлено, что объект «Территория базы с междеховым проездом» не является объектом капитального строительства и техническому учету не подлежит.

Начальник производственного отдела №1



Лопухов В.Е.



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА»  
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

иск. № 116 от 11.07 2017 года 127238 г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8  
ИНН/КПП 7713688488/771301001  
ОГРН 1097746358225

Генеральному директору  
ООО «Бизнес Диагностик»  
Д.И.Котову

**Уважаемый Денис Иванович!**

Для оценки рыночной стоимости имущества, указанного в Приложении №1 Договора возмездного оказания услуг по оценке №10/2017 от 5.07.2017г., направляем следующие документы:

- реестр договоров аренды на 05.07.2017г. - приложение на 10 листах,
- справка о балансовой стоимости на 30.07.2017г. - приложение на 1 листе,
- справка по сооружениям - приложение на 1 листе,
- структура ежемесячных затрат - приложение на 1 листе,
- копия приказа Министра обороны РФ №431 от 19.05.2009г. - приложение на 7 листах,
- копия Передаточного акта - приложение на 2 листах.

Свободные площади в зданиях и часть земельного участка площадью 1300 м<sup>2</sup> не сдаются в аренду по причине отсутствия спроса.

Объект «очистные сооружения» представляет собой заглубленный бетонный резервуар с перегородками и железобетонными плитами перекрытия. Его площадь составляет 192м<sup>2</sup>, глубина 2 м. На сегодняшний день очистные сооружения заброшены и частично разобраны, то есть непригодны для использования по назначению.

Объект «внешняя автодорога» является частью основного участка протяженностью от КПП до очистных сооружений.

Объект «площадь для стоянки автомашин» размером 273м<sup>2</sup>, расположена перед СВК на улице Верхнелихоборская, 8 и относится к территории основного участка.

Сооружения «территория базы с межцеховым проездом», «внешняя автодорога», «наружная теплотрасса», «площадь для стоянки автомашин» переданы ОАО «СУ МР» согласно приказу Министра обороны Российской Федерации №431 от 19.05.2009г. и перечислены в Передаточном акте.

Конкурсный управляющий

Н.Е.Прилепин

исп. Булахов В.С.  
+7-926-595-2143





Структура ежемесячных затрат по базе Верхнелихоборская д.8

№п/п	наименование затрат	Сумма,руб.	Примечания
1	Расходы на оплату труда работников за исключением аппарата управления	575 031	фонд заработной платы включая НДФЛ и внебюджетные взносы
2	Водоресурсы и сопутствующие затраты	101 446	
3	Теплоснабжение и сопутствующие затраты	689 498	
4	Электрическая энергия и сопутствующие затраты	687 330	
5	Услуги по ремонту, обслуживанию основных фондов	56 000	
6	Расходы на охрану объекта	288 000	
7	Вывоз мусора	29 000	
<b>Итого</b>		<b>2 426 305</b>	

Конкурсный управляющий



Прилепин Н. Е.

Главный бухгалтер

Белинов А. С.



### Справка по сооружениям.

Основная информация по сооружениям:

- Склад (331,5 кв.м), 000000955 – 1951 год ввода в эксплуатацию, материал конструктивных элементов – кирпич, ж/б перекрытия;
- Территория базы с межсеховым проездом, 00000203 – 1952 год ввода в эксплуатацию, материал – асфальт 7 см, ж/б плиты;
- Внешний водопровод, 50000368 – 1951 год ввода в эксплуатацию, материал – стальные трубы, диаметр 100 мм (асбестовая изоляция);
- Внешняя автодорога, 00000202 – 1952 год ввода в эксплуатацию, материал – асфальт;
- Сеть канализации внешняя – 1951 год ввода в эксплуатацию, материал – чугун, диаметр 100 мм;
- Внешняя теплотрасса – 1951 год ввода в эксплуатацию, материал – сталь (асбестовая изоляция и оцинковка), диаметр 150 мм;
- Теплотрасса – 1972 год ввода в эксплуатацию, материал – сталь (асбестовая изоляция и оцинковка), диаметр 182 мм;
- Очистные сооружения – 1966 год ввода в эксплуатацию, материал – кирпич, ж/б перекрытия;
- Площадь для стоянки а/машин – материал – асфальт 7 см.

Конкурсный управляющий

Ведущий специалист  
службы по работе с недвижимостью



Прилепин Н. Е.

Булахов В. С.





**Балансовая стоимость объектов недвижимого имущества  
ОАО «СУ МР»  
по адресу г. Москва, ул. Верхнихолбоверская, дом 8**

№ п/п	Адрес земельного участка и объектов недвижимости	Назначение объектов	Площадь объекта, кв. м.	Катастральный номер	Номер и дата государственной регистрации права собственности	На 30 июня 2017			Примечание
						Стоимость	Амортизация (тысяч)	Остаточная стоимость	
<b>ВСЕГО:</b>						<b>497 249 218,00</b>	<b>339 859 371,79</b>	<b>158 669 846,21</b>	
1	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Административное здание блоч. 00001182	1010,2	77:09:0030300:1029	№77:09:0030300:10-09-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	82 191 167,00	25 721 265,84	46 469 901,16	
2	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	СБЗ, 00200001	2706,1	77:09:0030300:1020	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	143 249 277,00	40 781 055,60	102 568 221,40	
3	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Производственный корпус, 00002115	4392,6	77:09:0030300:2232	№77:09:0030300:22-30-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	144 554 384,00	144 554 384,00		
4	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Крыша, 00000189	53	77:09:0030300:1012	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	886 507,00	712 803,67	173 703,33	
5	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Служб. 00200195	606,3	77:09:0030300:1023	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	10 092 130,00	10 092 130,00		
6	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	ЛПН в с/подполье, 02000203	269,6	77:09:0030300:1024	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	6 005 308,00	4 905 703,46	1 109 604,54	
7	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Службный цех, 00200183	106,2	77:09:0030300:1025	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	1 978 157,00	1 614 410,03	363 746,97	
8	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Трансформаторная подстанция, 00002186	69,2	77:09:0030300:1105	№77:09:0030300:11-02-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	2 024 970,00	2 024 970,00		
9	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Мараж, 00000199	362,1	77:09:0030300:1026	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	36 988 094,00	36 988 094,00		
10	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 1	Шинномонтажный цех, 00000191	75,2	77:09:0030300:1023	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	1 121 122,00	1 012 517,59	108 604,41	
11	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 10	Автомашина, 00000150	380,1	77:09:0030300:1027	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	10 039 207,00	4 776 757,38	5 262 449,62	
12	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 12	Хранилище России, 00000188	350,4	77:09:0030300:2157	№77:09:0030300:21-30-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	11 051 190,00	11 051 190,00		
13	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 13	Объект 3-с тип Б, 00200194	17,2	77:09:0030300:1028	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	240 975,00	240 975,00		
14	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 14	Объект 3-с тип Б, 00200193	17,2	77:09:0030300:1029	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	228 066,00	228 066,00		
15	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 15	Служб. (331,5 кв.м), 00200693	331,5						созрание, объект не в реестре
16	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 15	Технико-защитная стена, 00000187	16,4	77:09:0030300:1030	№77:09:0030300:10-10-77:01:52017-3 от 14.06.2017.	551 154,00	551 154,00		
17	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Техническое здание с инженерными помещениями, 00002270	23662,0			28 801 261,00	28 801 261,00		созрание, объект не в реестре
18	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Высокая подстанция, 50030368	21,0 кв. м			57 015,00	30 221,69	26 793,31	созрание, объект не в реестре
19	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Высокая подстанция, 50000202	2,078 кв. м			1 721 834,00	1 721 834,00		созрание, объект не в реестре
20	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Сеть радиоточечных вышек Климатическая. Протяженность 137,2 м. тип СООР 2. Вышкавая сеть радиоточечных, 00200205	137,0 кв. м.			371 961,00	371 961,00		созрание, объект не в реестре
21	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Высокая подстанция, 00030204	272,0 кв. м.			1 918 630,00	776 374,47	1 142 255,53	созрание, объект не в реестре
22	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Техноград. Климатическая протяженность 212,0 м. тип СООР 2. (Чарошка радиоточечная), 00200206	212,0 кв. м.			2 461 630,00	2 461 630,00		созрание, объект не в реестре
23	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Открытое напряжение, Низковольтная подстанция, 00000201	192,0			912 254,00	912 254,00		созрание, объект не в реестре
24	г. Москва, ул. Верхнихолбоверская д. 8, стр. 16	Линия электропередачи, 50000365				151 875,00	151 875,00		созрание, объект не в реестре
25	г. Москва, Дмитровский округ, д. 25А	Земельный участок, г. Москва, ул. Верхнихолбоверская, 00000197	37672,0	77:09:0000303:07	№77:09:0000303:01-77:01:52017-2 от 14.06.2017.				созрание, объект не в реестре

Конкурсной управляющей



Главный бухгалтер

Приложение П. П.

Белкин А. С.





Страница 2 из 10

№ п/п	Наименование предприятия (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости и описание (в т.ч. земельные участки)	Классификация земельного участка	Наименование помещения (раздел/комната)	Средняя стоимость 1 кв. м (руб./кв. м)	Площадь объекта в кв. м (по документам)	Сумма арендной платы по договору в месяц по руб./кв. м (ИРС)	Примечание
11	ООО "МС Промком" ОГРН 113776006167, ИНН 771681631	22916A	01.07.2015	31.05.2018	Административное здание	3 этаж	Комната №20 - 18,6 кв. м.	830,00	18,60	15 810,00	
12	ООО "Нашичные Мобайлсвис" Сетьевая ОГРН 110794602077, ИНН 7704756289	24015A	01.08.2015	30.04.2018	Административное здание	3 этаж	комната №6 - 21,9 кв. м.	869,06	21,96	18 615,00	
13	ЗАО "ЭКОНИЗ НЭ" ОГРН 1065560910881 ИНН 525023025	24015A	01.08.2015	30.04.2018	Административное здание	2 этаж	Комната №1 - 11,8 кв. м.	920,00	11,90	10 548,00	
14	ООО "Солнцеликс" ОГРН 113776034899, ИНН 7707372862	28125A	01.10.2015	31.07.2017	Административное здание	2 этаж	Комната №2 - 12,6 кв. м.	325,60	12,60	11 655,00	
15	ООО "МК "Тервис" ОГРН 507758004149 ИНН 772361717	22016A	20.12.2015	30.06.2017	Административное здание	1 этаж	часть комнаты №7 - 11,3 кв. м.	762,08	13,37	10 006,00	
16	ООО "СЭРВЕКОМ" ОГРН 1167746033886, ИНН 771241817	3236A	07.08.2016	31.01.2018	Административное здание	1 этаж	Комната №27 - 10,9 кв. м, комната №28 - 13,8 кв. м., комната №29 - 51,4 кв. м.	350,00	106,16	90 189,00	
17	ООО "Аромат Трейс" ОГРН 116774659684, ИНН 771316812	6016A	01.07.2016	30.04.2018	Административное здание	5 этаж	Комната №4 - 12,2 кв. м.	889,46	12,20	30 810,00	
18	ООО "ЭДИКОР" ОГРН 113776049096, ИНН 771207384	72016A	01.10.2016	31.08.2017	Административное здание	2, 3 этаж	2 эт. Комната №19 - 41,1 кв. м, №20 - 18,0 кв. м, №21а - 1,7 кв. м, №21 - 9,0 кв. м., №22 - 1,4 кв. м, №23 - 3,8 кв. м, №24 - 10,5 кв. м, №25 - 10,4 кв. м, №26 - 12,2 кв. м, №27 - 2,6 кв. м., №28 - 2,4 кв. м, №29 - 0,3 кв. м, №31 - 16,0 кв. м, №32 - 22,4 кв. м, №33 - 22,2 кв. м, №34 - 22,1 кв. м, №35 - 31,0 кв. м, №36 - 5,8 кв. м, №37 - 21,4 кв. м, №38 - 10,3 кв. м, 3 эт. Комната №6 - 12,9 кв. м, №8 - 20,3 кв. м.	700,00	142,96	259 750,00	
19	ООО "Центробит" ОГРН 113776059867, ИНН 771273718	72016A	01.10.2016	31.08.2017	Административное здание	3 этаж	комната №5 - 17,6 кв. м, комната №17 - 12,1 кв. м., комната №18 - 12,8 кв. м, комната №24 - 20,6 кв. м., комната №26 - 15,5 кв. м.	700,00	78,30	55 090,00	
20	ООО "Агрос Трейд" ОГРН 116774626853, ИНН 7701462841	7010A	01.12.2016	31.10.2017	Административное здание	2, 3 этаж	2 эт. Комната №38 - 12,4 кв. м, комната №40 - 14,0 кв. м, 3 эт. Комната №35 - 20,6 кв. м.	700,00	47,40	33 500,00	
21	ООО "ВЕБИСТО" ОГРН 1167746295801, ИНН 97 007677	817A	01.01.2017	31.01.2018	Административное здание	2 этаж	Комната №43 - 6,3 кв. м.	400,00	14,28	12 137,00	Коммунальные услуги (вод, тепло, электроэнергия) включены в стоимость



№ п/п	Наименование заказчика (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости и типичный характер аренды (домовладение, нежилая недвижимость)	Заключительный этап	Пансионатные комплексы (размещение)	Средняя ставка аренды по НДС	Площадь объекта размещения по договору аренды (кв.м)	Сумма арендной платы по договору аренды в месяц (руб./кв. м НДС)	Примечание
22	ООО "Солнечный берег" ОГРН 1157760192178, ИНН 7711796177	1907А	20/05/2017	31.01.2018	Административное здание	2 этаж	комната 3041 - 35,7 кв. м.	810,00	29,70	21 844,50	
23	ИП Светлана М.В. ОГРН ИНН 39974617300565, ИНН 571491487107	2407А	01.05.2017	31.03.2018	Административное здание	1 этаж	комната 307 - 5,1 кв. м., комната 304 - 4,2 кв. м., комната 305 - 82,7 кв. м., комната 306 - 0,5 кв. м.	700,00	102,50	71 750,00	
24	ООО "Алтарь-21" ОГРН 115774892295, ИНН 7732016783	3007А	25.05.2017	31.03.2018	Административное здание	1 этаж	комната 3024 - 21,1 кв. м.	850,00	21,00	17 955,00	
<b>Итого</b>											
								1267,00	1367,00	993 497,00	
1	ООО "Экспонат-М" ОГРН 1157746216649, ИНН 7710734916	4401А	27.10.2014	31.07.2017	Средне-бюджетный корпус	5 этаж	комната 3015 - 10,9 кв. м., комната 2014 - 5,3 кв. м., комната 3013 - 16,0 кв. м., комната 3014 (анф.) - 0,7 кв. м.	900,00	32,90	27 905,00	
2	Адрес регистрации: г. Москва, ул. Володарская, д. 27, кв. 50 Ирина 45 09 218854 выдана Департаментом по управлению имуществом Правительства г. Москва в С/ОАД 10.09.2007.	401А	01.10.2015	30.09.2017	Средне-бюджетный корпус	6 этаж	комната 3014 - 15,8 кв. м., комната 3015 (анф.) - 0,7 кв. м.	850,00	16,50	14 025,00	
3	ООО "Экспонат" ОГРН 1122794874585, ИНН 7711740917	1201А	01.05.2015	31.01.2018	Средне-бюджетный корпус	5 этаж	комната 3016 - 16,0 кв. м.	880,00	15,00	13 600,00	
4	ОАО "НСУМ" ОГРН 102790071963, ИНН 7704357928	2401А	01.08.2015	30.04.2018	Средне-бюджетный корпус	2 этаж	комната 302 - 22,5 кв. м.	900,00	22,50	18 000,00	
5	ООО "Лабиринт-Артис" ОГРН 107764411167, ИНН 7713071810	2001А	01.09.2015	31.01.2018	Средне-бюджетный корпус	6 этаж	комната 301 - 15,3 кв. м.	680,00	15,20	16 405,00	
6	ООО "СЗС Рено" ОГРН 117740347755, ИНН 7711862796	3601А	01.05.2015	31.05.2018	Средне-бюджетный корпус	6 этаж	комната 3013 - 17,0 кв. м.	850,00	17,00	14 450,00	
7	ООО "ЛАБИНА ЛТД" ОГРН 1147740911885, ИНН 7720806040	3801А	01.10.2015	31.07.2017	Средне-бюджетный корпус	5 этаж	комната 3016 - 17,3 кв. м.	850,00	17,30	14 705,00	
8	Адрес регистрации: Московское обл., г. Железнодорожный, ул. Пушкина, д. 12, кв. 25, Ирина 46 09 621611 выдана Департаментом по управлению имуществом Правительства Московской области 10.11.2006.	2201А	08.02.2016	30.11.2017	Средне-бюджетный корпус	6 этаж	комната 301 - 16,3 кв. м., комната 3016 (анф. коридорная) - 1,1 кв. м.	850,00	17,40	14 790,00	

Итого по договору аренды в отчетном периоде (руб./кв. м)



№ п/п	Наименование предприятия (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости в отношении которого заключен договор (в т.ч. земельные участки)	Земельный участок	Полное наименование помещения (пределаемания)	Площадь объекта недвижимости по ИСЦ	Сумма арендной платы по договору в месяц (в руб. экв., с НДС)	Примечание		
9	ООО "Солнечный Восток-Москва" ОГРН 104778524129, ИНН 7703522631	28706A	07.04.2016	31.01.2018	Служб.-бизнесный корпус	2/3000	комнат №21 - 12,9 кв. м.	300,00	11 120,00	Канализационный участок (0028, 70)		
10	ООО "ДЕНДИЕР ПЛЮС" ОГРН 1167748384885, ИНН 7751029081	47706A	01.10.2016	31.02.2018	Служб.-бизнесный корпус	2/3000	комната №13 - 0,4 кв. м.	450,00	8 840,00			
11	ООО "ЭвюСпейсГруп" ОГРН 1167746579245, ИНН 5021900491	51706A	01.07.2016	30.04.2018	Служб.-бизнесный корпус	5/2000	комната №5 - 11,0 кв. м., комната №6 - 1,5 кв. м., комната №24 - 1,1 кв. м., комната №7 - 10,6 кв. м., комната №8 - 1,1 кв. м.	850,00	20 855,00			
12	ООО "Протекс" ОГРН 117745387371, ИНН 771781368	58706A	01.08.2016	31.08.2018	Служб.-бизнесный корпус	6/2000	комната №15 - 5,8 кв. м.	880,00	15 410,00			
13	ООО "АВТОСТРОЙ" ОГРН 3157746935834, ИНН 502393280	73706A	04.12.2016	31.08.2017	Служб.-бизнесный корпус	6/3000	комната №20 - 14,5 кв. м.	590,00	13 775,00			
14	ООО "Рубин" ОГРН 11774608914, ИНН 7720493025	24075A	01.04.2017	29.03.2018	Служб.-бизнесный корпус	6/3000	комната №1 - 12,7 кв. м., №2 - 15,9 кв. м.	490,00	26 860,00			
15	ООО "Артиско" ОГРН 11774604376, ИНН 7716448833	33073A	01.05.2017	30.04.2018	Служб.-бизнесный корпус	6/2000	Комната №17 - 16,0 кв. м.	490,00	13 040,00			
<b>Итого</b>												
									<b>297,48</b>		<b>252 420,00</b>	
<b>по договору аренды, в т.ч. стр. 2</b>												
1	ООО "Умат" ОГРН 1177462213064, ИНН 7709113134	24015A	01.01.2015	30.09.2017	Производственные здания	1 этаж	Комнаты №24 - 16,2 кв. м., №26 - 5,6 кв. м., №27 - 9,9 кв. м., №28 - 51,1 кв. м.	200,00	48,29		14 040,00	
2	ООО "Лавос ДСКО" ОГРН 11774623000, ИНН 7754781106	49015A	01.02.2015	31.10.2017	Производственные здания	1 этаж	Комната №2 - 151,5 кв. м., №3 - 29,2 кв. м.	500,00	330,70		54 210,00	
3	ООО "КОС" Стройматериалы" ОГРН 10771688518, ИНН 774759871	87015A	01.03.2015	30.11.2017	Производственные здания	1 этаж	комната №26 - 20,1 кв. м., №29 - 47 кв. м., №27 - 11 кв. м., №28 - 12,8 кв. м., №29 - 47 кв. м., №29 - 21,5 кв. м., №30 - 5,2 кв. м., №31 - 5 кв. м., №32 - 17,9 кв. м., №224 - 5,2 кв. м., №226 - 2,2 кв. м.	300,00	338,70		101 590,00	
4	ООО "ТАР" ЛТД ОГРН 1077370695516, ИНН 7711010113	88015A	01.03.2015	30.11.2017	Производственные здания	1 этаж	Четыре комнаты №23 площадью 36 кв. м.	300,00	8,60		26 400,00	
5	ЗАО "Солар-инвесторы" ОГРН 1037702599885, ИНН 7715118196	98015A	01.05.2015	30.11.2017	Производственные здания	1 этаж	Четыре комнаты №31 - 36,2 кв. м.	200,00	80,29		25 860,00	
6	ЗАО "ЭЛВИК-ИТ" ОГРН 109220010801, ИНН 5208230325	24015A	01.08.2015	30.04.2018	Производственные здания	1 этаж	Четыре комнаты №32а - 121,1 кв. м.	200,00	331,10	89 530,00		



№ п/п	Наименование предприятия (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Вид исполнения обязательств (в т.ч. земельная участки)	Земельный участок	Наименование комплекса (проектное)	Сумма 1 кв. м. в руб./кв. с НДС	Площадь объекта недвижимости по плану (кв. м.)	Сумма арендной платы на дату отчета в руб./кв. с НДС	Примечание		
7	ООО "Синтез-М" ОГРН 115746348340, ИНН 7724323682	24615A	01.10.2015	31.05.2017	Промышленные здания	1 этаж	часть участка №135 - 24,2 кв. м., часть участка №234 - 70,5 кв. м., участок №64 - 25,1 кв. м.	300,00	171,50	30 280,00	Коммунальные услуги (вода, тепло) оплачены		
8	ООО "Синтез-М" ОГРН 115746348340, ИНН 7724323682	12106A	01.10.2016	31.10.2017	Промышленные здания	1, 2 этаж	1 кв. Участок №1 - площадь 202,4 кв. м., участок №12 - площадь 31 кв. м., участок №15 - 19,2 кв. м., 2 кв. пр. подстанции - 56,0 кв. м.	300,00	357,50	115 190,00			
9	ООО "Синтез-М" ОГРН 115746348340, ИНН 7724323682	25106A	01.10.2016	31.12.2017	Промышленные здания	1 этаж, 2 этаж	Часть участка №1 - 121,23 кв. м., участок №4 - 7,5 кв. м., участок №11 - 2,2 кв. м., 2 этаж участка №1 - 14,0 кв. м.	300,00	125,05	344 694,00			
10	ООО "РЕЗ-САЙД АВТО" ОГРН 11677461001818, ИНН 7703460596	60016A	01.08.2016	31.05.2018	Промышленные здания	1 этаж	Часть участка №1 - 102,05 кв. м., участок №16 - 22,4 кв. м., 10 - 15,2 кв. м., 10 - 58,5 кв. м., д. 120 кв. м., 2 - 35,0 кв. м., 18 - 55,2 кв. м., 19 - 73,5 кв. м., 20 - 58,2 кв. м., 21 - 17,4 кв. м., 22 - 7,6 кв. м., 25 - 9,45 кв. м., 26 - 8,2 кв. м.	200,00	1125,00	315 000,00			
<b>Итого:</b>											<b>3740,25</b>	<b>1 074 954,00</b>	
<b>19. Временное пользование, 3 кв. пр. 3</b>													
1	ООО "Мир" ОГРН 116240120675, ИНН 3835060382	46714A	01.11.2014	31.05.2017	Бульвар	1 этаж	участок №1 - 17,5 кв. м.	300,00	17,50	5 250,00	Коммунальные услуги оплачены арендатором		
<b>Итого:</b>											<b>37,50</b>	<b>5 250,00</b>	
<b>20. Временное пользование, 3 кв. пр. 4</b>													
1	ООО "Синтез-М" ОГРН 115746348340, ИНН 7724323682	24615A	01.10.2015	31.05.2017	С/зем	1 этаж	участок №1 - 401,2 кв. м., в том числе №1, площадь №2 - 5,8 кв. м. в том числе №1, участок №1 - 129 кв. м. в том числе №2	300,00	426,90	126 370,00	Коммунальные услуги оплачены арендатором		
2	ООО "РЕЗ-САЙД АВТО" ОГРН 11677461001818, ИНН 7703460596	6017A	01.10.2017	31.10.2018	С/зем		участок №1 - участок №1 - 110,9 кв. м., участок №2 - 70,5 кв. м.	300,00	185,40	36 280,00			
<b>Итого:</b>											<b>608,20</b>	<b>132 650,00</b>	
<b>21. Временное пользование, 3 кв. пр. 5</b>													
1	ООО "Транс-Композит Групп" ОГРН 103724635825, ИНН 7713102510, ИНН 7723015201	6015A	01.05.2015	30.11.2017	ИТП в старом здании	1 этаж	Участок №1 - площадь 124,4 кв. м.	300,00	175,40	37 620,00	Коммунальные услуги оплачены арендатором		
2	ООО "Композит Групп" ОГРН 103724635825, ИНН 7713102510, ИНН 7723015201	6015A	01.05.2015	30.11.2017	ИТП в старом здании	1 этаж	Участок №1 - площадь 41,0 кв. м.	300,00	41,00	12 300,00			
<b>Итого:</b>											<b>166,40</b>	<b>49 920,00</b>	

№ п/п. Временное пользование, 3 кв. пр. 6



Страница 6 из 10

№ п/п	Наименование заказчика (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости и所在地 (б-н, деловая усадьба)	Земельный участок	Выполняемые поправки (поглощение)	Составляющая владения в границах участка (кв.м)	Плата за объект недвижимости (руб./кв.м)	Сумма арендной платы по договору в месяц (в руб./кв.м, НДС)	Приращение
1	ООО "Т.СЮ" ОГРН 510766073210, ИНН 51062648	43704A	01.04.2015	31.12.2017	С/парков.хоз.	1 этаж	Земельный №1 - 106,2 кв.м.	300,00	106,20	31 866,00	Коммунальные услуги в здании площадью 13 110,0 кв.м.
2	ОГРН 115746813510, ИНН 77140378	20015A	01.12.2015	30.09.2017	Проектирование и строительство	компл. 31 - 41,3 кв.м.	компл. 31 - 41,3 кв.м.	300,00	45,70	13 110,00	Стоимость проектных работ
3	ООО "А.Соларис-213" ОГРН 11574680655, ИНН 77228936	42166A	16.08.2016	30.06.2017	Проектирование и строительство		часть помещения площадью 134,0 кв.м.	300,00	134,00	37 200,00	Итого
г. Воронеж, область, г. Воронеж											
1	ООО "СД Эксперт" ОГРН 100166028845, ИНН 722713278	6615A	07.05.2015	30.11.2017	МАРХИ	1 этаж	часть комнаты №1 в кв.м. №1 - 102,0 кв.м.	300,00	300,00	30 000,00	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество) в соответствии с условиями договора
2	ОГРН 115746813510, ИНН 77140378	34015A	01.08.2015	30.04.2018	МАРХИ	1 этаж	Комната №1 - 30,2 кв.м. Пространство №1, комната №1 - 18,1 кв.м. в Помещении №1	100,00	36,40	23 800,00	
3	ООО "Грибачевский" ОГРН 51374684241, ИНН 722498728	14166A	01.02.2016	30.11.2017	МАРХИ	1 этаж	часть комнаты №1 в помещении №1 - 484,30 кв.м.	100,00	464,30	139 428,30	
4	ООО "Автомобилист" ОГРН 110501000577, ИНН 401033715	0017A	01.01.2017	30.11.2017	МАРХИ, проектная организация "Автомобилист"	1 этаж	Земельный участок №1 - 17,66 кв.м. Земельный участок №2 - 45,0 кв.м. по адресу: г. Воронеж, МАРХИ - 302,0 кв.м.	277,50	40,175	133 714,00	
5	ООО "Экс-Эксперт" ОГРН 111474612257, ИНН 772410741	7015A	01.05.2017	31.01.2018	МАРХИ	1 этаж	Комната №1 - 38,1 кв.м., комната №2 - 41,1 кв.м. в Помещении №2.	300,00	41,00	24 420,00	
г. Воронеж, область, г. Воронеж											
1	Першин А.А. Адрес: г. Воронеж, Почта: Воронеж, ул. Ленина, д. 15. Контакт: 4514499917, e-mail: Управляющее общество "Мирный" Митришинский район г. Воронеж 22.11.2014	9015A	01.05.2015	30.11.2017	Штатный инженер	1 этаж	комната №1 - площадью 65,7 кв.м., комната №2 - площадью 9,5 кв.м.	300,00	75,20	37 560,00	Коммунальные услуги (вода, тепло, электричество) в соответствии с условиями договора
Итого											
										358 452,00	
										27 560,00	



Страница 7 из 10

№ п/п	Наименование организации (ООО, ИП, ИФНС)	М. договор	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости в описании по адресу записочного документа (в т.ч. земельный участок)	Земельный этап	Наименование помещения (услуга/квартира)	Составляющая часть в пределах НДС	Плата за объект недвижимости по договору (руб.)	Сумма арендной платы по договору в месяц (в руб.) (с НДС)	Примечание	
1	ООО "Панора" ОГРН: 112750475539; ИНН: 77-3745073	468/1А	01.11.2014	31.07.2017	Автомобль	1 этаж	Комната №1 - 72,1 кв. м, №4 - 4,2 кв. м, №5 - 7,3 кв. м, №6 - 7,5 кв. м, №7 - 8,1 кв. м	940,00	104,30	31 430,00		
2	ООО "Текстсервис" ОГРН: 1157746392178; ИНН: 77-13196137	302/15А	01.07.2015	31.03.2018	Автомобль		Дачный участок №1, площадь 84 - 12,2 кв. м	300,00	12,20	3 600,00	Коммерческая услуга по договору аренды в отношении арендованного помещения	
3	ООО "Техносервис" ОГРН: 1157746519810; ИНН: 77-13132862	240/15А	01.10.2015	31.07.2017	Автомобль	1 этаж	Помещение №1, площадь 81,1 - 150,1 кв. м, площадь №2 - 17,0 кв. м, площадь №3 - 0,0 кв. м.	300,00	211,50	66 570,00		
4	ИП Серафим А Ю ОГРН: 3-474626801042; ИНН: 77-01319852	60/16А	15.08.2016	30.05.2017	Автомобль	1 этаж	Помещение №2, площадь 201 - 244 кв. м, площадь №2 - 17,3 кв. м.	350,00	41,01	14 665,00		
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
1	ООО "ТрансСолд Сер" ОГРН: 116744637322; ИНН: 57-1033491	75/16А	01.10.2016	31.08.2017	Объект 3 в этаж		комната №1 - 17,2 кв. м	300,00	17,20	5 100,00	Коммерческая услуга по договору аренды в отношении арендуемого помещения	
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
1	ООО "Ариэль" ОГРН: 117746063374; ИНН: 77-14845627	340/1А	01.05.2017	30.05.2018	Объект 2 в этаж		Итого		17,20	5 100,00		
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
1	ООО "Восток РЕ" ОГРН: 10477000333199 ИНН: 77-130188880	442/1А	01.11.2014	31.07.2017	Тотальная-строительная станция	1 этаж	Комната №1 - 17,2 кв. м	300,00	17,20	5 100,00	Коммерческая услуга по договору аренды в отношении арендуемого помещения	
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
1	ООО "ТТТ" ОГРН: 1157746815510; ИНН: 77-1403374	390/15А	01.05.2015	30.06.2017	Сдача		Итого		8,10	2 430,00	Коммерческая услуга по договору аренды в отношении арендуемого помещения	
2	ООО "Мастер-Стор" ОГРН: 1094541004113; ИНН: 3507214337	310/1А	01.08.2017	31.01.2018	Сдача		комната №5 - 125,0 кв. м	300,00	130,00	36 000,00		
3	ООО "Сфера Бизнес" ОГРН: 112747248701; ИНН: 77-13262011	200/1А	15.08.2017	30.04.2018	Сдача		комната №2 - 12,0 кв. м	300,00	32,00	35 600,00		
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
1	ООО "Тайп" ОГРН: 107589125824; ИНН: 3015020242	448/04А	01.11.2014	31.07.2017	Итого		комната №3 - 65,7 кв. м, комната №4 - 46,9 кв. м	300,00	112,06	33 600,00		
<b>г. Воронеж, Воронежская обл., с/р. П.</b>												
									Итого	292,00	62 210,00	
									Итого	190,00	3 750,00	







№ п/п	Компонент эмитента (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Дата действия договора	Правильные адреса местонахождения и адреса объектов (в т.ч. земельные участки)	Земельный этап	Положительные результаты (даты/выплаты)	Сумма вклада в руб./млн с НДС	Платежи-выплаты по договору (млн)	Сумма процентов по договору в месяц (в руб./млн с НДС)
13	Адрес регистрации: г. Омск, ул. 26 линия, д. 83а, Почтовый индекс 647008 область Омская №1 УФАС России по Омской области в Центральной АО города Омска 05.06.2016	27115A	01.09.2015	30.06.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	2 земельных участка	2 земельных участка	200000	2	10 000,00
14	ООО "Алениконтур" ОГРН: 113764832892; ИНН: 7713105518	24015A	11.09.2015	30.06.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок площадью 150 кв.м.	150000	150	27 000,00
15	ООО "Трансстрой" ОГРН: 113764834860; ИНН: 7712122482	24015A	01.10.2015	31.07.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	200000	1	2 250,00
16	ООО "С-СТО" ОГРН: 51076452310; ИНН: 5011506644	31705A	08.12.2015	30.06.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	250000	1	3 300,00
17	ООО "Вотарис" ОГРН: 102740132195; ИНН: 7711611645	31015A	15.12.2015	30.06.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	300000	1	3 300,00
18	ООО "Т-1" ОГРН: 113764831318; ИНН: 7714037374	3086A	01.01.2016	30.06.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	200000	120	20 000,00
19	ООО "ТАРС-112" ОГРН: 103750592516; ИНН: 7710121111	1916A	01.02.2016	30.11.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок площадью 120 кв.м.	200000	2	7 000,00
20	Перевод О.А. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубинская, д. 1, кв. 38; Почтовый индекс 104145 район ЮВАО, район Восточное Бутово г. Москва 06.09.2015.	1916A	02.02.2016	30.11.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	600000	1	6 000,00
21	ООО "Милениум" ОГРН: 504774033489; ИНН: 7713467886	0816A	26.09.2016	31.08.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок 65 кв. м.	200000	40	12 000,00
22	ООО "Аргет-Спринг" ОГРН: 113764837327; ИНН: 5721034391	407A	01.01.2017	30.11.2017	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок площадью 20 кв.м.	200000	20	4 000,00
23	Брунцов А.В. Адрес регистрации: Челябинская область, г. Копейка, ул. Пушкина, д. 25, кв. 2; Почтовый индекс 761087/86 район Челябинский, район УФАС, Тюльган по Челябинской области г. Копейка 22.04.2014.	12017A	01.03.2017	31.01.2018	Земельный участок кадастровый № 77:09:002020:31:001/01 площадью 26672 кв.м.	1 земельный участок	1 земельный участок	300000	1	6 000,00





# П Р И К А З

МИНИСТРА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 431

« 19 » мая 2009 г.

г. Москва

**Об условиях приватизации  
федерального государственного унитарного предприятия  
«Строительное управление Московского региона  
Министерства обороны Российской Федерации»**

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», указами Президента Российской Федерации от 16 августа 2004 г. № 1082 «Вопросы Министерства обороны Российской Федерации», от 15 сентября 2008 г. № 1359 «Об открытом акционерном обществе «Оборонсервис» и от 17 ноября 2008 г. № 1624 «О некоторых мерах по организации управления федеральным имуществом», постановлениями Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 875 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 15 сентября 2008 г. № 1359 «Об открытом акционерном обществе «Оборонсервис» и от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2007 г. № 543-р, а также на основании документов, представленных федеральным государственным унитарным предприятием «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации», и аудиторского заключения общества с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» от 30 марта 2009 г. **П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Приватизировать федеральное государственное унитарное предприятие «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации» (127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8) путем преобразования в



открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» с уставным капиталом 165 789 000 (сто шестьдесят пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, состоящим из 165 789 (сто шестьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят девять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая.

2. Утвердить:

Состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации» согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

Перечень объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации», согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации» согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

Перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации», согласно приложению № 4 к настоящему приказу;

Устав открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» согласно приложению № 5 к настоящему приказу.

3. Определить:

состав совета директоров открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» в количестве 5 человек;

состав ревизионной комиссии открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» в количестве 3 человек.



4. Назначить до первого общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона»:

генеральным директором открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» – Скворцова Сергея Борисовича, врио начальника федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации»;

членами совета директоров открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона»:

Шульгу Александра Тофильевича, врио начальника федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации» (председатель);

Овсянникова Андрея Евгеньевича, помощника начальника федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации»;

Косармыгина Анатолия Михайловича, помощника начальника федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации» по финансово-экономической работе – начальника отдела;

Тихонова Сергея Михайловича, заместителя начальника организационного управления Управления начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации;

Берзанского Виталия Анатольевича, старшего офицера контрольно-диспетчерского пункта организационного управления Управления начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации;

членами ревизионной комиссии открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона»:

Рубана Геннадия Ивановича, начальника финансовой инспекции федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации»;



Гришина Сергея Викторовича, старшего офицера финансово-экономического отдела организационного управления Управления начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации;

Изаля Николая Петровича, начальника отдела 2 управления федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации».

5. Генеральному директору открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» в установленном порядке:

в двухдневный срок осуществить юридические действия по государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона»;

в однодневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» подписать передаточный акт о присмке подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации» (далее именуется – передаточный акт) и представить два экземпляра Устава открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» с отметкой регистрирующего органа, две копии документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона», и два экземпляра передаточного акта в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации, а также одну копию документа, подтверждающего внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о прекращении деятельности федерального государственного унитарного предприятия «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации», одну копию документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона», и один экземпляр передаточного акта в



Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации;

в месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» представить в территориальный орган Федерального агентства по управлению государственным имуществом по месту государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в реестр федерального имущества;

в месячный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» осуществить юридические действия по государственной регистрации перехода к открытому акционерному обществу «Строительное управление Московского региона» права собственности на объекты имущества, переданные в соответствии с передаточным актом.

6. Органам управления открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» в установленном порядке:

принять в пятидневный срок с даты государственной регистрации открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» решение о выпуске акций открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» с размещением всех акций единственному учредителю – Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации, утвердить отчет об итогах выпуска акций открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» и направить соответствующие материалы в уполномоченный государственный регистрирующий орган;

организовать ведение реестра акционеров открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона» с указанием Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации единственным владельцем всех акций первого выпуска;

направить в однодневный срок с даты государственной регистрации выпуска акций в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации и в





6

Главное управление обустройства войск Министерства обороны Российской Федерации выписку из реестра акционеров открытого акционерного общества «Строительное управление Московского региона».

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации – заместителя Министра обороны Российской Федерации.

**МИНИСТР ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



**А.Сердюков**



Прошито, пронумеровано  
на 7 ( *семь* ) листах  
и скреплено печатью

Сверстан Министром обороны  
Российской Федерации  
И.В.Карпелъ



*И.В.Карпелъ*



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

*И.В.Карпелъ*



**УТВЕРЖДАЮ**

Врио начальника расквартирования  
и обустройства Министерства  
обороны Российской Федерации –  
заместителя Министра обороны  
Российской Федерации

В.А.Дедюхин

« 19 » мая 2009 г.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального  
государственного унитарного предприятия «Строительное управление  
Московского региона Министерства обороны  
Российской Федерации»

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», указами Президента Российской Федерации от 16 августа 2004 г. № 1082 «Вопросы Министерства обороны Российской Федерации», от 15 сентября 2008 г. № 1359 «Об открытом акционерном обществе «Оборонсервис» и от 17 ноября 2008 г. № 1624 «О некоторых мерах по организации управления федеральным имуществом», постановлениями Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 875 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 15 сентября 2008 г. № 1359 «Об открытом акционерном обществе «Оборонсервис» и от 29 декабря 2008 г. № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2007 г. № 543-р, приказом Министра обороны Российской Федерации от 19 мая 2009 г. № 431 Министерство обороны Российской Федерации в лице врио начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации – заместителя Министра обороны Российской Федерации В.А.Дедюхина, действующего на основании положения, утвержденного приказом Министра обороны Российской Федерации от 8 декабря 2004 г. № 405, приказом Министра обороны Российской Федерации от 31 марта 2009 г. № 147 и от 11 мая 2009 г. № 348 сдало, а открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона» в лице генерального директора С.Б.Скворцова, действующего на основании Устава, приняло подлежащий приватизации имущественный комплекс ФГУП «Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации» в следующем составе:



123	Гараж; Костромская обл., г. Кострома, ул. Индустриальная, дом. 48; нежилое; этажность 1; общая площадь 1320 кв.м.;	инвентаризационная ведомость	010	0
Итого по разделу 1.3				257804
<b>1.4. Сооружения</b>				
1	Топливо-заправочная станция; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8, стр. 15; производственное; нежилое; этажность 1; общая площадь 16,4 кв.м.; инв. № паспорта БТИ (2350/21);	1966; Свидетельство права собственности РФ (от 21.12.2007г. 77 АЖ № 402431); Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000187	0
2	Очистные сооружения; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; общая площадь 192,0 кв.м.; инв. № кадастрового паспорта (45:277:002:000104920); Литера (соор. 3);	1966; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000201	0
3	✓ Теплотрасса; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; протяженность 212 п.м.; инв. № кадастрового паспорта (45:277:002:000104940); Литера (соор. 1);	1951; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000204	1456
4	✓ Внешняя дорога; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; протяженность 78 п.м.;	1952; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000202	0
5	✓ Территория базы с межквотным проездом; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; общая площадь 20602,0 кв.м.;	1952; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000203	0
6	✓ Внешний водопровод; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; протяженность 21 п.м.;	1951; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	50000368	46
7	Внешняя сеть канализации; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; протяженность 137 п.м.; инв. № кадастрового паспорта (45:277:002:000104930); Литера (соор. 2);	1951; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000205	0
8	✓ Наружная теплотрасса; 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом. 8; вспомогательное; 272 п.м.; инв. № паспорта БТИ (45:277:002:000104920)	1972; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	00000206	0
9	Ограждение; Московская область, Пушкинский район, пос. Правдинский; вспомогательное; нежилое; протяженность 438,45 м.; инв. № паспорта БТИ (101238- 2); Литера (2Л);	1986; Распоряжение ФАУФИ от 28.02.2005г. № 146-р	50000736	109



КОПИЯ ВЕРНА

Подпись: *[Signature]*

