

Отчет об оценке №245.1/О-17

объектов недвижимого имущества:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6;
- право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111.

Дата оценки: 10 августа 2017 года

Дата составления отчета: 31 августа 2017 года

Заказчик: ООО «Фирма Томсон», в лице Конкурсного управляющего Пелевина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017г. по делу №А40-71771/2016-184-111

Исполнитель: ООО «Р-Консалтинг»
г. Пермь, ул. Монастырская, 12а, оф.315
тел.: (342)211 06 71
почта: info@rc-prm.ru
сайт: rc-prm.ru

Директор департамента оценки
Ю.С. Окунцева



ПЕРМЬ 2017

Сопроводительное письмо

 Конкурсному управляющему
 ООО «Фирма Томсон»
 Господину Пелевину Д.В.

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

Согласно Договору №245.1/О от 09.06.2017 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объектов недвижимого имущества:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6;
- право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111.

Оценка произведена по состоянию на 10 августа 2017 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также № 611 от 25.09.2014 года.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная на 10 августа 2017, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	16 533 185
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	13 184 934
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 341 612
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	16 509 217
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	3 882 486
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	30 290 267
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	26 644 731
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	35 024 263
ИТОГО	143 410 694

С уважением,
 Директор департамента оценки
 ООО «Р-Консалтинг»



Ю.С. Окунцева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	4
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	4
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	5
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	5
1.8. ВИД СТОИМОСТИ.....	5
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	5
1.10 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	5
1.11.ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	5
2.2.ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	8
6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	9
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	9
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	9
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	14
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	14
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	26
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	28
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	54
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	54
10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	54
11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	56
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	57
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	58
13.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	58
13.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	61
13.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	125
13.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	158

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Объекты недвижимого имущества:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6;
- право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111.

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600086 от 19.04.2005;
	2. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036372;
	3. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041515;
	4. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	5. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600091 от 19.04.2005;
	6. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036374;
	7. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041510;
	8. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	9. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600092 от 19.04.2005;
	10. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036135;
	11. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041504;
	12. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	13. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600090 от 19.04.2005;
	14. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036374;
	15. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041498;
	16. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	17. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600089 от 19.04.2005;
	18. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036137;
	19. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041492;
	20. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	21. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600088 от 19.04.2005;
	22. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036139;
	23. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041486;
	24. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	25. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600087 от 19.04.2005;
	26. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036141;
	27. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041480;
	28. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	29. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-02-025694 от 30.11.2005;
	30. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.04.2013 №11/053/2013-3452;
	31. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости от 25.04.2012 №77/501/12-26502;
	32. Определение Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу №А40-71771/2016-184-111;
	33. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.10.2016 №76-00-4001/5001/2016-9285;
	34. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 14.06.2017.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности на здания принадлежит ООО «Фирма Томсон». Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности.

Право пользования на земельный участок принадлежит ООО «Фирма Томсон». Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право пользования.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стоимость объектов оценки определяется без учета обременений (ограничений) права.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

10 августа 2017 года

1.10. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий 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.
- ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

2.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков»:

- ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов» (введен в 2010г.),
- ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» (введен в 2010г.),
- ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» (введен в 2010г.),
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков» от 11 марта 2010г.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Томсон»

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

ОГРН 1027739460693

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

25.10.2002

4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

129366, г. Москва, Проспект Мира, 150

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Окунцева Юлия Сергеевна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», включена в реестр оценщиков 02 ноября 2016 года, Свидетельство № 964. Местоположение НП СРО «Деловой союз оценщиков»: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф.322; тел. (499) 230-04-50; e-mail: org@srodso.ru

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами: государственный диплом ФГБОУ ВПО «ПНИПУ», Магистр по направлению подготовки Строительство с присвоением специального звания «Магистр-Инженер»; Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», №592401723646, выдан 03 февраля 2015 года.

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000284-12/16 от 18 августа 2016 года. Выдан САО «Якорь». Срок действия полиса с 18 августа 2016 года по 17 августа 2017 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000450-12/16 от 27 июля 2017 года. Выдан САО «Якорь». Срок действия полиса с 27 июля 2017 года по 26 июля 2018 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей

4.2.3. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.4. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-950-478-34-68

Почтовый адрес: 614094, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, д. 17, кв. 76

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 ДС 008034 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.6. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №245.1/О от 09.06.2017

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объекты оценки:	Объекты недвижимого имущества: - всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5; - всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6; - право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111.
Заказчик	ООО «Фирма Томсон»
Собственник	Право собственности на здания и право пользования на земельный участок принадлежит ООО «Фирма Томсон».
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №245.1/О от 09.06.2017
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	10 августа 2017 года

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	22 057 504	16 960 812	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	17 542 651	13 573 793	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 663 393	1 502 812	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	22 207 093	16 754 659	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	1 545 022	4 581 334	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	32 236 210	39 248 819	Не применялся
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	31 440 783	13 623 009	Не применялся
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	41 328 630	Не применялся	Не применялся

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	19 509 158	16 533 185
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	15 558 222	13 184 934
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 583 103	1 341 612
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	19 480 876	16 509 217
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.	4 581 334	3 882 486

Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4		
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	35 742 515	30 290 267
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	31 440 783	26 644 731
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	41 328 630	35 024 263

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

245.1/О-17

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

31 августа 2017 года

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10 августа 2017 года

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600086 от 19.04.2005;
	2. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036372;
	3. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041515;
	4. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	5. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600091 от 19.04.2005;
	6. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036374;
	7. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041510;
	8. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	9. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600092 от 19.04.2005;
	10. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036135;
	11. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041504;
	12. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	13. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600090 от 19.04.2005;
	14. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036374;
	15. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041498;
	16. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	17. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600089 от 19.04.2005;
	18. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036137;
	19. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041492;
	20. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	21. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600088 от 19.04.2005;
	22. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036139;
	23. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041486;
	24. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	25. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77АВ №600087 от 19.04.2005;
	26. Кадастровый паспорт здания от 04.10.2012 №0222120036141;
	27. Справка БТИ о состоянии здания от 19.10.2012 №0222120041480;
	28. Справка БТИ от 01.07.2004 о технико-экономических показателях здания;
	29. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-02-025694 от 30.11.2005;
	30. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.04.2013 №11/053/2013-3452;
	31. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости от 25.04.2012 №77/501/12-26502);
	32. Определение Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу №А40-71771/2016-184-111;
	33. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.10.2016 №76-00-4001/5001/2016-9285;
	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 14.06.2017.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности.

7.2.1.1. СУБЪЕКТ ПРАВА

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Томсон» (ООО «Фирма Томсон»).

ОГРН 1027739460693, дата присвоения: 25.10.2002.

Адрес: 129366, г. Москва, Проспект Мира, 150.

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком не предоставлены сведения о балансовой стоимости объектов оценки.

7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объектов оценки указаны в таблицах №8-10.

7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица №6

Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	16%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	16%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	7%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	16%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	16%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	16%	0%	0%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	16%	0%	0%
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	Земельные участки не подвержены износу и устареваниям.		

Примечание: расчет износа и устареваний для объектов оценки производится в п. 9.2.2.

7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта оценки

Рисунок №1

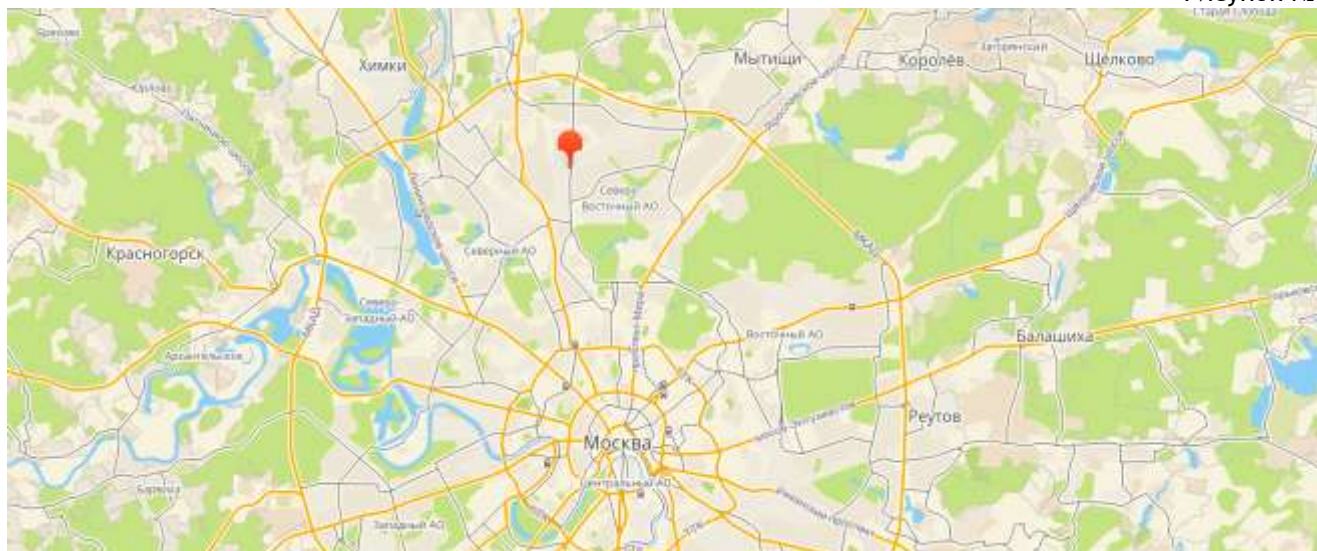


Рисунок №2

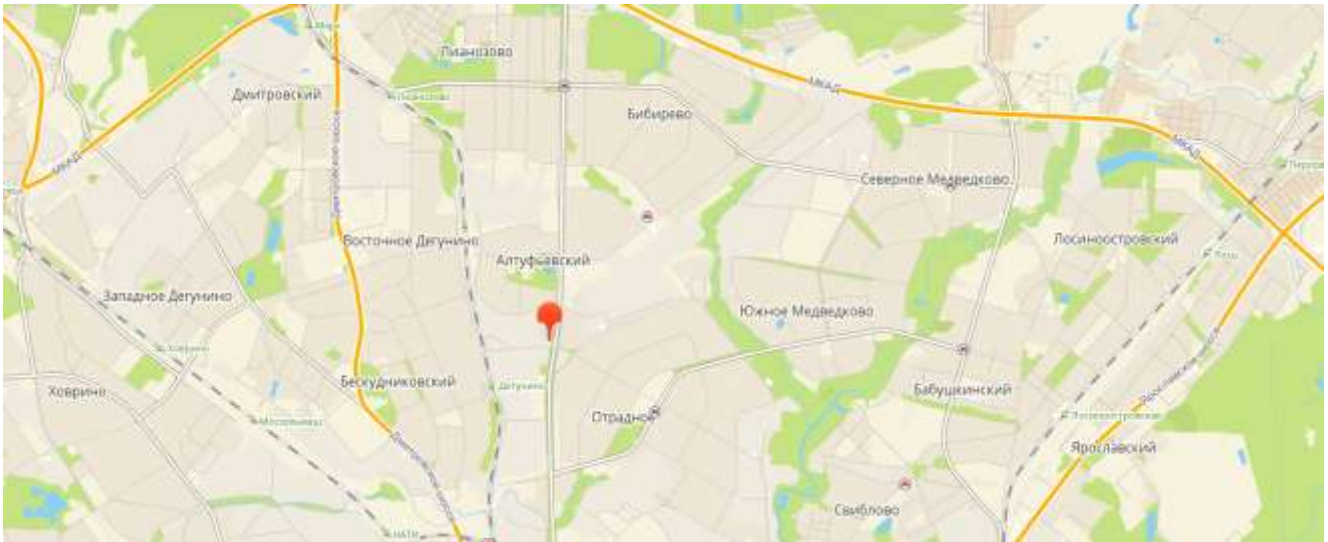
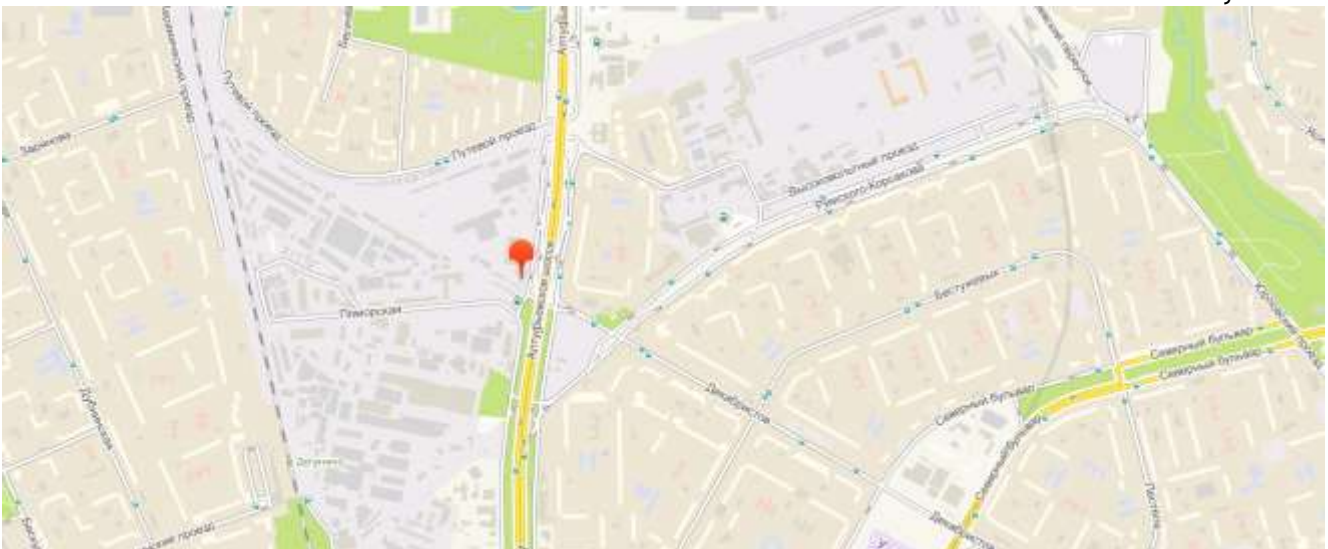


Рисунок №3



Источник: <https://2gis.ru/moscow>

Таблица №7

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47 Объект оценки расположен в Алтуфьевском районе г. Москвы - в северно-восточной части города.
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты оценки расположены на стыке общественной (жилые дома, административные здания, объекты социального значения (детские сады и школы)) и промышленной (производственные и хозяйственные корпуса, гаражи, административные здания, АЗС) зон.
Транспортная доступность	Подъезд на личном транспорте - асфальтированная дорога. Ближайшие остановки общественного транспорта: ст. метро «Отрадное» в 1,6 км.; ост. Алтуфьевское шоссе, д. 40 (ул. Декабристов) в 180 м. (автобусная, троллейбусная). Транспортная доступность - хорошая.

Примечание к таблице. Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемых объектов.

**Характеристика объекта оценки
Земельный участок**

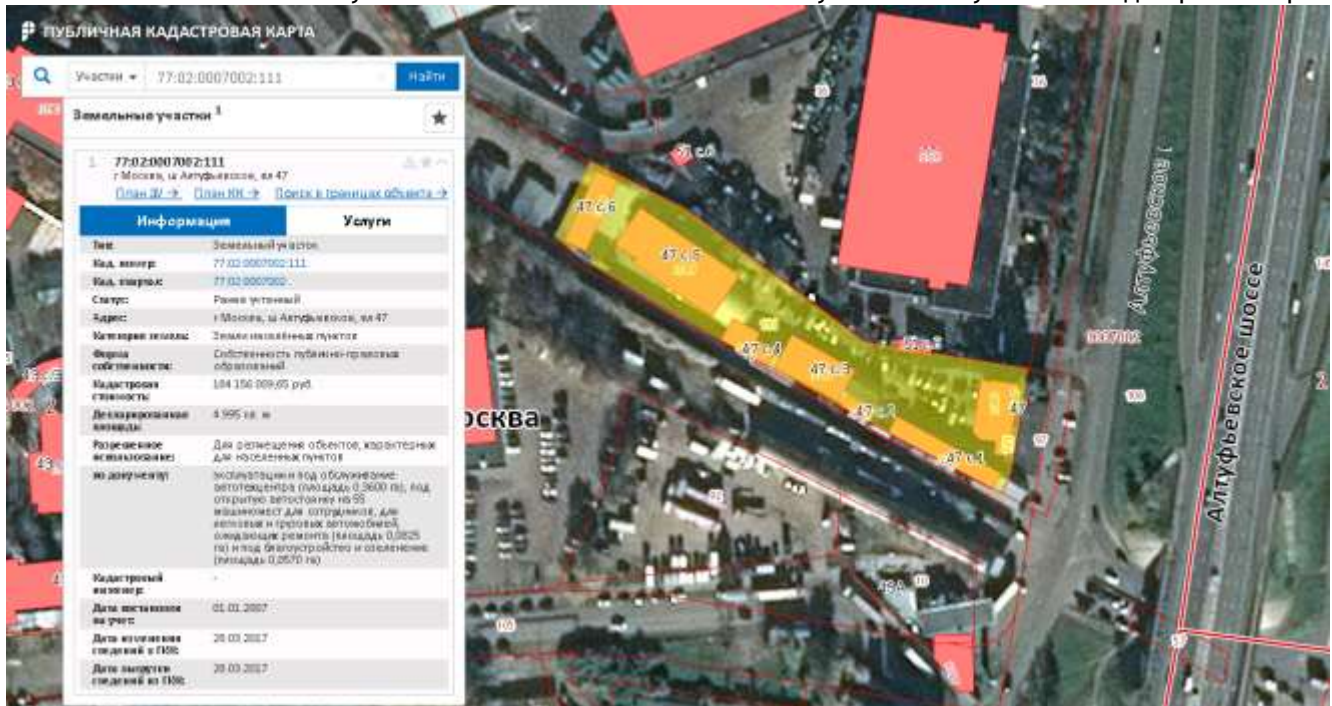
Таблица №8

Адрес расположения земельного участка	г. Москва, ш Алтуфьевское, вл 47
Субъект права	ООО «Фирма Томсон»
Имущественные права	Право пользования по договору долгосрочной аренды на 49 лет
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га)
Существующие обременения	Не обнаружено
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0007002:111
Площадь земельного участка всего, кв.м	4 995

Кадастровая стоимость (определена по Публичной кадастровой карте), руб.	184 156 009,65
Описание земельного участка и рельефа местности	Земельный участок многоугольной формы, рельеф местности - спокойный
Имеющиеся подъезды к участку (грунтовые и асфальтированные дороги, близость ж/д веток, тупиков)	Асфальтированная дорога, ж/д пути отсутствуют
Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, какие постройки)	В окружении объекта оценки находятся преимущественно застроенные земельные участки под производственные, административные и жилые здания.
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение
Благоустройство территории	Благоустроено

Вывод: Земельный участок имеет выгодное местоположение. Участок расположен рядом с основными транспортными магистралями, имеет все необходимые коммуникации.

Рисунок №3 - Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Рисунок №4 - Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования



Источник: <http://mka.mos.ru/specialists/land/>

Улучшения земельного участка

Таблица №9

Конструктивные элементы	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6
Наименование	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис	Автосервис
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность здания	1	1	1	1	1	1	1
Год постройки	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004
Площадь, кв. м.	362,0	275,8	26,8	357,6	81,7	837,7	276,8
Строительный объем, куб. м.	1 622	1 290	106	1633	299	2 410	2 312
Материал стен	Металлические		Блочные	Металлические			
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, отопление, электричество				Отопление, электричество	Водопровод, канализация, отопление, электричество	
Высота этажа, м.	Ср. 4,50	4,00	2,58	Ср. 3,55	3,20	Ср. 3,50	Ср. 3,30

Примечание: описание выполнено на основании данных кадастровых паспортов, справок из БТИ и результатов визуального осмотра.

7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату осмотра объекты оценки используются по назначению - в качестве нежилых зданий автомобильного хозяйства.

7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования). Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определенной этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Таблица №10

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Жилой дом	-	-	-	-
Офисное помещение	-	-	-	-
Торговое помещение	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Здания являются объектами автомобильного хозяйства - автомойка, автосервис, склад автозапчастей, пункт приема автомобилей. В целом их можно отнести к коммерческим зданиям свободного назначения. Таким образом, Оценщик делает вывод, что единственным возможным использованием объектов оценки, согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться текущее назначение объектов оценки - в качестве коммерческих зданий свободного назначения с земельным участком.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 1 квартале 2017 года

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%).

Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2%), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8%) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца.

Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно.

Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объём производства руды в полтора раза, объём обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объём производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2% (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%).

Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8%, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8% (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4%). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов - в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году - 3,3 процента.

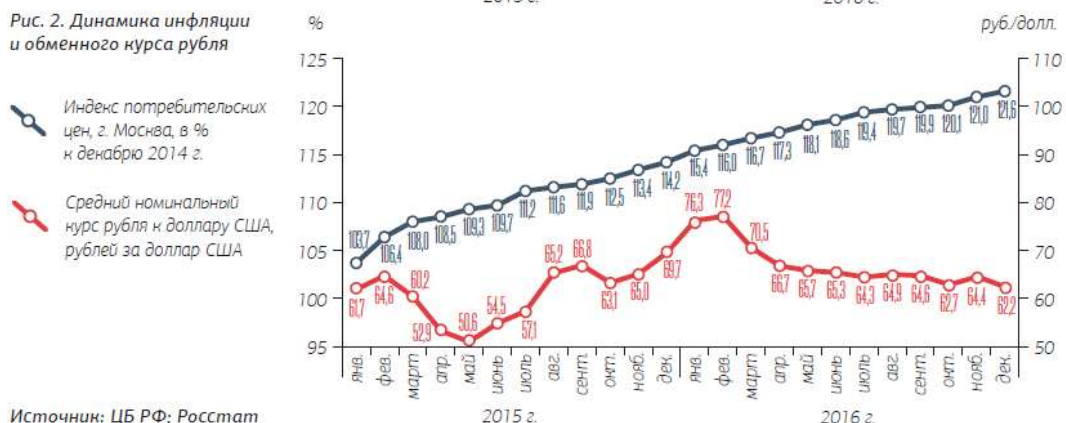
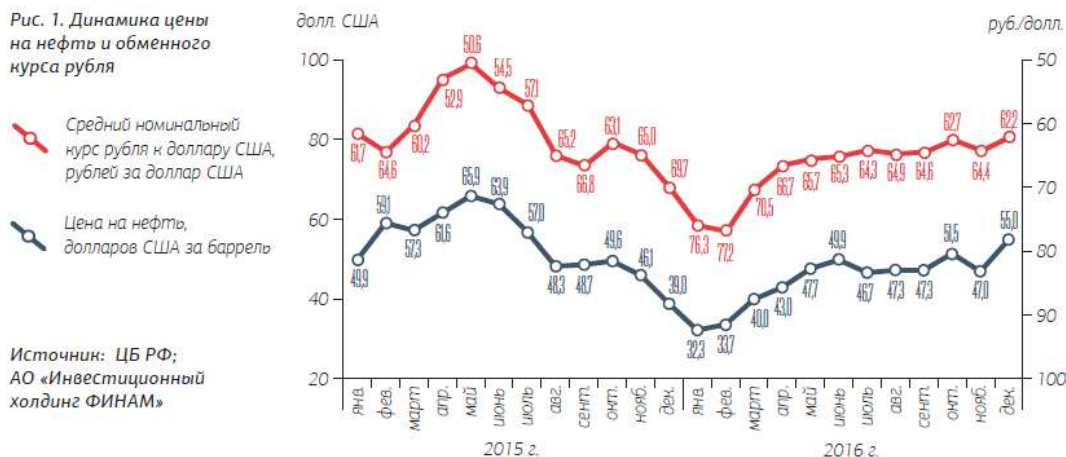
Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Г. МОСКВА)

Основные показатели социально-экономического развития города Москвы за 2016 год

В 2016 году на мировом рынке наблюдалась волатильность добычи нефти при устойчивом росте спроса. Баланс еще не достигнут, но цены восстановились уже вдвое. Рост цен на нефть создает предпосылки к укреплению обменного курса рубля.

2016 год начался в условиях глобального перенасыщения рынка нефти (пик добычи сланцевой нефти в США и снятие санкций с Ирана). Цены упали до рекордных значений, что заставило нефтедобытчиков сокращать число действующих буровых установок. К концу года страны ОПЕК заключили соглашение о снижении объемов добычи, что способствует достижению баланса в 2017 году.



В 2016 году инфляция в Москве составила 106,2% к декабрю 2015 года и была вдвое ниже прошлогоднего уровня (114,2% к декабрю 2014 года). Среднегодовой темп инфляции в Москве составил 107,8% против 107,1% по России в целом (в 2015 году — 116,6% и 115,5% соответственно).

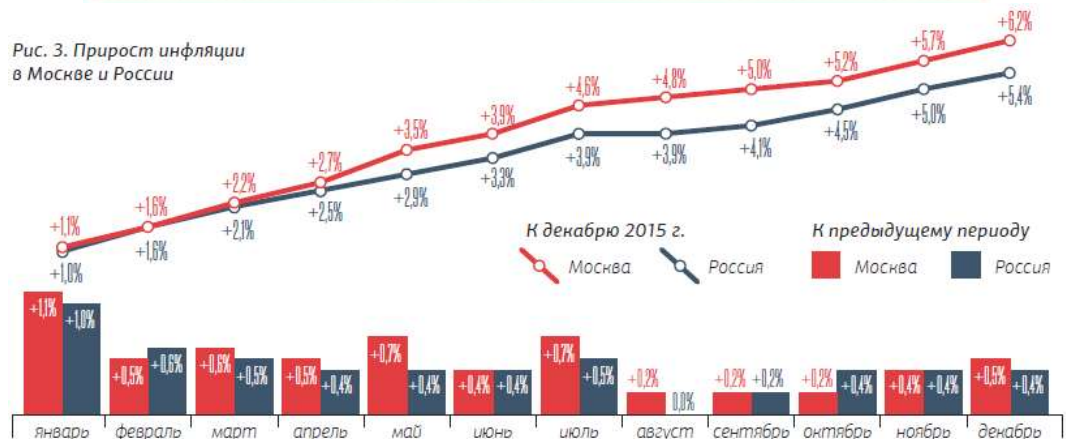
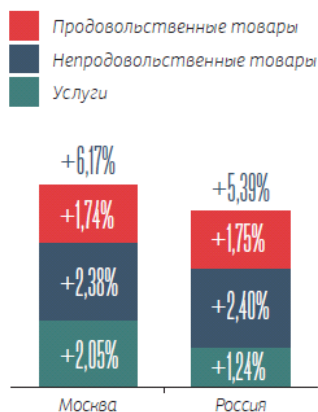
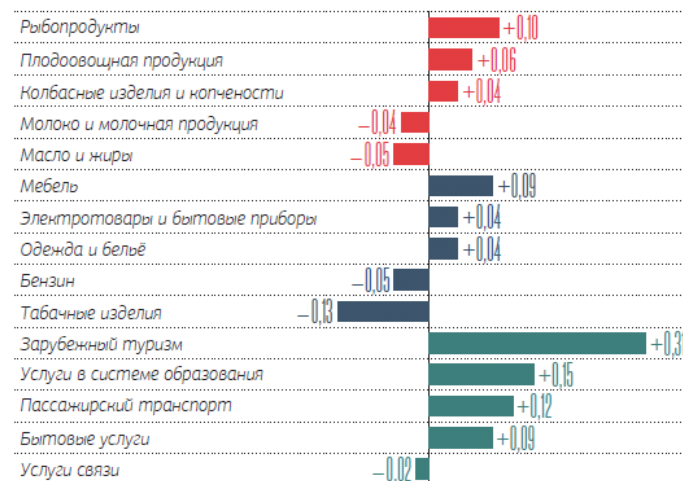


Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг



Источник: Росстат

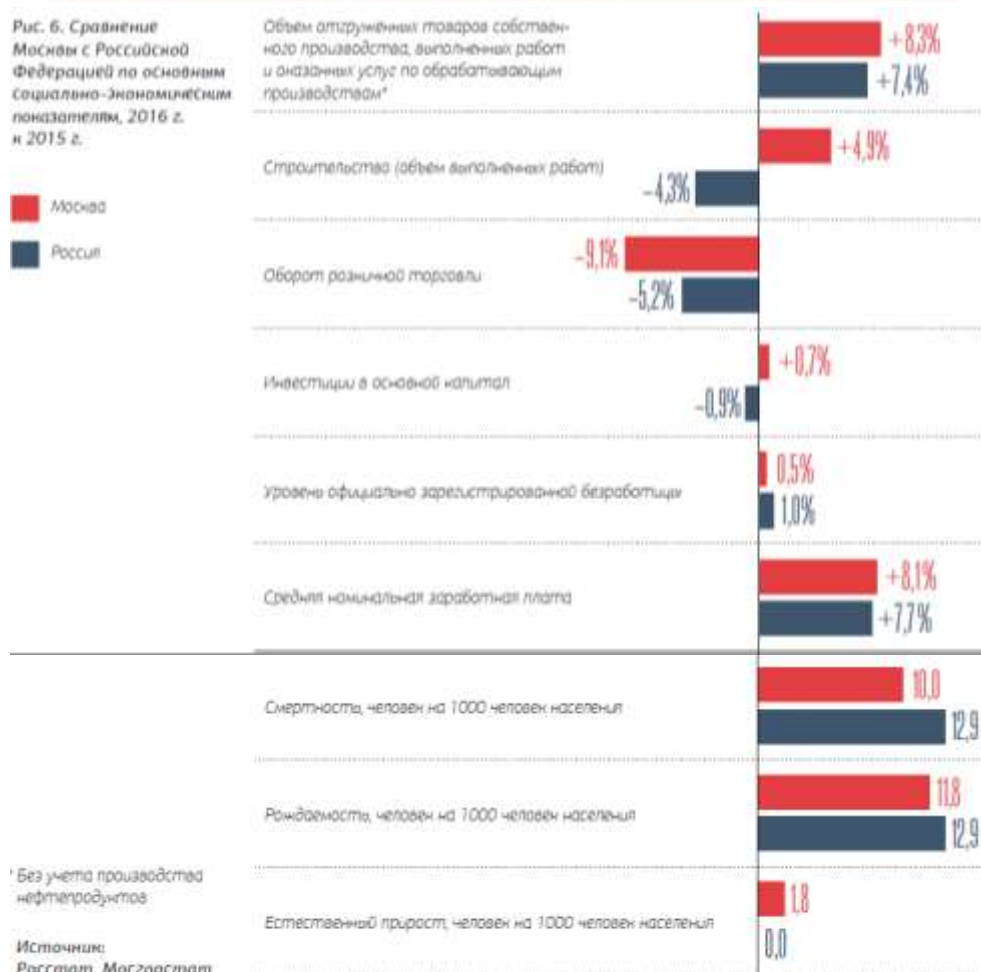
Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (п.п.)



Рост цен на товары в Москве был сопоставим со среднероссийским, при этом продовольственные товары внесли наименьший вклад в инфляцию. Основная причина превышения московской инфляции над среднероссийской — опережающий рост цен на услуги, особенно на туры за рубеж и образование.

Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям.

Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, 2016 г. и 2015 г.



Источник: http://depr.mos.ru/documents-depr/%D0%94%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82_2016_v120417+cover.pdf

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объекты оценки: нежилые здания, используемые как автомойка, автосервис, склад автозапчастей, пункт приема автомобилей (в целом их можно отнести к коммерческим зданиям свободного назначения) и земельный участок под ними с видом разрешенного использования - эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га).

Таким образом, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки - рынок коммерческой недвижимости свободного назначения и земельных участков под строительство коммерческих объектов.

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы за 1 квартал 2017 года Офисная недвижимость

Индикаторы рынка

m² Общее предложение – **17,1 млн м²**

m² Объем ввода – **21 тыс. м²**

FOR RENT Уровень вакантности – **11,9%**

m² Объем сделок – **144,9 тыс. м²**

\$ Базовая ставка аренды в среднем по Москве – **\$291 м²/год**

trophy Средневзвешенная базовая ставка аренды на премиальные объекты – **\$752 м²/год**

Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7,0 тыс. м², на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14,1 тыс. м².

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.

Интерес к площадкам под строительство и объем офисов класса А на высокой стадии готовности являются позитивными предпосылками для восстановления темпов ввода качественных площадей.



Источник: Colliers International

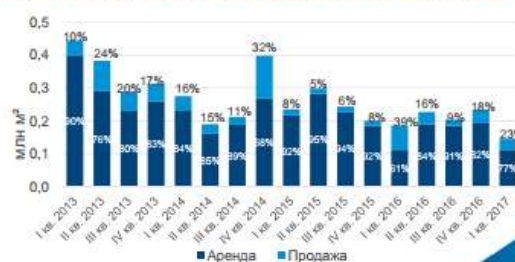
Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м² в I квартале 2016 г.).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 м². В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Большее половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 г.

Основная активность клиентов сейчас формируется за счет переездов уже присутствующих на рынке небольших компаний. Доля нового бизнеса ограничена.



Источник: Colliers International

Вакантные помещения

Замедление темпов ввода новых офисных объектов привело к снижению доли вакантных площадей на рынке по итогам I квартала 2017 г. Средняя по рынку вакантность составила 11,9%. В классе В+ показатель стабилизировался на уровне 10,4–10,5%. Более заметные изменения наблюдались в сегменте класса А – с 18,4% до 17,0% за один квартал.

Свободное предложение по-прежнему характеризуется дефицитом в сегменте крупных готовых к въезду помещений. Нехватка заметна при запросах свыше 5,0 тыс. м² в ЦДР и свыше 10,0 тыс. м² за пределами центральной деловой зоны в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией.

Сокращение доли свободных площадей наблюдается практически во всех субрынках Москвы



Источник: Colliers International

Максимальная вакантность зафиксирована в Кутузовском субрынке (29%) и на юго-западном направлении (27%), а также на юге столицы за пределами ТТК (19%). Доля свободного предложения в готовых бизнес-центрах в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 16%.

Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 г.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/м²/год, в рублях – 25 154 руб./м²/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/м²/год, в рублях – 12 589 руб./м²/год.

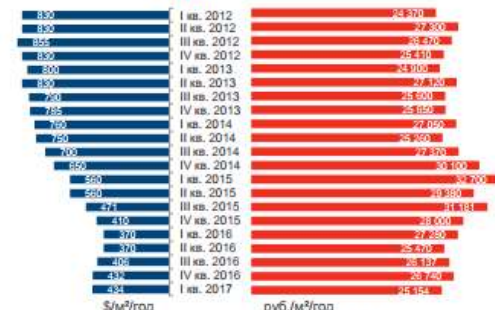
Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В – на уровне 110 000–130 000 руб./м².

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

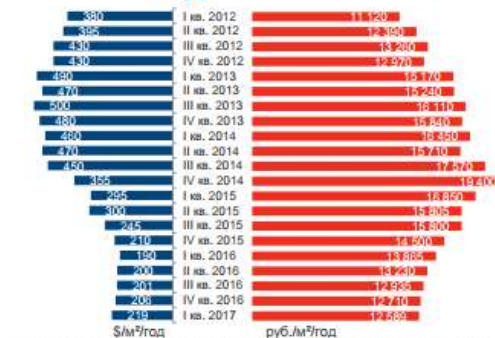
\$565 м²/год – приведенная ставка аренды на офисы класса А в ЦДР



*Динамика приведенной базовой ставки аренды в классе А в среднем по Москве.

Источник: Colliers International

\$352 м²/год – приведенная ставка аренды на офисы класса В+ в ЦДР



*Динамика приведенной базовой ставки аренды в классе В+ в среднем по Москве.

Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

- > К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 450–480 тыс. м² офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%.
- > В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. м².
- > Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заповняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12,0–12,5%.
- > Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными. Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

К основным трендам можно отнести позитивную стабилизацию ключевых показателей рынка



Источник: Colliers International

Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²
1	«Башня Федерация. Восток»	A	Корпорация АЕОН	146,5
2	IQ Quarter	A	СiTer Invest B.V., Hals Development	123,0
3	Деловой квартал Neopolis	A	A-Store Estates	63,2
4	«Оазис»	A	Группа БИН	33,0
5	«Большевик», II фаза	A	O1 Properties	32,0
6	«Фили Град»	A	MR Group	26,9
7	«Новион»	A	Корпорация А.Н.Д.	21,0
8	«Смоленской Пассаж II»	A	Группа БИН	15,4
9	«Квартал Парк Легенд», корпус 3	A	ГК ТЭН	11,0
10	«Квадрат»	B+	Lenhart Global	9,5

* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 5.

Источник: Colliers International

Торговая недвижимость

Индикаторы рынка



Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ – **63 тыс. м²**



Общее предложение торговых площадей в Московском регионе – **6,6 млн м²**



Количество открытых ТЦ – **2**



Уровень вакантности в ТЦ – **9%**

Предложение

- В I квартале на столичном рынке фактически не было введено ни одного торгового центра. В объеме нового предложения I квартала мы учитываем ТРЦ «Бутово Молл», введенный в эксплуатацию в IV квартале 2016 г., но в котором на момент запуска функционировал только продовольственный гипермаркет.
- Также в начале 2017 г. свои площади расширил Vnukovo Outlet Village, что говорит о сохраняющемся интересе и стабильном спросе на формат аутлетов как со стороны покупателей, так и со стороны ритейлеров.
- Ежегодное снижение объемов ввода торговых площадей в Московском регионе, наблюдаемое в последние несколько лет, может оказать на рынок недвижимости положительный эффект. Сокращение предложения новых площадей на фоне динамичного заполнения торговых центров, открывшихся в период 2014–2016 гг., а также постепенного восстановления спроса со стороны ритейлеров приведет к ощутимому снижению вакансии в краткосрочной перспективе.

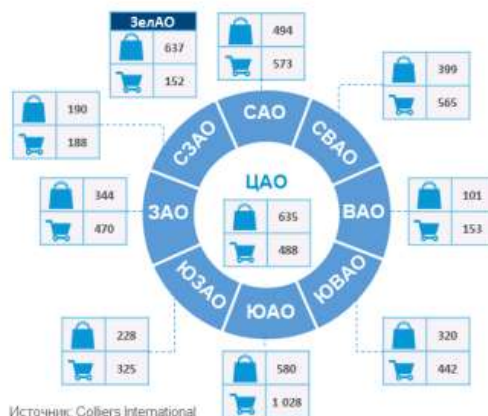
Торговые центры, открытые в I квартале 2017			
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
«Бутово Молл»	пос. Воскресенское, Чечерский пр-д, д. 51	57 000	MD Group
Vnukovo Outlet Village, 3 очередь	Киевское ш., 8 км от МКАД, д. Лапшинка, вл. 8 к. 1	6 100	Диона

Источник: Colliers International

Ввод торговых площадей в Москве снижается третий год подряд



Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

- Обеспеченность торговыми площадями, м² на 1 000 человек
- Предложение качественных торговых площадей, тыс. м²

Спрос

- В I квартале на рынок Москвы вышло 9 новых международных брендов, 8 из которых открыли свои первые магазины в торговых центрах.
- Помимо этого, несколько новых брендов вышли на столичный рынок без открытия полноформатных розничных точек. Так, например, немецкий бренд Eagebel пока открыл только представительство и интернет-площадку; немецкая AEG запустила бренд-бутик в магазине «М.Видео» в ТРЦ «Мега Белая Дача», а итальянский бренд шуб Ahimsa теперь продается в ТРЦ «Афимолл Сити» через своего официального представителя в России.
- Что касается новых для Москвы российских брендов, то в I квартале в столице открылся магазин уральской сети парфюмерии и косметики «Золотое яблоко» в ТРЦ «Кунцево Плаза», магазин питерского бренда дизайнерской одежды Gate31, первый официальный магазин детской одежды Crockid в ТЦ «Калейдоскоп».
- К открытию первых магазинов готовятся французский ювелирный дом Mauboussin, французский бренд парфюмерии Memo, американский бренд спортивной одежды Under Armour. Планы по открытию в 2018 г. первого монобрендового бутика в проекте «Остров Мечты» анонсировала сеть Hello Kitty. Кроме этого, в Московском регионе планируется запуск отечественной сети дрoгери DM, а Inventive retail Group анонсировала проект собственной сети одежды для спорта Leap.



Рынок сетевого ритейла Москвы в I квартале пополнился 9 новыми международными брендами

Международные бренды, вышедшие на Московский рынок в I квартале 2017				
БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ЛОКАЦИЯ	
Japonica	Япония	Парфюмерия и косметика	«Мега Белая Дача»	
Peter Kaiser	Германия	Fashion	«Калужский»	
Aquazzura	Италия	Fashion	Стрит-ритейл	
Zanellato	Италия	Fashion	«Крокус Сити Молл»	
EGLO	Австрия	Товары для дома	«Рига Молл»	
L.K. Bennett	Англия	Fashion	«Метрополис»	
Giorgio Armani Beauty	Италия	Парфюмерия и косметика	«Атриум»	
DJI	Китай	Электроника	«Метрополис»	
Caffe Vergnano	Италия	Общественное питание	«Киевский»	

Источник: Colliers International

Вакантность

- Крупнейшие из открывшихся в 2016 г. ТРЦ к концу I квартала 2017 г. продемонстрировали активную заполняемость торговых площадей. Сейчас средняя фактическая вакантность в данных объектах составляет 15%.
- При этом на столичном рынке действуют объекты, где уровень вакантных площадей не превышает 1–2%. К таким объектам относятся, в частности, ТРЦ с премиальной локацией, как «Европейский», «Атриум», «Охотный ряд», а также загородные аутлеты.
- По нашим прогнозам, при сохранении планируемого объема ввода новых торговых площадей и динамики заполняемости действующих объектов в 2017 г., средний уровень вакансии в целом по рынку вернется к показателю конца 2014 г. и составит 6%.

В 2017 году вакантность в ТЦ Москвы будет снижаться на фоне сокращения ввода площадей и роста спроса на них со стороны ритейлеров



Источник: Colliers International

Складская недвижимость

Индикаторы рынка



Общее предложение складских объектов в Московском регионе – **12,85 млн м²**



Доля вакантных площадей – **10,4%**



Объем введенных складских площадей в I квартале 2017 г. – **109 тыс. м²**



Средняя запрашиваемая ставка аренды – **3 800 руб./м²/год***



Общий объем сделок в I квартале 2017 г. – **153 тыс. м²**



Средняя запрашиваемая цена продажи – **38 000 руб./м²****

Предложение

По итогам I квартала 2017 г. общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,85 млн м². Наибольшее количество складских объектов сконцентрировано в южной части Московского региона.

Объем ввода в I квартале 2017 г. на 23% превысил аналогичный показатель 2016 г. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 г., стали корпус 2.4 площадью 25 000 м² в рамках логистического парка «Север 2» и корпус С1 площадью 20 000 м² в логистическом парке «Дмитров». Следует отметить, что более 90% введенных в I квартале 2017 г. складских площадей расположено на севере Московского региона.

В I квартале 2017 г. спрос превысил объем ввода на 29%, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке складской недвижимости Московского региона



Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка по направлениям				
	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м²	3 167	4 247	3 296	2 142
Класс А	2 556	3 722	2 320	1 820
Класс В	611	526	976	322
Вакантные площади, м²	497	299	307	236
Вакантные площади, %	15,7	5,4	9,3	11,0
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м²/год	3 850	3 800	3 300	3 900
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м²/год	3 200	2 900	2 800	3 500

* Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

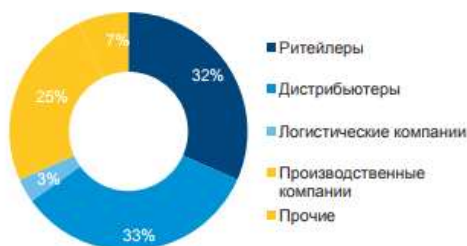
** Цена продажи не включает НДС.

Источник: Colliers International

Спрос

По итогам I квартала 2017 г. объем сделок покупки и аренды в Московском регионе составил 153 000 м², что почти в два раза ниже аналогичного показателя за 2016 г. В то же время количество сделок за первые три месяца 2017 г. сопоставимо с результатами I квартала прошлого года, что иллюстрирует серьезное уменьшение (на 41%) среднего размера заключающихся в начале года сделок.

Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 г. сформирован ритейлерами и дистрибьюторами



Источник: Colliers International

Крупнейшими сделками в данных сегментах стала аренда компанией «Все Инструменты» более 20 000 м² в индустриальном парке «Белая Дача», а также аренда компанией Reckitt Benckiser 15 000 м² в складском комплексе «Клин Лоджистикс».

54% складских площадей в I квартале 2017 г. было арендовано и куплено на южных направлениях Московского региона. По итогам I квартала 2017 г. наибольшая доля вакантных площадей наблюдалась на севере Московского региона, а наименьшая – на западе.

В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается



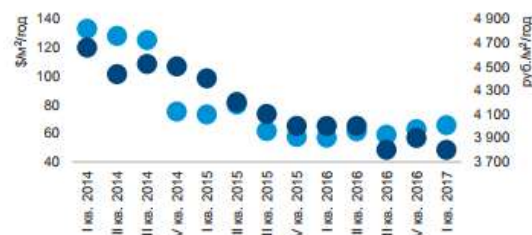
Источник: Colliers International

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/moscow_q1_2017_rus.pdf?la=ru-RU

Ставки аренды

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I квартала 2017 г. составила 3 800 руб./м²/год. Следует отметить, что наиболее низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона, что прежде всего связано с высокой загруженностью федеральных трасс восточного направления.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А находится в диапазоне 3 300–4 000 руб./м²/год в зависимости от расположения складского комплекса



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 г. не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент мы наблюдаем интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 000 м², в связи с чем объем сделок к концу 2017 г. будет сопоставим с показателем 2016 г.

Как и в 2016 г. Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому мы ожидаем, что основной объем сделок в 2017 г. будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²
Логопарк «Север 2», фаза 2	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900
ПСК «Атлант Парк», корпус Ж9	«ПСК Атлант-Парк»	31 200
Складской комплекс «Бережки 2», корпус 3, 4	«Коледино Стройиндустрия»	20 000

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Объекты оценки представляют собой здания свободного назначения и земельный участок коммерческого назначения. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок продажи зданий свободного назначения г. Москвы, и земельных участков под строительство коммерческих объектов. Оценщиком рассматривались предложения о продаже объектов преимущественно с материалом стен - металлические или сэндвич-панели, расположенные в 5 зоне престижности, согласно зонированию, представленному в п. 8.2.2 настоящего отчета.

Таблица №11 - Предложения о продаже зданий

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Здание свободного назначения	г. Москва, ш. Ярославское, 1Ас1	575,4	20 000 000	34 758	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_891406510	8-903-193-61-69
2	Складское здание	г. Москва, ш. Алтуфьевское, 79	2 154	64 950 000	30 153	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154_m_1000625081	8-926-898-86-82
3	Складское здание	г. Москва, ул. Полярная	650	32 000 000	49 231	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_sklad_650_m_na_uchastke_2000_m_1082271030	8-929-627-92-52
4	Здание свободного назначения	г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, 45а	270	4 000 000	14 815	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_162821058	8-925-120-61-45
5	Автомойка	г. Москва, ул. Городецкая, 3	320	24 000 000	75 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshireniem_924840618	8-916-347-24-95
6	Автосервис и кафе	г. Москва, проезд Путевой, 34а	439,3	99 800 000	227 180	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kompleks_avtoservisa_i_kafe_571464213	8-985-768-90-55
7	Автосервис	г. Москва, ш. Щелковское, 100	3 100	185 000 000	59 677	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	8 (499) 955-47-51
8	Автосервис	г. Москва, ш. Ярославское, 144	1 894	138 000 000	72 862	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018	8-965-278-75-52
9	Автомойка	г. Москва, ш. Щелковское (дублер)	201	24 500 000	121 891	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_s_uchastkom_avtomoyka_879711938	8-916-347-24-95

На основании анализа предложений Оценщиком выявлено, что рыночная стоимость зданий свободного назначения, расположенных в г. Москва, в зонах той же ценовой категории, что и объекты оценки, может составлять от 14 815 до 227 180 рублей за кв. м., среднее - 76 174 рублей за кв. м. Учитывая площадь (небольшая), конструктив здания (преимущественно металл), высоту этажа, состояние объектов оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объектов оценки может составить от 60 000 до 140 000 руб./кв. м.

Таблица №12 - Предложения о продаже земельных участков

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Под строительство коммерческих объектов	г. Москва, вблизи м. Алтуфьево	10 000	90 000 000	9 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_887609236	8-925-700-80-74
2	Под строительство коммерческих объектов	г. Москва, вблизи м. Первомайская	4 000	40 000 000	10 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_881704746	8-925-700-68-32
3	Под строительство коммерческих объектов	г. Москва, вблизи м. Отрадное	20 000	190 000 000	9 500	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_911283435	8-926-541-56-15
4	Под строительство коммерческих объектов	г. Москва, вблизи м. Измайловская	7 500	70 000 000	9 333	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_863977087	8-929-565-28-00

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость земельных участков под коммерческое строительство, расположенных в г. Москва, в зонах той же ценовой категории, что и объекты оценки, может составлять от 9 000 до 10 000 рублей за кв. м., среднее - 9 458 рублей за кв. м. Учитывая площадь земельного участка (средняя), а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 7 000 до 10 000 руб./кв. м.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость зданий:

- 1) Назначение;
- 2) Местоположение;
- 3) Конструктив;
- 4) Площадь;
- 5) Физическое состояние;
- 6) Наличие коммуникаций.

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость земельных участков:

- 1) Назначение;
- 2) Местоположение;
- 3) Площадь.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №13 - Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	до -14%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цены объектов-аналогов имеют денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, существующие на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 12%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	0%	Подобраны аналоги, расположенные в зонах той же ценовой категории, что и объекты оценки
6. Площадь	до 24%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Состояние здания	до 24%	
8. Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объектам оценки.

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №14

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №15 - Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен в Алтуфьевском районе г. Москва - северо-восточной части города, на окраине города.	Отрицательное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта оценки - хорошее.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здания построены в 2004 году из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объектов оценки является типичной для рынка продажи коммерческой недвижимости - 26-838 кв. м.	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены все документы, необходимые для установления прав и технических параметров.	Положительное
Степень уникальности объекта	Автомойки, автосервисы и т.п. нельзя назвать типичными объектами рынка коммерческой недвижимости.	Отрицательное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на здания свободного назначения, расположенные в г. Москва, средний.	Отрицательное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости в 2017 году находится в состоянии стагнации, наблюдается небольшое снижение цен на коммерческую недвижимость.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе небольшое количество потребителей, которых может заинтересовать покупка данного объекта недвижимости.	Отрицательное
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации.	Положительное

Учитывая вышесказанное, объекты оценки можно отнести к низколиквидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 7 до 18 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости г. Москвы.

Анализ рынка купли-продажи зданий свободного назначения показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москвы достаточен.

На основании анализа социального-экономического положения в Российской Федерации в целом, в г. Москва в частности, а также анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком сделан вывод, что на дату оценки рынок недвижимости г. Москвы можно охарактеризовать как активный.

Оценщиком выявлены объекты, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

При поиске объектов-аналогов рассматривались предложения о продаже зданий свободного назначения, расположенных в г. Москве. На основании данных об экономическом состоянии г. Москвы и обзора рынка зданий свободного назначения, расположенных в г. Москва (данные Интернет: <http://avito.ru>), Оценщиком был сделан вывод о средней рыночной стоимости группы объектов недвижимости, к которой относится объект оценки.

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м. зданий свободного назначения

Здания свободного назначения - от 14 815 до 227 180 рублей за кв. м. (количество предложений: 9). Средняя цена находится на уровне 76 174 руб. кв. м.

Учитывая площадь (небольшая), конструктив здания (преимущественно металл), состояние объектов оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта оценки может составить от 30 000 до 60 000 руб./кв. м.

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м. земельных участков под коммерческое строительство

Земельные участки под коммерческое строительство - от 9 000 до 10 000 рублей за кв. м. (количество предложений: 4). Средняя цена находится на уровне 9 458 руб. кв. м.

Учитывая площадь (средняя), а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 8 000 до 11 000 руб./кв. м.

Стоит отметить, что спрос на объекты низкий, следовательно, срок экспозиции может составлять до 18 месяцев.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках данного отчета применение доходного подхода оказалось невозможным, так как Заказчиком не были предоставлены данные по своим доходам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным. Кроме того, в рамках анализа рынка, Оценщиком не найдено предложений об аренде объектов, аналогичных оцениваемым. Доходный подход не применяется.

9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Не применялся.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Для зданий

В рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы, поскольку есть сопоставимые аналоги в сборниках.

Для земельного участка

Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов, аналогичных объекту оценки. Для оценки земельного участка в рамках затратного подхода применяется метод сравнения продаж.

9.2.2.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости для объектов оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Оценщиком принято решение воспользоваться сборником Ко-Инвест «Промышленные здания» 2016 года, так как в указанном сборнике удалось подобрать объекты, наиболее сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемыми.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности:

Затраты на воспроизводство - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Затраты на замещение - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа и устареваний.

В затратном подходе настоящего отчета определяется рыночная стоимость затрат на замещение здания на основе данных из сборника Ко-Инвест, официальных писем Минрегиона России и прочих информационных источников, которые Оценщик счел надежными.

Метод сравнительной единицы - этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Затраты на замещение объекта оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$C_0 = C_{1\text{м}^3} \times V_0 \times K_{\text{п}} \times K_{\text{рег.-кл}} \times K_{\text{рег.-эк}} \times K_{\text{инфл.}} \times K_{\text{сейсм.}} \times K_{\text{пп}}, \text{ где}$$

C_0 - затраты на замещение объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_{1\text{м}^3}$ - укрупненные показатели стоимости строительства (УПВС, УПСС, типовой проект) на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен.

V_0 - объем (площадь) оцениваемого объекта;

$K_{\text{п}}$ - коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по объему (площади) и конструктивному исполнению;

$K_{\text{рег.-эк.}}$ - регионально-экономический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 98, р. 2.2.2)

Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном экономическом регионе. При существенном отличии стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.01.2017. Величина коэффициента варьируется в зависимости от преимущественного материала наружных ограждающих конструкций. Для зданий конструктивной системы КС-6 для г. Москвы данный коэффициент составляет 1,302

$K_{\text{инфл.}}$ - отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде.

Для определения коэффициента для сборника «Промышленные здания» используется следующая таблица:

Таблица №16

Индекс	Источник информации
12,988	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14.06.2017 № КЦ/2017-06ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2017 года»
12,420	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12.01.2017 № КЦ/2017-01ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2017 года»

Тогда коэффициент перехода (коэффициент инфляции) составляет: $12,988 / 12,420 = 1,045$.

$K_{\text{сейсм.}}$ - коэффициент, учитывающий различие зон сейсмичности. Сейсмическая интенсивность Москвы и Московской области - 6. Согласно рекомендациям по использованию сборника Ко-Инвест, коэффициент составляет 1,000.

$K_{\text{пп}}$ - коэффициент, соответствующий ожидаемой норме прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Прибыль предпринимателя принимается согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18, 2016, под ред. канд. техн. наук Яскевича Е.Е.

Таблица №17

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
17.	Москва				
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	16	14

Согласно приведенной таблице, величина прибыли предпринимателя для объектов оценки составляет 14%.

Подробные основные характеристики аналогов, их конструктивные элементы и удельные веса конструктивных элементов представлены в Приложениях к настоящему отчету (выкопировки из сборников Ко-Инвест).

Налог на добавленную стоимость - 18%.

Определение накопленного износа

Расчет совокупного износа производится методом разбивки по составляющим. Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяются по формуле:

$$I_{сов} = \left[1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{внеш}}{100} \right) \right] \times 100 \text{ где:}$$

- $I_{сов}$ - совокупный износ (%);
- $I_{физ}$ - физический износ;
- $I_{функ}$ - функциональное устаревание;
- $I_{внеш}$ - внешнее устаревание.

Физический износ при расчете методом эффективного возраста для объекта в целом

Для расчет физического износа объектов оценки Оценщиком используется метод срока жизни (экономического возраста) определяет величину накопленного износа по формуле:

$I_{физ} = (ЭВ/ОЭЖ)$, где:

- ЭВ - эффективный возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения, может быть меньше или больше, чем его реальный возраст;
- ОЭЖ - общая экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения в недвижимость дают вклад в стоимость собственности, в любой момент времени экономическая жизнь собственности не может превышать ее физическую жизнь.

Объекты оценки - здания с металлическими стенами 2004 года постройки со сроком службы 50 лет. Для объектов оценки срок службы определен в соответствии с источниками, где указаны сроки эксплуатации зданий с ограждающими конструкциями из металлопрофиля и профнастила:

Таблица №18

№ п/п	Источник	Средний срок службы
1	http://avrial.ru/voprosy/hangar	от 50 лет
2	http://angar-ural.ru/o_kompanii	50-70 лет
3	http://www.cesis.ru/?pagename=beskarkasnye-arochnye-sooruzheniya	от 50 лет

Производителями сроки службы, как правило, завышаются с целью повышения спроса на продукцию. На основании выше изложенного, Оценщиком сделан вывод, что средний срок эксплуатации объекта составляет 50 лет.

Таблица №19

Наименование	Год постройки	ОЭЖ	ЭВ	Физический износ
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	2004	50	13	26%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	2004	50	13	26%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	2004	50	13	26%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	2004	50	13	26%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	2004	50	13	26%
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	2004	50	13	26%

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Оценщиком функциональное устаревание не выявлено, поскольку здания соответствуют всем современным характеристикам. Поэтому величина функционального устаревания объектов принимается равной 0.

Экономическое (внешнее) устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешний износ объекта выражается в снижении функциональной пригодности, вызванной внешними по отношению к нему негативными факторами: неудачное местоположение, изменение окружающей инфраструктуры, наличие конкуренции, изменение экономической ситуации на рынке, законодательных решений и т.д. Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке. Оценщиком экономическое (внешнее) устаревание не выявлено, то есть равно 0.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Таблица №20

№ п/п	Показатели	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6
	Класс конструктивной системы объекта оценки/объекта аналога	КС-6/КС-6	КС-6/КС-6	КС-6/КС-6	КС-6/КС-6	КС-6/КС-6	КС-6/КС-6
1	Общая площадь здания, кв. м.	362,0	275,8	357,6	81,7	837,7	276,8
2	Строительный объем здания, куб. м.	1 622	1 290	1633	299	2 410	2 312
3	Сборник Ко-Инвест /№ аналога по сборнику / ед. изм.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.01.000.0 050 / куб. м.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.01.000.0 050 / куб. м.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.01.000.0 050 / куб. м.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.11.000.0 062/ куб. м.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.01.000.0 050 / куб. м.	«Промышленные здания», 2016г. / ruПЗ.01.000.0 050 / куб. м.
4	Строительный объем аналога, куб. м.	7 680	7 680	7 680	1 500	7 680	7 680
5	Стоимость 1 куб. м. согласно Сборнику	8 230	8 230	8 230	3 244	8 230	8 230
6	Поправка на объем	1,220	1,220	1,220	1,220	1,200	1,220
7	Поправка на отсутствие элементов благоустройства	1,000	1,000	1,000	0,964	1,000	1,000
8	Стоимость 1 куб. м. согласно Сборнику с учетом поправки	10 041	10 041	10 041	3 815	9 876	10 041
9	Стоимость затрат на замещение, руб.	16 285 853	12 952 374	16 396 300	1 140 746	23 801 160	23 213 867
10	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам августа 2017 года):						
10.1.	Коэффициент на различие в сейсмичности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
10.3.	Отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде	1,045	1,045	1,045	1,045	1,045	1,045
10.4.	Коэффициент пересчета в зависимости от района по гололедности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
10.5.	Регионально-экономический коэффициент	1,302	1,302	1,302	1,302	1,302	1,302
10.6.	Прибыль предпринимателя	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
10.7.	НДС	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180
Расчет затрат на замещение объекта оценки							
11	Стоимость затрат на замеще-	29 807 438	23 706 285	30 009 585	2 087 868	43 562 446	42 487 544

	ние, руб. с НДС						
12	Накопленный износ	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
12.1.	Физический износ	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
12.2.	Функциональное устаревание	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12.3.	Экономическое (внешние) устаревание	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13.	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	22 057 504	17 542 651	22 207 093	1 545 022	32 236 210	31 440 783

Расчет рыночной стоимости для объекта оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Оценщиком принято решение воспользоваться сборником Ко-Инвест «Общественные здания» 2014 года, так как в указанном сборнике удалось подобрать объект, наиболее сопоставимый по своим характеристикам с оцениваемым.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности:

Затраты на воспроизводство - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Затраты на замещение - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа и устареваний.

В затратном подходе настоящего отчета определяется рыночная стоимость затрат на замещение здания на основе данных из сборника Ко-Инвест, официальных писем Минрегиона России и прочих информационных источников, которые Оценщик счел надежными.

Метод сравнительной единицы - этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Затраты на замещение объекта оценки рассчитываются по методу сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1 м³) точной копии оцениваемого здания (сооружения):

$$C_0 = C_{1м^3} \times V_0 \times K_{п} \times K_{рег.-кл} \times K_{рег.-эк} \times K_{инфл} \times K_{сейсм} \times K_{пп}, \text{ где}$$

C_0 - затраты на замещение объекта недвижимости в рыночных ценах (на дату оценки);

$C_{1м^3}$ - укрупненные показатели стоимости строительства (УПВС, УПСС, типовой проект) на единицу объема (площади) зданий, длины сооружений, передаточных устройств в базисном уровне цен.

V_0 - объем (площадь) оцениваемого объекта;

$K_{п}$ - коэффициент, учитывающий отклонение функциональных параметров объекта по объему (площади) и конструктивному исполнению;

$K_{рег.-эк}$ - регионально-экономический коэффициент, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» (Справочник «Общественные здания» 2014, раздел 5 «Корректирующие коэффициенты» и Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 97, р. 8.2.1)

Использование регионально-экономического коэффициента позволяет выйти на уровень стоимости здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Значение данного коэффициента определяется в соответствии с Региональными коэффициентами стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации на 01.10.2016. Величина коэффициента варьируется в зависимости от преимущественного материала наружных ограждающих конструкций. Сначала применяется коэффициент из раздела 5 справочника «Общественные здания» (для зданий конструктивной системы КС-1 для г. Москвы данный коэффициент составляет 1,282), затем применяется коэффициент из МИАБ «Индексы цен в строительстве», выпуск № 97 (для зданий конструктивной системы КС-1 для г. Москвы данный коэффициент составляет 1,185).

$K_{инфл}$ - отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде.

Для определения коэффициента для сборника «Промышленные здания» используется следующая таблица:

Таблица №21

Индекс	Источник информации
12,988	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14.06.2017 № КЦ/2017-06ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2017 года»
12,335	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12.10.2016 № КЦ/2016-10ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2016 года»

Тогда коэффициент перехода (коэффициент инфляции) составляет: $12,988 / 12,335 = 1,053$.

$K_{сейсм.}$ - коэффициент, учитывающий различие зон сейсмичности. Сейсмическая интенсивность Москвы и Московской области - 6. Согласно рекомендациям по использованию сборника Ко-Инвест, коэффициент составляет 1,000.

$K_{пп}$ - коэффициент, соответствующий ожидаемой норме прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя - предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Прибыль предпринимателя принимается согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18, 2016, под ред. канд. техн. наук Яскевича Е.Е.

Таблица №22

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Окраина	Офисы	4.1. «С»	34	33

Согласно приведенной таблице, величина прибыли предпринимателя для объекта оценки составляет 33%.

Подробные основные характеристики аналогов, их конструктивные элементы и удельные веса конструктивных элементов представлены в Приложениях к настоящему отчету (выкопировки из сборников Ко-Инвест).

Налог на добавленную стоимость - 18%.

Определение накопленного износа

Расчет совокупного износа производится методом разбивки по составляющим. Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа определяются по формуле:

$$I_{сов} = \left[1 - \left(1 - \frac{I_{физ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{функ}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{внеш}}{100} \right) \right] \times 100 \text{ где:}$$

- $I_{сов}$ - совокупный износ (%);
- $I_{физ}$ - физический износ;
- $I_{функ}$ - функциональное устаревание;
- $I_{внеш}$ - внешнее устаревание.

Физический износ при расчете методом эффективного возраста для объекта в целом

Для расчет физического износа объектов оценки Оценщиком используется метод срока жизни (экономического возраста) определяет величину накопленного износа по формуле:

$I_{физ} = (ЭВ/ОЭЖ)$, где:

ЭВ - эффективный возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения, может быть меньше или больше, чем его реальный возраст;

ОЭЖ - общая экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения в недвижимость дают вклад в стоимость собственности, в любой момент времени экономическая жизнь собственности не может превышать ее физическую жизнь.

Срок службы определен в соответствии с Классификацией общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий¹:

¹ <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

Таблица №23

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Здание построено в 2004 году, блочное, поэтому оценщиком отнесено к IV группе капитальности со сроком службы 100 лет.

Физический износ составит:

Таблица №24

Наименование	Год постройки	ОЭЖ	ЭВ	Физический износ
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	2004	100	13	13%

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

- 1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;
- 2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- 3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Оценщиком функциональное устаревание не выявлено, поскольку здания соответствуют всем современным характеристикам. Поэтому величина функционального устаревания объектов принимается равной 0.

Экономическое (внешнее) устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешний износ объекта выражается в снижении функциональной пригодности, вызванной внешними по отношению к нему негативными факторами: неудачное местоположение, изменение окружающей инфраструктуры, наличие конкуренции, изменение экономической ситуации на рынке, законодательных решений и т.д. Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке. Оценщиком экономическое (внешнее) устаревание не выявлено, то есть равно 0.

Итоговый расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Таблица №25

№ п/п	Показатели	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2
	Класс конструктивной системы объекта оценки/объекта аналога	КС-1/КС-1
1	Общая площадь здания, кв. м.	26,8
2	Строительный объем здания, куб. м.	106
3	Сборник Ко-Инвест /№ аналога по сборнику / ед. изм.	«Общественные здания», 2014г. / глОЗ.09.000.0122 / куб. м.
4	Строительный объем аналога, куб. м.	500
5	Стоимость 1 куб. м. согласно Сборнику	5 889
6	Поправка на объем	1,220
7	Поправка на отсутствие элементов благоустройства	1,000
8	Стоимость 1 куб. м. согласно Сборнику с учетом поправки	7 185
9	Стоимость затрат на замещение, руб.	761 565
10	Поправки к стоимости (переводные коэффициенты к ценам августа 2017 года):	

10.1.	Коэффициент на различие в сейсмичности	1,000
10.3.	Отношение индекса текущих цен на строительство соответствующих объектов недвижимости к индексу цен в базисном периоде	1,053
10.4.	Коэффициент пересчета в зависимости от района по гололедности	1,000
10.5.1	Регионально-экономический коэффициент	1,282
10.5.2		1,185
10.6.	Прибыль предпринимателя	1,330
10.7.	НДС	1,180
Расчет затрат на замещение объекта оценки		
11	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС	1 911 946
12	Накопленный износ	13,00%
12.1.	Физический износ	13,00%
12.2.	Функциональное устаревание	0,00%
12.3.	Экономическое (внешние) устаревание	0,00%
13.	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	1 663 393

Расчет рыночной стоимости для объекта оценки:

- право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111.

Расчет рыночной стоимости земельного участка под оцениваемыми зданиями производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. При этом предполагается, что земельный участок являются условно свободным. Оценщиком используются данные о продаже земельных участков из информационных ресурсов сети Интернет.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов оцениваемых земельных участков. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Критерии формирования выборки:

1. Разрешенное использование - земельные участки коммерческого назначения,
2. Местоположение - расположенные в 5 зоне престижности, согласно зонированию, представленному в п. 8.2.2 настоящего отчета.

Таблица №26 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_887609236	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_881704746	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_911283435	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_863977087
Продавец		8-925-700-80-74	8-925-700-68-32	8-926-541-56-15	8-929-565-28-00
Адрес		г. Москва, вблизи м. Алтуфьево	г. Москва, вблизи м. Перовомайская	г. Москва, вблизи м. Отрадное	г. Москва, вблизи м. Измайловская
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь	м2	10 000	4 000	20 000	7 500
Цена продажи/предложения	руб.	90 000 000	40 000 000	190 000 000	70 000 000
Цена 1 кв. м.	руб.	9 000	10 000	9 500	9 333

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;

- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

1. Имущественные права

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Объект оценки находится у правообладателя на праве пользования по договору долгосрочной аренды на 49 лет.

Вносится корректировка, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 3 - Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86

Таким образом, согласно таблице, корректировка на вид имущественных прав составит -14%.

2. Условия финансирования

Цены объектов-аналогов имеют денежное выражение. Корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Все объекты предлагаются в рыночных условиях. Корректировка не требуется.

4. Дата предложения

Дата предложения всех объектов-аналогов - июль 2017 года. Корректировка не требуется.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 3 - Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для активного рынка на цены земельных участков под офисно-торговую застройку - 16%.

Таблица №28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

2. Поправка на местоположение

Необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации все объекты-аналоги расположены в г. Москва, в зонах той же ценовой категории, что и объект оценки, имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь земельного участка

Необходима в случае, если площадь земельного участка существенно отличается от площади объекта-аналога. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 3 - Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №29

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Применим корректировки согласно таблице выше.

Таблица №30

Показатель		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	м. кв.	4 995	10 000	4 000	20 000	7 500
Диапазон		0,1 - 0,5 га	1,0 - 3,0 га	0,1 - 0,5 га	1,0 - 3,0 га	0,5 - 1,0 га
Величина корректировки	%	-	20,00%	0,00%	20,00%	9,00%

4. Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывает влияние наличия у оцениваемых объектов инженерных систем (электричество, водоснабжение, канализация, отопление, и т.д.). Оцениваемому земельному участку и всем объектам-аналогам доступен одинаковый набор коммуникаций. Корректировка не вводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле:

$$K_B = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

ГДЕ: **K_B**- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки. При относительно соизмеримых значениях общих корректировок итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

ГДЕ: **K_B** - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание: Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица №31 - Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Эксплуатации и под обслуживание авто-техцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га)	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов
Источник информации (продавец)		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_887609236 8-925-700-80-74	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_881704746 8-925-700-68-32	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_911283435 8-926-541-56-15	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_863977087 8-929-565-28-00
Адрес		г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47	г. Москва, вблизи м. Алтуфьево	г. Москва, вблизи м. Первوماйская	г. Москва, вблизи м. Отрадное	г. Москва, вблизи м. Измайловская
Общая площадь	м2	4 995	10 000	4 000	20 000	7 500
Цена продажи/ предложения	руб.	-	90 000 000	40 000 000	190 000 000	70 000 000
Цена 1м.кв	руб.	-	9 000	10 000	9 500	9 333
Корректировки						
Право собственности	-	Право пользования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Величина корректировки	руб.	-	-1 260,00	-1 400,00	-1 330,00	-1 306,67
Условия финансирования	-	Рыночные	рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	7 740,00	8 600,00	8 170,00	8 026,67
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-9,70%	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Величина корректировки	руб.	-	-750,78	-834,20	-792,49	-778,59
Местоположение по развитию экономики		г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47	г. Москва, вблизи м. Алтуфьево	г. Москва, вблизи м. Первوماйская	г. Москва, вблизи м. Отрадное	г. Москва, вблизи м. Измайловская
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	4 995,00	10 000,00	4 000,00	20 000,00	7 500,00
Величина корректировки	%	-	20,00%	0,00%	20,00%	9,00%
Величина корректировки	руб.	-	1 548,00	0,00	1 634,00	722,40

		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие коммуникаций						
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-3,70%	-23,70%	-3,70%	-14,70%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			34,00%	14,00%	34,00%	23,00%
Скорректированная стоимость аналога, руб./кв. м.	руб.	-	8 537	7 766	9 012	7 970
Вес аналога	-		0,225	0,289	0,225	0,260
Итоговая стоимость, руб./кв. м.		8 274				
Итоговая стоимость, руб.		41 328 630				

9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, уплаченные, предлагаемые или запрашиваемые за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для зданий

Рынок купли-продажи зданий свободного назначения на территории г. Москвы хорошо развит. Оценщику удалось подобрать достаточное количество аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, применяется метод сравнения продаж

Для земельного участка

В рамках затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка применяется метод сравнения продаж, поэтому нет смысла в применении сравнительного подхода.

9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости для объектов оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4;
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5.
- всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6.

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Критерии формирования выборки:

- назначение - помещения свободного назначения или автомобильного хозяйства;
- тип объекта - отдельно стоящие здания;
- местоположение - 5 зона престижности г. Москвы².

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №32 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_poshta_s_rasshireniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контакты		8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52

² Согласно зонированию, представленному в п. 8.2.2 настоящего отчета.

Адрес		г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	24 000 000	185 000 000	138 000 000
	руб./кв.м.	75 000	59 677	72 862
Тип объекта		Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен		Металл	Кирпич	Металл
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с объектом оценки элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №33

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Июль-август 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для активного рынка на цены объектов придорожного сервиса, обслуживающего транспортные средства - 11%.

Таблица №34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

В данном случае Оценщиком сделан вывод, что объекты оценки и объекты-аналоги не имеют существенных отличий в местоположении, расположены в 5 зоне престижности г. Москвы³, имеют развитую окружающую инфраструктуру, асфальтированные подъездные пути. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №35

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Объекты оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47;
 - всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3;
 - всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5.
- имеют площадь 357,6-837,7 кв. м., то есть входят в один диапазон по площади - 300-1000 кв. м., таким образом корректировки для них будут одинаковы.

Таблица №36 - Корректировка на площадь для объектов оценки

Показатель		Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м.	300-1000	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	0	3	3

Объекты оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1;
 - всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6.
- имеют площадь 275,8 - 276,8 кв. м., то есть входят в один диапазон по площади - 100-300 кв. м., таким образом корректировки для них будут одинаковы.

Таблица №46 - Корректировка на площадь для объектов оценки

Показатель		Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м.	100-300	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	12	9	9

Объекты оценки:

- всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2;
 - всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4;
- имеют площадь 26,8 - 81,7 кв. м., то есть входят в один диапазон по площади - до 100 кв. м., таким образом корректировки для них будут одинаковы.

Таблица №47 - Корректировка на площадь для объектов оценки

Показатель		Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м.	до 100	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	15	25	25

4. Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен вносится в случае, если конструктивные элементы стен объектов существенно различаются. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

³ Согласно зонированию, представленному в п. 8.2.2 настоящего отчета.

Таблица №37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

В данном случае объекты оценки имеют материал стен - сэндвич-панели/профлист. Объекты-аналоги №1,3, аналогично объектам оценки, имеют материал стен - сэндвич-панели/профлист, корректировка для них не требуется. Объект-аналог №2 имеет материал стен - кирпич/бетон, корректировка составляет -19%, согласно таблице выше.

5. Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объекты оценки и объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки и объекты-аналоги - отапливаемые здания, имеют все необходимые коммуникации. Корректировка не требуется.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание: Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Таблица №40 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshreniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazh_m_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	362,00	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Площадь	м. кв.	362	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	0,00%	3,00%	3,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	1 790	2 186
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	-11,00%	-27,00%	-8,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,00%	22,00%	3,00%

Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	66 750	43 565	67 033
Вес аналога	-		0,500	0,060	0,440
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		65 483,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		23 704 846			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 13 468 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (66 750 + 43 565 + 67 033) / 3 = 59 116 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 13 468 / 59 116 x 100% = 23%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №51 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshireniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodakiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр. 1	г. Москва, ул. Горюшецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	275,80	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015

Местоположение		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр. 1	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.		0	0	0
Площадь	м. кв.	275,8	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	12,00%	9,00%	9,00%
Величина корректировки	руб.	-	9 000	5 371	6 558
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	1,00%	-21,00%	-2,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			12,00%	28,00%	9,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	75 750	47 145	71 404
Вес аналога	-		0,378	0,214	0,408
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		67 846,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		18 711 927			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 15 414 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (75 750 + 47 145 + 71 404) / 3 = 64 766 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 15 414 / 67 766 x 100% = 24%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №45 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.2.

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshireniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва,	г. Москва, ул. Горо-	г. Москва, ш. Щелков-	г. Москва, ш. Ярослав-

		ш.Алтуфьевское, д.47, стр. 2	децкая, 3	ское, 100	ское, 144
Общая площадь	м2	26,80	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр. 2	г. Москва, ул. Горо- децкая, 3	г. Москва, ш. Щелков- ское, 100	г. Москва, ш. Ярослав- ское, 144
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.		0	0	0
Площадь	м. кв.	26,8	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	15,00%	25,00%	25,00%
Величина корректировки	руб.	-	11 250	14 919	18 215
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетвори- тельное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуника- ции	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	4,00%	-5,00%	14,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			15,00%	44,00%	25,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	78 000	56 694	83 062
Вес аналога	-		0,411	0,238	0,351
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		74 705,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		2 002 094			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о

нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 13 993 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (78 000 + 56 694 + 83 062) / 3 = 72 585 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 13 993 / 72 585 x 100% = 19%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №41 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshireniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	357,60	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.3	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Площадь	м. кв.	357,6	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	0,00%	3,00%	3,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	1 790	2 186
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетвори-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

		тельное			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	-11,00%	-27,00%	-8,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,00%	22,00%	3,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	66 750	43 565	67 033
Вес аналога	-		0,500	0,060	0,440
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		65 483,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		23 416 721			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 13 468 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (66 750 + 43 565 + 67 033) / 3 = 59 116 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 13 468 / 59 116 x 100% = 23%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №53 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4.

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshreniem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.4	г. Москва, ул. Горюхекая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	81,70	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0

Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	г. Москва, ул. Горюдецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.		0	0	0
Площадь	м. кв.	81,7	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	15,00%	25,00%	25,00%
Величина корректировки	руб.	-	11 250	14 919	18 215
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	4,00%	-5,00%	14,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			15,00%	44,00%	25,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	78 000	56 694	83 062
Вес аналога	-		0,411	0,238	0,351
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		74 705,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		6 103 399			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 13 993 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (78 000 + 56 694 + 83 062) / 3 = 72 585 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 13 993 / 72 585 x 100% = 19%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №42 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshirenem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	837,70	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.5	г. Москва, ул. Городецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Величина корректировки	%	-	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Площадь	м. кв.	837,7	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	0,00%	3,00%	3,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	1 790	2 186
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	-11,00%	-27,00%	-8,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,00%	22,00%	3,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	66 750	43 565	67 033

мощь аналога, цена 1 м2				
Вес аналога	-	0,500	0,060	0,440
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях	65 483,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях	54 855 109			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 13 468 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (66 750 + 43 565 + 67 033) / 3 = 59 116 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 13 468 / 59 116 x 100% = 23%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Таблица №54 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6.

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Всё здание, назначение: нежилое	Автомойка	Автосервис	Автосервис
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_osz_na_3_posta_s_rasshirenem_924840618	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018
Контактные данные			8-916-347-24-95	8 (499) 955-47-51	8-965-278-75-52
Адрес		г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6	г. Москва, ул. Горюдецкая, 3	г. Москва, ш. Щелковское, 100	г. Москва, ш. Ярославское, 144
Общая площадь	м2	276,80	320	3 100	1 894
Цена продажи/ предложения	руб.	-	24 000 000	185 000 000	138 000 000
Цена за кв. м.	руб.	-	75 000	59 677	72 862
Корректировки					
Вид имущественного права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		10 августа 2017 года	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	75 000	59 677	72 862
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Величина корректировки	руб.	-	-8 250	-6 565	-8 015
Местоположение		г.Москва,	г. Москва, ул. Горю-	г. Москва, ш. Щелков-	г. Москва, ш. Ярослав-

		ш.Алтуфьевское, д.47, стр.6	децкая, 3	ское, 100	ское, 144
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб.		0	0	0
Площадь	м. кв.	276,8	320	3100	1894
Величина корректировки	%	-	12,00%	9,00%	9,00%
Величина корректировки	руб.	-	9 000	5 371	6 558
Материал стен		Металл	Металл	Кирпич	Металл
Величина корректировки	%	-	0%	-19%	0%
Величина корректировки	руб.	-	0	-11 339	0
Техническое состояние		Удовлетвори- тельное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Наличие коммуникаций		Все коммуника- ции	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	1,00%	-21,00%	-2,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			12,00%	28,00%	9,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	75 750	47 145	71 404
Вес аналога	-		0,378	0,214	0,408
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		67 846,00			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		18 779 773			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 15 414 руб./кв.м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = (75 750 + 47 145 + 71 404) / 3 = 64 766 руб./кв.м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 15 414 / 67 766 x 100% = 24%. Условие выполнено. Выборка однородна.

Вычисление стоимости зданий без учета прав на земельный участок

Для этапа согласования необходимо вычислить стоимость зданий без учета прав на земельный участок. Для этого необходимо вычислить долю участка, приходящегося на каждое здание. Доли будут рассчитывать прямо пропорционально площади каждого здания в общей сумме площадей всех зданий, расположенных на земельном участке.

Таблица №55

Наименование	Площадь здания, кв. м.	Доля площади каждого здания	Площадь участка, приходящегося на здание, кв. м.	Стоимость участка, приходящегося на здание, руб.
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	362	16,32%	815,09	6 744 034
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	275,8	12,43%	621,00	5 138 134
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	26,8	1,21%	60,34	499 282
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв.	357,6	16,12%	805,18	6 662 062

м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3				
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	81,7	3,68%	183,96	1 522 065
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	837,7	37,76%	1886,18	15 606 290
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	276,8	12,48%	623,25	5 156 764
ИТОГО	2218,4	100%	4 995,0	41 328 630

Тогда стоимость зданий без учета прав на земельный участок составит:

Таблица №56

Наименование	Стоимость здания, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость участка, приходящегося на здание, руб.	Стоимость здания без учета прав на земельный участок, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	23 704 846	6 744 034	16 960 812
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	18 711 927	5 138 134	13 573 793
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	2 002 094	499 282	1 502 812
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	23 416 721	6 662 062	16 754 659
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	6 103 399	1 522 065	4 581 334
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	54 855 109	15 606 290	39 248 819
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	18 779 773	5 156 764	13 623 009

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного и затратного подходов, описанными выше методами, Оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица №57

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС
1	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	22 057 504	16 960 812	Не применялся
2	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	17 542 651	13 573 793	Не применялся
3	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 663 393	1 502 812	Не применялся
4	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	22 207 093	16 754 659	Не применялся
5	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	1 545 022	4 581 334	Не применялся
6	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	32 236 210	39 248 819	Не применялся
7	Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	31 440 783	13 623 009	Не применялся
8	Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	41 328 630	Не применялся	Не применялся

В рамках затратного и сравнительного подходов, описанными выше методами, Оценщиком найдены ори-

ентирь рыночной стоимости объектов оценки.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При этом сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта, доходный подход ориентирован на получение выгоды от использования объекта оценки, а затратный подход оперирует более точными данными, касающимися технического состояния объекта оценки.

Однако по 2 объектам оценки отмечено значительное расхождение значений, полученных затратным и сравнительным подходами. В данном случае необходимо выбрать подход, стоимость полученная которым будет принята в качестве итоговой:

- Для объекта: всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.47, стр.4: Оценщиком принято решение в качестве итогового значения принять стоимость, полученную сравнительным подходом, так как в силу конструктивных особенностей (малый строительный объем высота этажа и пр.) здания стоимость, полученная затратным подходом оказалась несколько заниженной. Более вероятной в данном случае является стоимость, полученная сравнительным подходом.

- Для объекта: всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.47, стр.6: Оценщиком принято решение в качестве итогового значения принять стоимость, полученную затратным подходом, так как здание имеет большую высоту этажа, необходимую для некоторых видов деятельности, чего сравнительный подход в данном случае не может учесть.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка применялся один подход - затратный, стоимость полученная которым принимается в качестве итоговой.

С учетом вышеизложенного ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Критерии, по которым рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости, приведены в следующей таблице.

Таблица №58 - Весовые коэффициенты

Показатели	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность информации	5	3	0
Полнота информации	5	3	0
Допущения, принятые в расчетах	3	3	0
Способность учитывать действительные намерения	3	4	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	3	4	0
Способность учитывать размер, местоположение	3	5	0
Сумма баллов	22	22	0
Общая сумма		44	
Весовые показатели достоверности метода (округленно):	0,50	0,50	0,00

Обоснованная рыночная стоимость объектов оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где:}$$

V1, V2, V3 - стоимость объектов, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Таблица №59

Наименование	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Вес подхода, %	50	50	0
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	22 057 504	16 960 812	-
		19 509 158	
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	17 542 651	13 573 793	-
		15 558 222	
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 663 393	1 502 812	-
		1 583 103	
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	22 207 093	16 754 659	-
		19 480 876	
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	32 236 210	39 248 819	-
		35 742 515	

Расчет рыночной стоимости объектов оценки привел к следующим результатам:

Таблица №60

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	19 509 158	16 533 185
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	15 558 222	13 184 934
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 583 103	1 341 612
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	19 480 876	16 509 217
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	4 581 334	3 882 486
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	35 742 515	30 290 267
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	31 440 783	26 644 731
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	41 328 630	35 024 263
ИТОГО	169 224 619	143 410 694

11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная на 10 августа 2017, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47	16 533 185
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1	13 184 934
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2	1 341 612
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3	16 509 217
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4	3 882 486
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5	30 290 267
Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6	26 644 731
Право пользования земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га), общая площадь 4995 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ш. Алтуфьевское, вл. 47, кадастровый номер: 77:02:0007002:111	35 024 263
ИТОГО	143 410 694

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по Договору №245.1/О на проведение оценки от 09.06.2017 (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Ю.С. Окунцева

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото 1-4. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 362 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47



Фото 5-7. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 275,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 1



Фото 8. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 2



Фото 9-11. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 357,6 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 3



Фото 12-13. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 81,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 4



Фото 14-17. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 837,7 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 5



Фото 18. Всё здание, назначение: нежилое, площадь 276,8 кв. м., адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 47, стр. 6



Фото 19. Подъездные пути.

13.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304678)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 362,0 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Д.С. Яровик
(инициалы, фамилия)

Бизнес-на
Светлана Николаевна
Зав. Начальник
Служба Технической Регистр. Служба



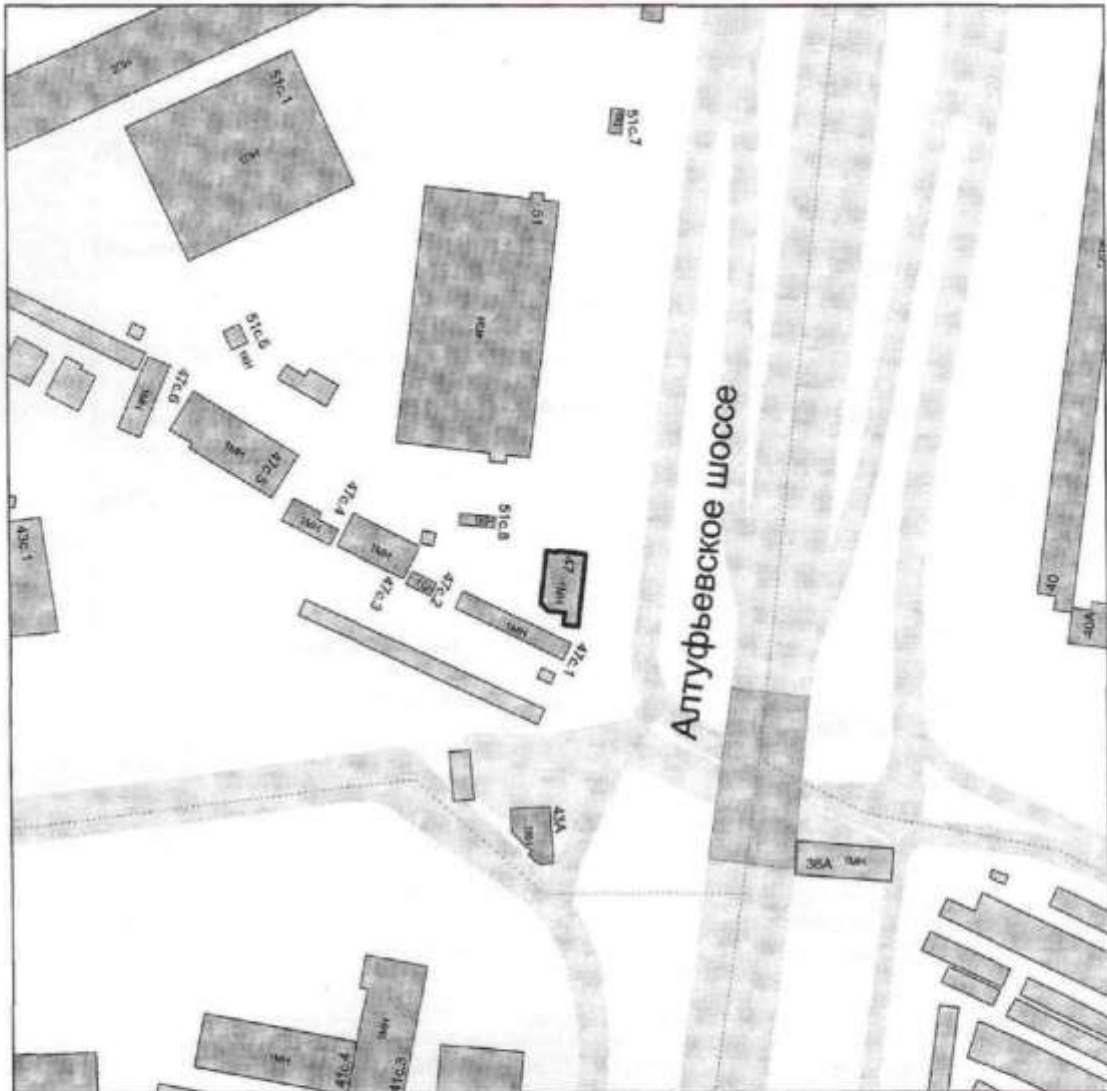
02 22 12 0036372

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304678)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТЭТИ



Базыкина
Светлана Николаевна
Зем. Налог. Служба
Секция кадастровых дел

Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		3146/7			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	47	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=3,00 h2эт=6,23 h3эт=2,99				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.08.2004г. № 2203459.

Воро технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мухометшина М.И.

Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
окна" Северо-Восточного ВТИ
Попова О.А.



23 22 301640



02 22 12 0041515

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточного округа
на О. шоссе 200 4 г. вновь возведенное здание
в г. Москва по адресу: Алтуховское шоссе, дом № 47
строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
1	Количество этажей	единиц	1
2	Количество секций	единиц	-
3	Высота этажа	м	средн 4,50 м
4	Общий строительный объем	куб. м	1628 м ³
5	В том числе подземной части	куб. м	-
6	Общая площадь здания с учетом лоджий, балконов, террас <i>шоссе, автомобиля</i>	кв. м	368,0 м ²
7	В том числе по назначению (общая/основная): жилой части		
8			
9			
10			

№ строки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро
технической инвентаризации

[Signature]
Иванкина
Светлана Николаевна
Знак: Начальник
Бюро Технической ИТД г. Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 19 " апреля 2005 г.

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г.МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.1
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 275,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-076

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
сделана запись регистрационный № 77-77-12/007/2005-076

Регистратор  ЗАЙЦОВ К.А.

77 АВ 600091

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304679)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 275,8 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник _____



Л.С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

Заданкина
Софья Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва



02 22 12 0036374

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			3146/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Алтуфьевское шоссе				
Дом	47	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=4,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.08.2004г. № 2203460.

Воро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ - Заместитель начальника-руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ
Начальник Л.С.Яроцук Попова И.И.

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мухометшина М.И.



23 22 301640



02 22 12 0041510

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточное округ

на а шоссе 200 ч. вновь возведенное здание

в г. Москва по адресу: Лужковское шоссе, дом № 42 стр. 1

строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ стро-ки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
1	Количество этажей	единиц	1
2	Количество секций	единиц	-
3	Высота этажа	м	4,00 м
4	Общий строительный объем	куб. м	1280 м ³
5	В том числе подземной части	куб. м	-
6	Общая площадь здания ^{помещений для размещения} с учетом лоджий, балконов, террас	кв. м	275,8 м ²
7	В том числе по назначению (общая/основная): нежилой части		-
8			
9			
10			

№ стро-ки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро технической инвентаризации _____
 Бадыкина Светлана Николаевна
 Зам. Начальника
 отдела №20000010001, Москва

и записи

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 19 " АВГУСТ 2005 г.

Документы-основания: Акт приема законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г.МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 26,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-075

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2005-075*

Регистратор  ЗАХАРОВ И.А.

77 АВ 600092

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304680)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 26,8 , кв.м.
(тип) (значения) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



М.П. [подпись] Л.С. Ярошик
(инициалы, фамилия)

Базильева
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Федерального БТИ г. Москва



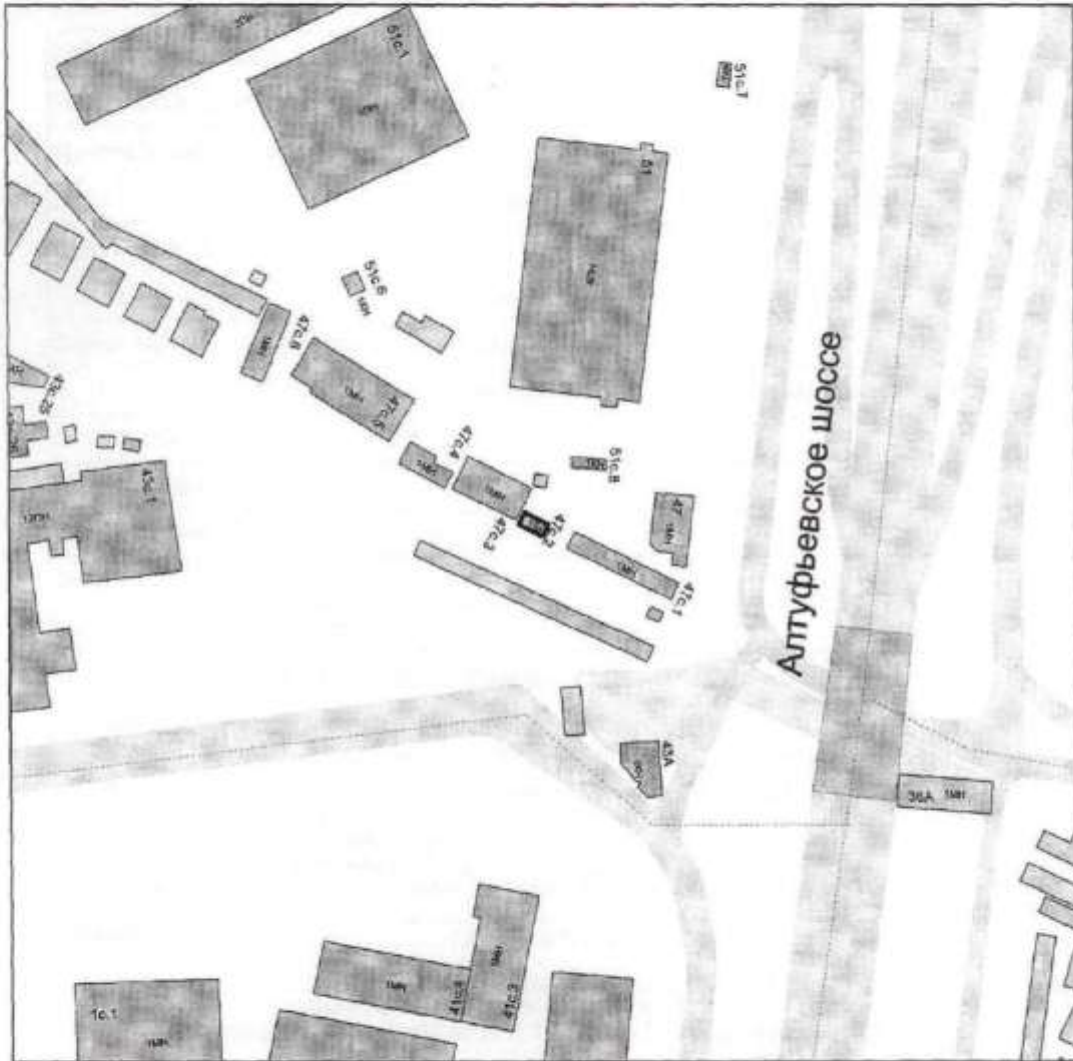
02 22 12 0036375

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304680)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТВТИ



(подпись)

Базылина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТВТИ - Москва

Д.С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3146/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Алтуфьевское шоссе				
Дом	47	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, отопление центральной от тэц, электричество				
Высота потолков	h=2,58				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.08.2004г. № 2203461.

Заместитель начальника -руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного БТИ

Вкрг технической инвентаризации Северо-Восточное БТИ

Попов О.Н.

Начальник Л.С.Ярсицк

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мухаметшина М.И.




23 22 301640



02 22 12 0041504

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточного округа

на 01 июля 2004 г. вновь выстроенное здание

в г. Москва по адресу: Алтуховское шоссе № 47 стр. 2

строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
1	Количество этажей	единиц	1
2	Количество секций	единиц	-
3	Высота этажа	м	2.58 м
4	Общий строительный объем	куб. м	106 м ³
5	В том числе подземной части	куб. м	-
6	Общая площадь здания с учетом лоджий, балконов, террас <u>с/п/с</u>	кв. м	26.8 м ²
7	В том числе по назначению (общая/основная): нежилой части		
8			
9			
10			

№ строки	Состав квартир жилого дома	Количество	Из площади, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро технической инвентаризации _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 9 " АПР 2005 г.

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г.МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.3
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 357,6 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-074

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 9 " АПР 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2005-074*

Регистратор  Зайцев К.А.

77 АВ 600090

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____

присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304681)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование автосервис

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 357,6 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 2004

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № 10-15/06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



М.П.
(подпись)

Л.С. Яролик
(инициалы, фамилия)

Базисная
Сестяня Николаевна
Эксп. Начальник
Сектор Технической Инвентаризации



02 22 12 0036135

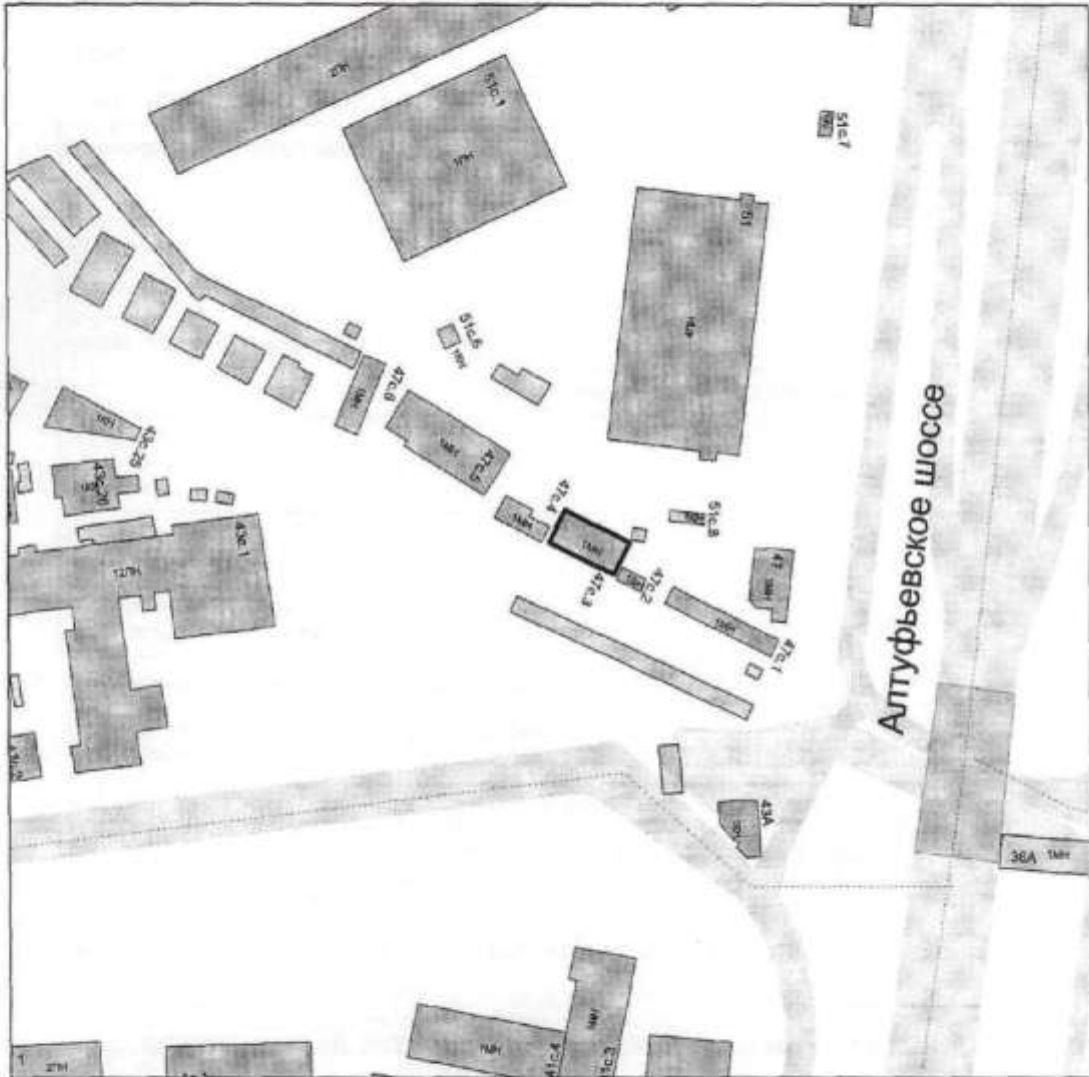
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304681)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ГБУ



(Подпись)

Барыкина
 Светлана Николаевна
 Зам. Начальника
 Северо-Восточного ГБУ

Л. С. Ярошук
 (инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГовВТИ №			3146/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Алтуфьевское шоссе				
Дом	47	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=4,56 h2эт=2,56				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.08.2004г. № 2203462.

Видо технической инвентаризации: Северо-Восточное ТЭИ

Начальник Л.С.Ярошук

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мухометшина М.И.



Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
оклада" Северо-Восточного ТЭИ
Попова И.И.

23 22 301640



02 22 12 0041498

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточного округа
на 04 июля 2004 г. вновь выстроенное здание

в г. Москва по адресу: Антурыевское шоссе, дом № 47 стр. 3
строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ стро-ки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации	
1	Количество этажей	единиц	1	
2	Количество секций	единиц	-	
3	Высота этажа	м	Средн. 3,55 м	
4	Общий строительный объем	куб. м	1633 м ³	
5	В том числе подземной части	куб. м	-	
6	Общая площадь здания с учетом лоджий, балконов, террас <i>вместе с учетом лоджий, балконов, террас</i>	кв. м	397,6 м ²	
7	В том числе по назначению (общая/основная):			
8	жилой части			
9				
10				
№ стро-ки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро технической инвентаризации

[Handwritten signature]

Борисина
Светлана Николаевна
220, Митчинский
Сторо-Восточный ТБТИ г. Москва

не зарег

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " " 19 АПР 2005 г.

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г.МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 81,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-071

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 19 АПР 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2005-071*

Регистратор  ЗИМЕР К.А.

77 АВ 600089

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304682)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 81,7 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: жилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: _____
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

Базыкин
Светлана Николаевна
22, Рязанский
ул. Москва 125140



02 22 12 0036137

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

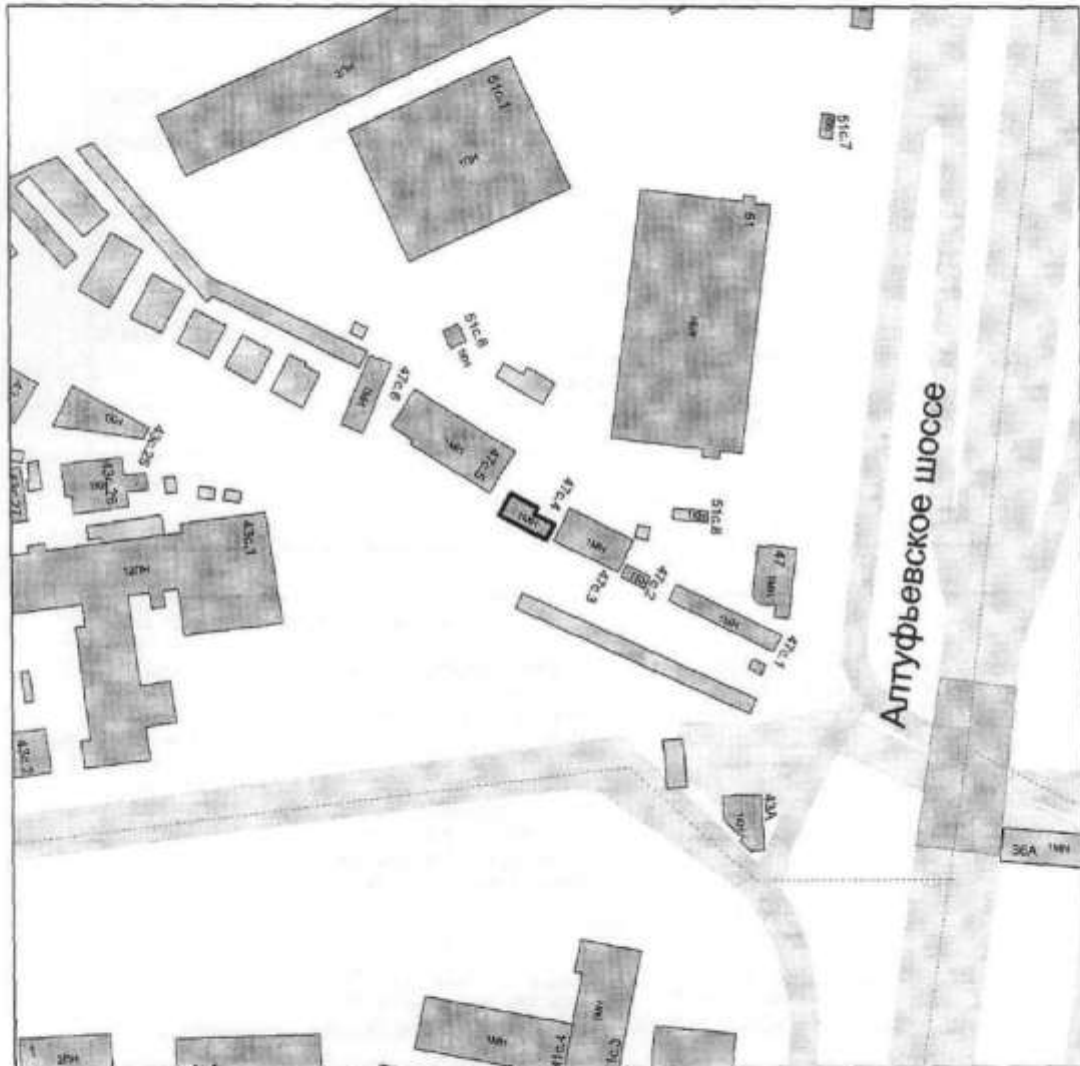
Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304682)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТЭТИ



(подпись)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТЭТИ

Л. С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3146/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	47	Корпус	-	Строение	4
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки:	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилые				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Средняя техническая обустройства	отопление центральное от тащ электричество				
Высота потолков	h=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 9.08.2004г. № 2203463.

Видо технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Заместитель начальника-руководитель группы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ
Попова О. Н.

Начальник Л. С. Ярошук

"19" октября 2012 г.



Исполнитель Мухаметшина М.И.

23 22 301640



02 22 12 0041492

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточного округа
на 1 июля 2004 г. вновь выстроенное здание
в г. Москва по адресу: Алтуфьевская шоссе, дом № 48 стр. 4
строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации	
1	Количество этажей	единица	1	
2	Количество секций	единица	-	
3	Высота этажа	м	средн. 3.30 м	
4	Общий строительный объем	куб. м	299 м ³	
5	В том числе подземной части	куб. м	-	
6	Общая площадь здания с учетом лоджий, балконов, террас <i>с балконом не учтена</i>	кв. м	217 м ²	
7	В том числе по назначению (общая/основная): жилой части			
8				
9				
10				
№ строки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро
технической инвентаризации _____

(Signature)
Бухгалтер
Светлана Николаевна
Зайт. Подпись
Тел: (495) 310-11-11

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " " 19 АПР 2005 г.

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г.МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.5
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 837,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-069

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 19 АПР 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2005-069*

Регистратор ЗАХАРОВ К. А.



77 АВ 600088

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304683)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	5	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 837,7 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: жилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 1 , количество подземных этажей: _____
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорНИИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МЭ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П. И.С. Ярулик
(подпись) (инициалы, фамилия)

Базмелина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточное ТБТИ



02 22 12 0036139

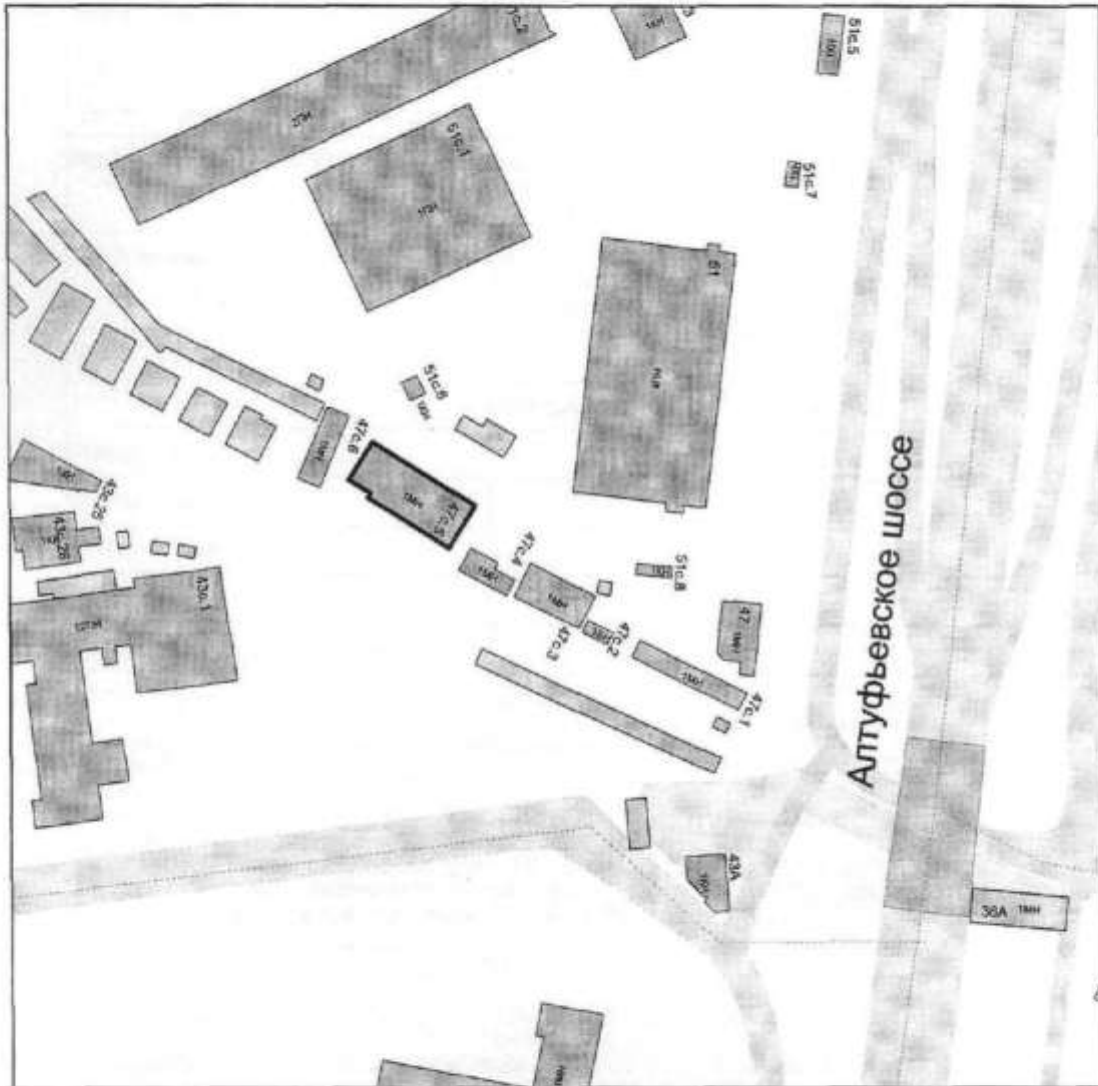
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304683)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



Земельник
Светлана Николаевна
Зем. Начальник
Северо-Восточного ТБТИ

Л.С.Яродук
(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №				3146/7	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	47	Корпус	-	Строение	5
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,40 h1эт=3,81 h1эт=4,19 h1эт=4,43 hалэт=2,32 hалэт=2,67				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.08.2004г. № 2203464.

Воро технической инвентаризации Северо-Восточное **БТИ** Северо-Восточного БТИ
Попов О.И.

Начальник Л.С. Ярошук

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мухометшина М.И.



23 22 301640



02 22 12 0041486

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САК

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточного округа
на 14 июля 200 9 г. вновь выстроенное здание

в г. Москва по адресу: Лазурьское шоссе, дом № 48 стр. 5
строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
1	Количество этажей	единица	1
2	Количество секций	единица	—
3	Высота этажа	м	средн. 3,50 м
4	Общий строительный объем	куб. м	2416 м ³
5	В том числе подземной части	куб. м	
6	Общая площадь здания <u>с учетом чет. и слесарских пом-ий, балконов, лоджий, балконов, террас</u>	кв. м	839,7 м ²
7	В том числе по назначению (общая/основная): нежилой части		
8			
9			
10			

№ строки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро технической инвентаризации _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 14 " АПР 2005 г.

Документы-основания: Акт приема законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.
Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
ИНН: 7725091270
Юридический адрес: 113162, г.МОСКВА, ул. ХАВСКАЯ, д.11/12
Зарегистрировано: 03.04.1998г., Г МОСКВА,
Свидетельство № 001.009.652
ОГРН: 1027739460693

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. АЛТУФЬЕВСКОЕ, д.47, стр.6
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 276,8 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/007/2005-077

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 14 " АПР 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/007/2005-077*

Регистратор  ЗИРБЕВ К.А.

77 АВ 600087

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 04.10.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3146/7 (02304684)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование автосервис
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Алтуфьевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Алтуфьевское
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	6	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 276.8 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: жилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:007002:111
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2004
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Д.С. Ясницк
(инициалы, фамилия)

Бюро
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Служба Технической
Информации

02 22 12 0036141

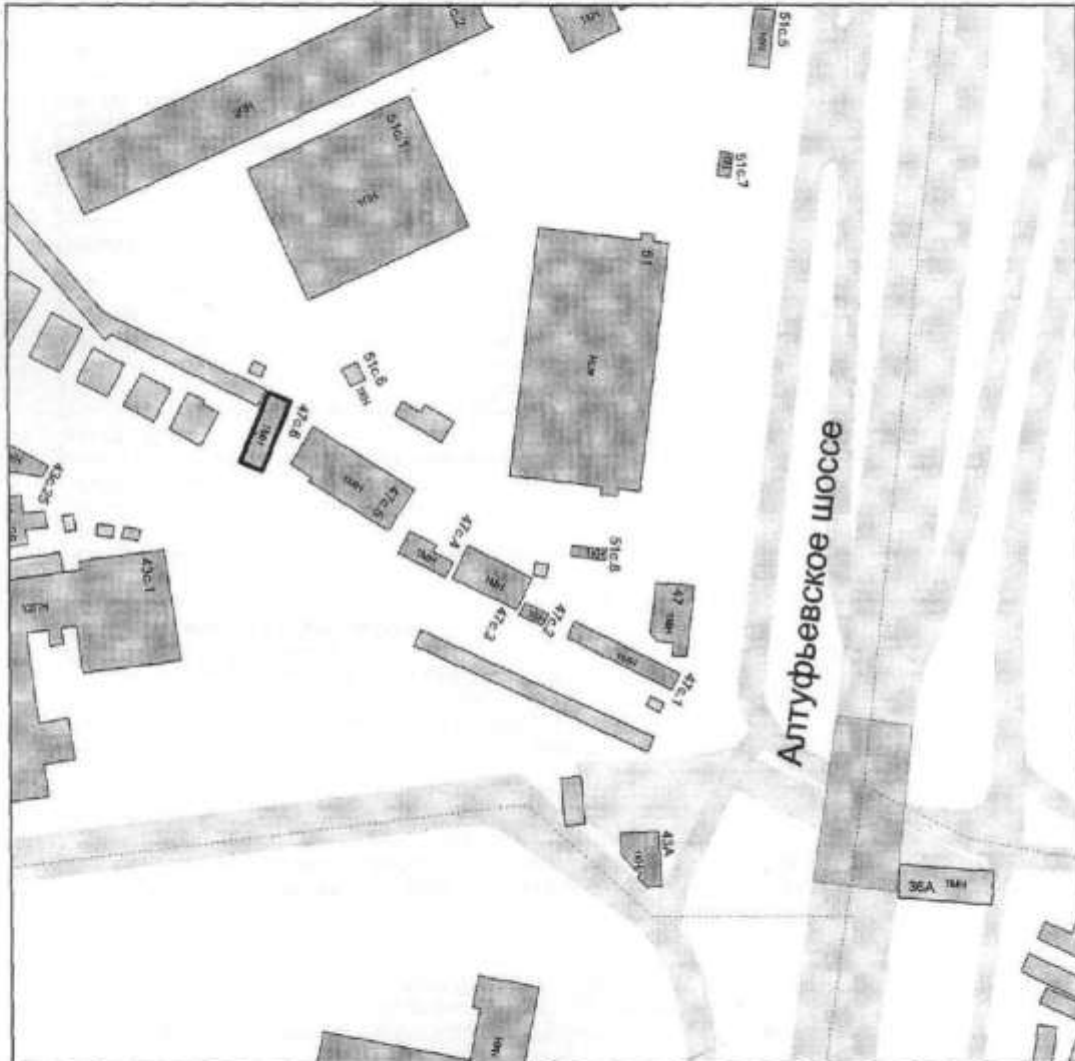


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3146/7 (02304684)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



(подпись)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника

Л.С.Яроцук
(инициалы, фамилия)

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	19.10.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3146/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3146		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Алтуфьевское шоссе			
Дом	47	Корпус	-	Строение	6
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2004	Год постройки	2004
Материал стен здания	металлич.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=4,40 h2эт=2,25				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
9.08.2004г. № 2203465.

Воро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

Л.С.Ярощук

"19" октября 2012 г.

Исполнитель Мраметшва М.И.

Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Попова О.Н.

22 М.П.
№5

23 22 301640



02 22 12 0041480

Для Государственной приемочной комиссии

Ф. № 2-САБ

СПРАВКА

По данным территориального бюро технической инвентаризации

Северо-Восточном
 на 01 июля 200 4 г. вновь выстроенное здание
 в г. Москва по адресу: Анурьевское шоссе, дом № 47 стр. 6
 строительный адрес: _____

имеет следующие технико-экономические показатели:

№ строки	Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации	
1	Количество этажей	единиц	1	
2	Количество секций	единиц	-	
3	Высота этажа	м	средн 3,30 м	
4	Общий строительный объем	куб. м	8312,0 ³	
5	В том числе подземной части	куб. м	-	
6	Общая площадь здания с учетом лоджий/балкона, террас ^{включая для балконов 44,104 м²}	кв. м	276,8 м ²	
7	В том числе по назначению (общая/основная); нежилой части			
8				
9				
10				
№ строки	Состав квартир жилого дома	Количество	Их площадь, кв. м	
			общая площадь	жилая площадь
11	Однокомнатные			
12	Двухкомнатные			
13	Трехкомнатные			
14	Четырехкомнатные и более			
15	Всего:			



Начальник территориального бюро
 технической инвентаризации _____

Борисов
 Светлана Николаевна
 зам. Начальника
 Северо-Восточного ТБТИ - Москва

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 4995 (четыре тысячи девятьсот девяносто пять) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 47, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации и под обслуживание автотехцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га).

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке имеются семь зданий автотехцентра:

- четыре одноэтажных здания с антресольным этажом;
- три одноэтажных здания.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 49 лет. Срок действия договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.5. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исключение и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется замену ограждений по внешней границе Участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.3. Часть Участка площадью 4790 (четыре тысячи семьсот девяносто) кв.м, расположенную в технической зоне метро, Арендатор обязуется использовать в режиме, установленном соответствующими нормативными актами.

4.4. Часть Участка, площадью 1992 (одна тысяча девятьсот девяносто два) кв.м, расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права приватизации, отчуждения и нового капитального строительства.

4.5. В случае необходимости использования части Участка, площадью 1992 (одна тысяча девятьсот девяносто два) кв.м, под городские нужды в соответствии со статусом земель общего пользования, освободить Участок, сдать по акту в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование на один год - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации

и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 10-ти дней.

5.12 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

5.16. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в пра-

ве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка (на двух листах)

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Юридический адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730

БИК 044552730

Телефон 959-19-13

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью "Фирма Томсон"

Юридический адрес:

113162, г. Москва, Хавская улица,
дом 11/12

Почтовый адрес:

127410, г.Москва, Алтуфьевское
шоссе, д.47 (вл.73а)

Банковские реквизиты:

ИНН 7725091270 ОКПО 18427986

Расч.счет № 40702810938050106421

в МАРЬИНОРОЩИНСКОМ ОСБ

7981/01352 Г.МОСКВА, СБЕРБАНК

РОССИИ Г.МОСКВА

корр.счет № 30101810400000000225

БИК 044552525

Телефон 903-65-08

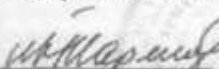
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы

(по доверенности от 20.01.2005 № 33-И-3/5-(80))

 П.Б. Маренов

" " 200_

М.П.

От Арендатора:

Директор
Общества с ограниченной
ответственностью "Фирма Томсон"

 А. Л. Гончаренко

" " 200_

М.П.

Приложение № 1 к Договору аренды
№ М-02- 025694
от « 30 » ноября 2005

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-_____ - 001
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"
Адрес участка: г.Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 47
Землеустроительное дело: 02/01/7800
Кадастровый номер участка: 74020400211

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1	Площадь земельного участка, S	4995 кв.м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС	270000 руб./га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	22
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ	0.350
1.5	Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2002 № 110-ФЗ), КИ	4.32

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется за период действия коэффициента индексации по формуле: $АП = (БС/10000) \times КТЭЗ \times S \times КИ$

2.1	Ежегодная арендная плата	47 202.75 руб.
2.2	Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации	203 915.88 руб.

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1-го месяца квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 774801001
УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 БИК 07111105012030101120 ОКАТО 45280554000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.
ФЛС № М-02-_____ -001. НДС не облагается.

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ и Федеральных законов от 14.12.2001 № 163-ФЗ, от 24.07.2002 № 110-ФЗ.

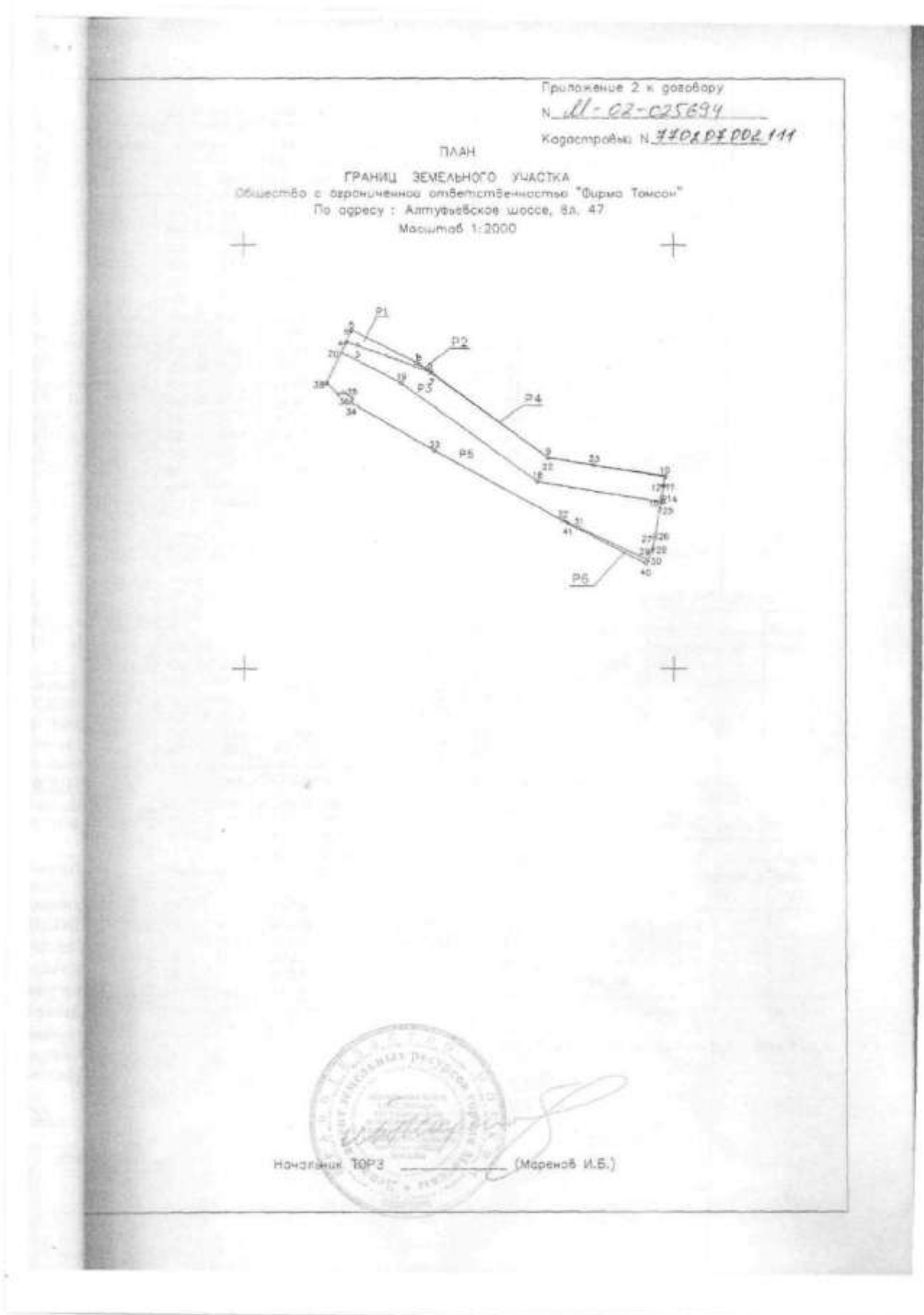
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Зачальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы
по доверенности от 20.01.2005 № 33-Н-3/5-(80)

И.Б. Маренов
200

От Арендатора:
Директор Общества с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон"

А. Л. Гончаренко
200



Начальник ТЕРЗ _____ (Морозов И.Б.)



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. 13, Москва, 115191
 тел: (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upe@rosreestr.ru
 http://www.77.rosreestr.ru

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНЦОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 24.04.2013 от _____ № 11/053/2013-3452

На основании запроса от 24.04.2013 г., поступившего на рассмотрение 24.04.2013 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-02/007002-111
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли поселений
площадь объекта:	4995 кв.м.
инвентарный номер, литер	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш, д.47
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Аренда. ВЕСЬ ОБЪЕКТ Часть участка площадью 3600 кв. м предоставлена для эксплуатации и под обслуживание автотехцентра, часть площадью 825 кв. м - под открытую автостоянку на 55 машино-мест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, ожидающих ремонта, и часть площадью 570 кв. м - под благоустройство
дата государственной регистрации:	23.01.2006
номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2005-572
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	49 лет с 30.11.2005 по 30.11.2054
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон", ИНН: 7725091270
основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта СВАО г. Москвы от 05.10.2005 №2422; Договор аренды земельного участка от 30.11.2005 №М-02-025694
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Феоктистов Никита Александрович

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" информация сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специальный инспектор



ГЕНЕРАЛ

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(опищивающее органы кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25.04.2012 № 77/501/12-26502

В.1

1 Кадастровый номер: 77-02-0007002.111

2 Лист № 1

3 Всего листов: 3

4 Предыдущие номера: _____

5 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007

6

7 Местоположение, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.
Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д/з 47

8 Категория земель: _____

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	лес.							

9 Разрешенное использование: эксплуатация и под обслуживание автоцентра (площадь 0,3600 га), под открытую автостоянку на 55 машиномест для сотрудников, для легковых и грузовых автомобилей, оказавших ремонта (площадь 0,0825 га) и под благоустройство и озеленение (площадь 0,0570 га)

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: _____

11 Площадь: 4995 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 149354545.95

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 29900.81

14 Система координат: СК административного округа

15 Сведения о правах: _____

16 Особые отметки: Кадастровый номер 77-02-0007002.111 реализован кадастровому номеру 77-02-07002.111. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.

17

18.1	Номера образованных участков: _____
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____



М.П. Салясова
(подпись, фамилия)

Инженер I категории
(подписание, должность)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 25.04.2012 № 77/501/12-26302

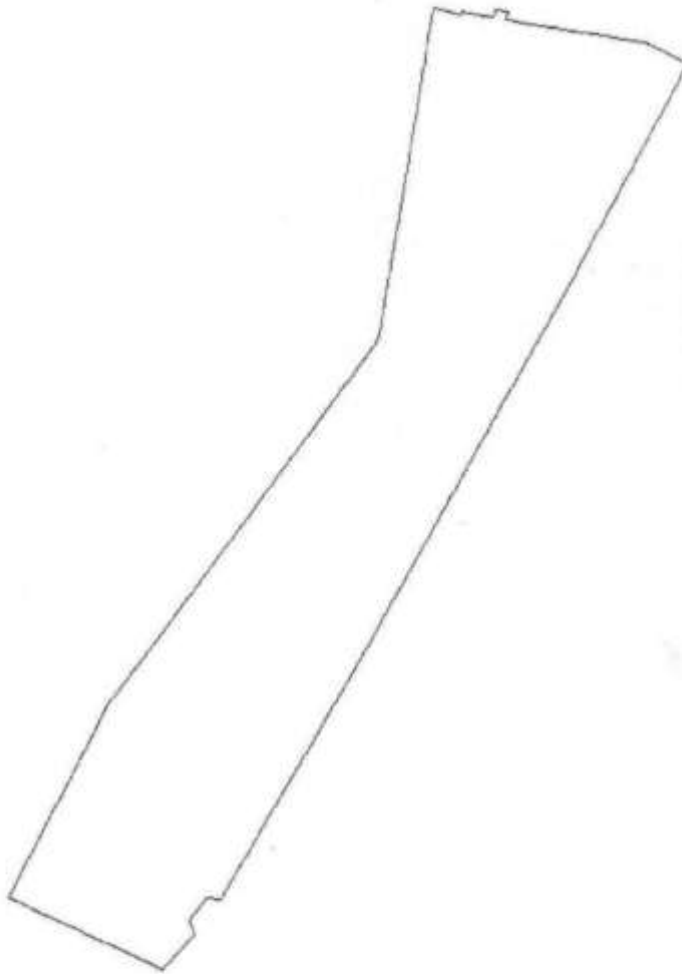
1 Кадастровый номер: 77.02.0007002.111

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 3



5 Масштаб 1:1000



Инженер-кадастровый
 (подпись и должность)

М.Н. Сидоров
 (подпись, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25.04.2012 № 77/501/12-26502

1		Кадастровый номер 77:02:0067002:111		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4		№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Липа, и пользу которых установлены обременения	
1	—	—	—	лесь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Фарма Томсон"	

Инженер I категории
(подпись и должность)



М.Н. Славков
(подпись, фамилия)



142199_15778013

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-71771/2016-184-111

28 апреля 2017 года

Арбитражный суд г.Москвы в составе:

Судьи Е.С.Игнатовой (единолично),

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Б.С. Бамбаевой,

рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу о банкротстве ООО «Фирма Томсон»,

при участии в судебном заседании:

И.о. конкурсного управляющего: Фролов А.С., лично, паспорт;

от АКБ «ФОРА-БАНК»: Чебыкина Л.В. по довер. от 17.04.2017, паспорт,

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.05.2016 ООО «Фирма Томсон» признано банкротом, введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Фролов Артем Сергеевич, о чем опубликованы сведения в газете «Коммерсантъ» №93 от 28.05.2016.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.03.2017 ООО «Фирма Томсон» признано банкротом, открыто конкурсное производство, исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Фролов Артем Сергеевич.

Указанным решением суд обязал Фролова Артема Сергеевича провести собрание кредиторов для рассмотрения вопроса о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий.

В судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу о банкротстве ООО «Фирма Томсон».

Изучив материалы дела, исследовав представленные по делу доказательства, суд полагает возможным утвердить Пелевина Дмитрия Владимировича конкурсным управляющим должника.

Как следует из материалов дела, на собрании кредиторов ООО «Фирма Томсон», состоявшемся 17.04.2017, большинством голосов было принято решение об утверждении в качестве конкурсного управляющего должника – Пелевина Дмитрия Владимировича, являющегося членом Ассоциации Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа.

Согласно ч. 1 ст. 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном ст. 45 Закона о банкротстве.

В ст. 12 Закона о банкротстве установлено, что принятие решения о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий, относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Статьей 45 Закона о банкротстве определен порядок утверждения арбитражного управляющего.

26.04.2017 из Ассоциации Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа поступили документы о соответствии Пелевина Дмитрия Владимировича требованиям статей 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 20, 20.2, 20.6, 32, 45, 75, 127 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст. 13, 65, 75, 176, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить конкурсным управляющим Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Томсон» (ОГРН 1027739460693, ИНН 7725091270, место нахождения: г. Москва, Проспект Мира, 150) члена Ассоциации Саморегулируемой организации арбитражных управляющих Центрального федерального округа Пелевина Дмитрия Владимировича (ИНН 760705624252, адрес для направления почтовой корреспонденции: 150001, г. Ярославль, а/я 18).

Определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Е.С.Игнатова

96/001/16 - 1677

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ярославской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 12.10.2016

№ 76-00-4001/5001/2016-9285

На основании запроса от 06.10.2016, поступившего на рассмотрение 06.10.2016, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон", ИНН: 7725091270, ОГРН: 1027739460693, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, г.Москва, обл. Московская, г. москва, просек Мира, д. 150 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.02.1998 по 06.10.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02 0007002:1040	
		наименование объекта:	Здание +	
		назначение объекта:	Нежилое	
		площадь объекта:	362 кв. м	
			адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.04 2005	
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-068	
			основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004. Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.
			дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:			
	1.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235	
1.3.2.	вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, кад.№ 77:02:0007002:1040,		

			Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 362 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-790
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007002:1044
		наименование объекта:	Здание +
		назначение объекта:	Нежилое .
		площадь объекта:	81, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.4
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2005
		номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-071
		основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004. Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.
	2.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
Ограничение (обременение) права:			
2.3.1.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235
2.3.2.		вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.4, кад.№ 77:02:0007002:1044, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 81, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-791	
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007002:1042
		наименование объекта:	Здание
		назначение объекта:	Нежилое

	площадь объекта:	26, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.2
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04 2005
	номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-075
	основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004. Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.
	дата государственной регистрация прекращения права:	
	Ограничение (обременение) права:	
3.3.	3.3.1. вид:	Ипотека
	3.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235
	3.3.2. вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.2, кад.№ 77:02 0007002:1042, Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 26, 8 кв.м
	3.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-792
4.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02 0007002:1046
	4.1. наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	276, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.6
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04 2005
	номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-077
	основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.

		Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 429
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1. вид:	Ипотека
	4.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235
4.3.	4.3.2. вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.6, кад.№ 77-02:0007002:1046, Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 276, 8 кв.м
	4.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-793
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007002:1045
5.1.	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Не жилое
	площадь объекта:	837, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.5
5.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-069
5.2.	основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004. Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.
	дата государственной регистрации прекращения права:	28.02.2012
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007002:1045
	наименование объекта:	Здание

	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	837, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.5
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.06 2013
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-232
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06 2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	
	6.3.1. вид:	Ипотека
	6.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-242
	6.3.2. вид:	Арест. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из гос реестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.5, кад.№ 77:02 0007002:1045, Здание, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 837, 7 кв.м
	6.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-795
7.	7.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02 0007002:1043
	7.1. наименование объекта:	Здание
	7.1. назначение объекта:	Нежилое
	7.1. площадь объекта:	357, 6 кв. м
	7.1. адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.3
7.2.	7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	7.2. дата государственной регистрации:	19.04 2005
	7.2. номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-074
	7.2. основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004.

		Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение (обременение) права:	
7.3.	вид:	Ипотека
	7.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235
	7.3.2. вид:	Арест, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.3, кад.№ 77:02:0007002:1043, Здание, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 357, 6 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-797
8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007002:1041
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Не жилое
	площадь объекта:	275, 8 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.1
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.04.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2005-076
	основание государственной регистрации:	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.11.2004. Распоряжение Префекта СВАО от 23.12.2004 № 4296.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	Ограничение (обременение) права:	
	8.3.1. вид:	Аренда, г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, стр.1, усл.№ 77-77-12/007/2005-076, часть здания, назначение: нежилое, общая площадь 56, 7 кв.м, этаж 1, помещение II, ком.3-5
	номер	77-77-02/001/2012-907

	государственной регистрации:	
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-08/003/2013-235
8.3.3.	вид:	Арест. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ш.Алтуфьевское, д.47, строен.1, кад.№ 77:02 0007002:1041, Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 275, 8 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2013-799

Выписка выдана: Фролов Артем Сергеевич
 Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

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.

Начальник отдела
 (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Попова С.В.
 (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Утилизированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Томсон", ИНН 7725091270 организации		Форма по ОКУД по ОКПО	Код 317001 18427986
структурное подразделение		Вид деятельности	45.2
приказ, постановление, распоряжение иное решение		номер	1
		дата	03.05.2017
		Дата начала инвентаризации	03.05.2017
		Дата окончания инвентаризации	14.06.2017
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	14.06.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства Здания, право аренды земельного участка

находящиеся в собственности ООО "Фирма Томсон", обременение договор ипотеки

в собственности организации, за ответственным кредитом, в т.ч. Арендованные

Местонахождение

г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47

Залогодержатель*

АКБ "ФОРА-БАНК" (АО)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Личо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской (документа о регистрации)	паспорта	количество во, шт.	стоимость, руб. кол.	количество во, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, площадь объекта 362 кв.м. кадастровый номер 77:02:0007002:1040								1	-	1	-
2	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.4, площадь объекта 81,7 кв.м. кадастровый номер 77:02:0007002:1044								1	-	1	-
3	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.2, площадь объекта 26,8 кв.м. кадастровый номер 77:02:0007002:1042								1	-	1	-
4	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.6, площадь объекта 276,8 кв.м. кадастровый номер 77:02:0007002:1046								1	-	1	-
5	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.5, площадь объекта 837,7 кв.м. кадастровый номер 77:02:0007002:1045								1	-	1	-
Итого												

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ПЯТЬ

прописью

б) общее количество единиц фактически

ПЯТЬ

прописью

в) на сумму фактически

ноль рублей

прописью

3-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской (документа о регистрации)	паспорта (документа о регистрации)	количество, во, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, во, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.3 площадь объекта 357,6 кв.м. кадастровый номер 77:02-0007002:1043								1	-	1	-
7	Здание нежилое, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.47, стр.1 площадь объекта 275,8 кв.м. кадастровый номер 77:02-0007002:1041								1	-	1	-
8	Право аренды земельного участка, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, вл.47 площадь объекта 4 995 кв.м. кадастровый номер 77:02-0007002:111								1	-	1	-
Итого												

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

три

б) общее количество единиц фактически

три

в) на сумму фактически

ноль

4-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров ВОСЕМЬ пропись
 б) общее количество единиц фактически ВОСЕМЬ пропись
 в) на сумму фактически НОЛЬ пропись

руб. 00 коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии конкурсный управляющий должность Пелевин Д.В. подпись
 Члены комиссии: _____ должность _____ подпись
_____ должность _____ подпись
_____ должность _____ подпись
_____ должность _____ подпись

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____ комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

_____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи
 _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи
 _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи
 « ____ » _____ Г. _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи
 « ____ » _____ Г. _____

13.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
Копии электронных листов объектов аналогов для затратного подхода



давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерения («1 п.м», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сейсм}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$$

α_c и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-97 приводится отдельно в разделе 5.

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{до}) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{до}} = \frac{П_{\text{о}}}{П_{\text{спр}}}$$

где:

П_{спр} — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение П_{спр} приведено в разделе «Особенности применения справочника».

П_о — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию

ЭТАЖНОСТИ
ЦЕННИК

© КО-ИНВЕСТ 2016

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС ГАЗОПРОВОДА *													Этажность: 1 • Высота, м: 10,8			КС-6		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Этажность преобладающей части здания — 1 Средняя высота здания (этажа), м — 10,8 Длина, м — 138 Ширина, м — 54 Преобладающий пролет, м — 18 Грузоподъемность кранов, т — 3,2 — 5						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Лёгкобетонные / стальной профлист Площадь наружных стен, м ² — 3530 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м ² — 2460 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборное железобетонное / стальной профлист КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Площадь окон, м ² — 580												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.01.000.0049													94430	8700	Екат	руб. на 1 м ³	5 420	
	ЭЛЕМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ ВОЗВУШНО-ОТДЕЛКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВОСТАНОВ. РАБОТЫ ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕН. НЕОТДЕЛКА	ПРОЧ. КОНСТРУКЦИИ	ОСОБ. ВОСТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСЛОЖН. РАБОТЫ ВНЕ ТИПОВОЙ КОНСТРУКЦИИ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬ	ОСОБ. РАБОТЫ	ПРОЧ. СИСТЕМЫ ИСПОЛН. РАБОТ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.01.000.0049	1013,59 18,70%	715,42 13,20%	650,38 12,00%	265,55 4,90%	344,20 6,35%	24,94 0,46%		143,67 2,65%	639,55 11,80%	113,86 2,10%	818,46 15,10%	571,39 10,54%	27,02 0,50%	21,61 0,40%	54,22 1,00%	16,21 0,30%		5420,08 100,00%
<p>СЛОИ ГРАВИА ПОДЪЕМ КРУПН. СЕ-РЕД. 5-СМ НА ГОР. СМ. НАСЫЩ. МЕР-ГЭС 4-СЛОИ ПУБЕРОЛКА С МЕКСОДЕРЖАТЕ-ЛОМ КОСМИЧЕС. ПЕН-350Б НА АЛМИ-СЛПМ. ВПЛИВ. МАШИНЫ. УТЕПЛИТЕЛЬ - МИНЕРАЛОВАТ. ПАНЕЛИ ПЛОТНО. ВЕЩЕСТВЫ ГОСТ 29500-97 - ВООТ. ПАРОВАЯ - СЛОИ ПУБЕРОЛКА РМ-350 ПУБЕРОЛКА НА ВПЛИВ. СМ-К-5 ВРОВОКОВАВАН. ЧАСТИ</p>																		

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКИЙ ЦЕХ С ПРОХОДНОЙ БАЗЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ БУРОВЫХ РАБОТ													Этажность: 1 • Высота, м: 6,6			КС-6		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Этажность преобладающей части здания — 1 Средняя высота здания (этажа), м — 6,6 Длина, м — 48 Ширина, м — 24 Преобладающий пролет, м — 12 Грузоподъемность кранов, т — 0,5 — 3,2						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Стальные металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / алюминиевые панели Площадь наружных стен, м ² — 900 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м ² — 309 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбцементные панели КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПРОЕМЫ — Площадь окон, м ² — 121												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.01.000.0050													7680	1450	Екат	руб. на 1 м ³	8 230	
	ЭЛЕМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНО-ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ ВОЗВУШНО-ОТДЕЛКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВОСТАНОВ. РАБОТЫ ПОДЪЕМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕН. НЕОТДЕЛКА	ПРОЧ. КОНСТРУКЦИИ	ОСОБ. ВОСТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСЛОЖН. РАБОТЫ ВНЕ ТИПОВОЙ КОНСТРУКЦИИ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬ	ОСОБ. РАБОТЫ	ПРОЧ. СИСТЕМЫ ИСПОЛН. РАБОТ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.01.000.0050	921,69 11,20%	823,00 10,60%	2073,91 25,20%	460,85 5,60%	1168,60 14,20%	411,50 5,00%		172,78 2,10%	534,95 6,50%	205,75 2,50%	427,89 5,20%	107,05 1,30%	246,89 3,00%	255,09 3,10%	246,89 3,00%	82,30 1,00%	90,49 1,10%	8229,63 100,00%

ЭВМ/НИИ
ЮНИКА

© КО-ИНВЕСТ 2016

КОРПУС ПЕРВИЧНОГО ДРОБЛЕНИЯ ЩЕБЕНОЧНОГО ЗАВОДА (НА ИМПОРТНОМ ОБОРУДОВАНИИ)													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.0060													*7000		Бетон	*руб. на 1 м³	5 418
ruПЗ.11.000.9060 КС-9 Особостроительные работы стоимость 1 м² общей производственной площади первого этажа •Фундаменты под оборудование, монорейсы, подкрановые пути, каналы, приямки, бункера железобетонные, футеровка бункеров, металлические наклонные площадки													*		Бетон	*руб. на 1 м²	637
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПЕРЕКРЫТИЯ НА САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСЧАНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ ПОДПОЛИ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ЛИФТЫ)	ОТДЕЛКА ИЛИ ИНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ПОСРЕДСТВА	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2329,95 43,00%	650,21 12,00%	541,80 10,00%	215,79 4,00%	162,50 3,00%	270,90 5,00%		216,79 4,00%	108,39 2,00%	108,39 2,00%	216,79 4,00%		238,40 4,40%	178,76 3,30%	148,92 2,75%	29,83 0,55%		5418,43 100,00%
											637,02 100,00%						637,02 100,00%
КОРПУС СОРТИРОВКИ ЩЕБНЯ													Высота, м: 7,75			КС-1	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные ПРОЧЕЕ — Бункера металлические				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.0061													2500		Бетон	руб. на 1 м³	4 002
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПЕРЕКРЫТИЯ НА САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСЧАНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ ПОДПОЛИ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ЛИФТЫ)	ОТДЕЛКА ИЛИ ИНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ПОСРЕДСТВА	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
580,15 14,00%	720,32 18,00%	200,00 5,00%		720,32 18,00%	200,00 5,00%		80,07 2,00%	40,04 1,00%	120,11 3,00%	480,26 12,00%		352,15 8,80%	264,07 6,60%	220,10 5,50%	43,05 1,10%		4001,53 100,00%
КОРПУС СОРТИРОВКИ ЩЕБНЯ													Высота, м: 7,75			КС-6	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные КАРКАС — Сборный железобетонный													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Асбестоцементные КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы ПОЛЫ — Бетонные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.11.000.0062													1500		Бетон	руб. на 1 м³	3 244
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПЕРЕКРЫТИЯ НА САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСЧАНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ ПОДПОЛИ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ЛИФТЫ)	ОТДЕЛКА ИЛИ ИНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ПОСРЕДСТВА	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1005,75 31,00%	681,24 21,00%	194,99 6,00%		551,50 17,00%	64,85 2,00%		129,73 4,00%	64,85 2,00%	32,43 1,00%	129,73 4,00%		155,71 4,80%	116,82 3,60%	97,30 3,00%	19,53 0,60%		3244,04 100,00%

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издаётся ежеквартально с 1992г.

ISSN 0234-8233

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ЯНУАРИЙ
2017
Выпуск 98

Итоги за IV кв. 2016г. и за 2016 г. в целом



2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

2

Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеек и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	антраксовых конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах		стали в каркасных системах	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
Класс конструктивных систем										
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7										
Северный район										
Республика Карелия *	1,020	0,935	0,985	1,075	0,970	0,944	0,985	0,963	1,018	1,124
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,140	1,029	1,125	0,914	1,051	1,048	1,080	1,062	1,076	1,139
Республика Коми (север. Полярн. круга)	1,389	1,255	1,371	1,114	1,282	1,277	1,316	1,295	1,312	1,389
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,121	0,930	1,077	1,046	0,988	0,989	1,009	0,986	1,022	1,178
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,364	1,132	1,311	1,273	1,202	1,203	1,227	1,200	1,243	1,434
Вологодская область	0,921	0,810	0,866	0,864	0,841	0,836	0,867	0,883	0,863	0,888
Мурманская область *	1,372	1,243	1,431	1,109	1,302	1,298	1,323	1,277	1,328	1,389
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,046	1,000	1,073	0,905	1,034	1,025	1,041	1,047	1,026	1,037
Ленинградская область	1,124	1,039	1,239	0,863	1,082	1,082	1,106	1,080	1,086	1,089
Новгородская область	0,940	0,896	0,923	0,855	0,901	0,916	0,936	0,925	0,927	0,925
Псковская область	0,838	0,767	0,789	0,791	0,787	0,786	0,825	0,843	0,849	0,860
Центральный район										
Брянская область	0,799	0,788	0,737	0,776	0,768	0,786	0,795	0,818	0,810	0,775
Владимирская область	0,887	0,859	0,809	0,808	0,817	0,840	0,851	0,848	0,844	0,920
Ивановская область	0,972	0,887	0,892	0,900	0,877	0,867	0,880	0,897	0,919	0,917
Калужская область	0,870	0,796	0,834	0,754	0,816	0,824	0,835	0,849	0,847	0,874
Костромская область	0,793	0,724	0,731	0,696	0,750	0,762	0,775	0,801	0,770	0,779
г. Москва	1,219	1,220	1,399	0,974	1,271	1,270	1,302	1,223	1,328	1,298
Московская область	1,015	1,030	1,019	1,029	1,030	1,014	1,044	1,026	1,023	1,032
Орловская область	0,828	0,856	0,818	0,791	0,832	0,856	0,858	0,869	0,863	0,840
Рязанская область	0,826	0,754	0,763	0,813	0,785	0,794	0,809	0,839	0,817	0,799
Смоленская область	0,801	0,763	0,775	0,796	0,815	0,812	0,846	0,845	0,845	0,829
Тверская область	0,844	0,822	0,864	0,792	0,853	0,863	0,880	0,895	0,913	0,862
Тульская область	0,899	0,815	0,848	0,886	0,843	0,844	0,874	0,882	0,869	0,879
Ярославская область	0,916	0,817	0,827	0,781	0,829	0,845	0,859	0,863	0,851	0,885
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,902	0,771	0,834	0,795	0,798	0,809	0,834	0,824	0,833	0,845
Республика Мордовия	0,861	0,776	0,804	0,834	0,805	0,820	0,842	0,847	0,859	0,862
Чувашская Республика	0,866	0,783	0,838	0,816	0,833	0,820	0,874	0,856	0,870	0,899
Кировская область	0,956	0,867	0,892	0,839	0,900	0,897	0,930	0,929	0,934	0,932
Нижегородская область	0,817	0,762	0,718	0,753	0,720	0,756	0,779	0,779	0,782	0,811
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,839	0,761	0,775	0,876	0,784	0,780	0,790	0,807	0,849	0,866
Воронежская область	0,848	0,827	0,836	0,858	0,863	0,860	0,882	0,894	0,892	0,888
Курская область	0,849	0,826	0,828	0,747	0,826	0,844	0,864	0,864	0,857	0,906
Липецкая область	0,789	0,764	0,728	0,756	0,742	0,753	0,784	0,811	0,780	0,803
Тамбовская область	0,855	0,803	0,803	0,833	0,804	0,813	0,836	0,840	0,855	0,851
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,883	0,769	0,790	0,918	0,760	0,767	0,794	0,850	0,753	0,856
Республика Татарстан	0,995	0,969	1,050	0,861	1,002	0,992	1,038	1,018	1,019	0,993
Астраханская область	0,841	0,809	0,793	0,818	0,815	0,867	0,860	0,859	0,872	0,880
Волгоградская область	0,917	0,835	0,949	0,834	0,878	0,883	0,920	0,907	0,929	0,958
Пензенская область	0,937	0,878	0,916	0,797	0,882	0,907	0,912	0,917	0,900	0,907
Самарская область	0,805	0,773	0,710	1,024	0,770	0,775	0,811	0,804	0,797	0,808
Саратовская область	0,890	0,814	0,814	1,096	0,799	0,805	0,853	0,852	0,797	0,827
Ульяновская область	0,936	0,851	0,874	0,886	0,866	0,863	0,910	0,916	0,923	0,909



укрупненные
показатели
стоимости
строительства

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

в уровне цен на 01.01.2014 г.
для условий строительства
в Московской области, Россия

2014

давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{сп}	K _о	S _о /S _{сп}	K _о
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерения («1 п. м», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сейс}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейс} = \frac{\alpha_j}{\alpha_i}$$

α_i и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-97 приводится отдельно в разделе 5.

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{до}) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{до} = \frac{П_о}{П_{сп}}$$

где:

П_{сп} — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение П_{сп} приведено в разделе «Особенности применения справочника».

П_о — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:



© КО-ИНВЕСТ 2014

ПАССАЖИРСКИЕ ТЕРМИНАЛЫ (ВОКЗАЛЫ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ)										Этажность: от 1 до 3 • Высота, м до 7,5		КС-6					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 7,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
№03.09.000.0116										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	7 655			
№03.09.000.0117										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	5 025			
№03.09.000.0118										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	3 476			
	КОЭФФИЦИЕНТ ЭКОНОМИИ	КАЧЕСТВО	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС		
№03.09.000.0116	436,67	303,85	233,62	46,68	1192,56	890,73		109,21	370,24	209,82	1197,18	426,54	1071,91	412,03	593,92	60,96	7694,04
	5,57%	2,66%	2,05%	0,67%	15,58%	7,164%		1,43%	7,45%	2,79%	15,64%	5,57%	14,00%	5,38%	7,70%	0,91%	100,00%
№03.09.000.0117	426,67	203,85	233,62	31,11	1192,56	195,77		36,40	142,56	104,90	1197,18		612,52	206,02	395,95	45,71	5004,82
	8,40%	4,06%	4,65%	0,62%	23,73%	3,90%		0,72%	2,84%	2,09%	23,83%		12,79%	4,20%	7,60%	0,91%	100,00%
№03.09.000.0118	380,96	182,00	155,75	20,78	963,80	130,51		12,13	95,04	59,95	988,58		408,34	137,34	263,90	36,58	3475,66
	10,96%	5,24%	4,48%	0,66%	28,59%	3,75%		0,35%	2,73%	1,72%	17,22%		11,73%	3,95%	7,59%	1,05%	100,00%

396

ПАССАЖИРСКИЕ ТЕРМИНАЛЫ (ВОКЗАЛЫ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ)										Этажность: от 1 до 3 • Высота, м до 7,5		КС-7					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 7,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный, бетонный												
Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
№03.09.000.0119										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	9 435			
№03.09.000.0120										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	5 955			
№03.09.000.0121										от 18000 до 24000	от 2400 до 3200	Человек	руб на 1 м³	3 946			
	КОЭФФИЦИЕНТ ЭКОНОМИИ	КАЧЕСТВО	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС
№03.09.000.0119	505,62	325,71	55,31	1605,93	1055,57		129,42	253,89	246,65	2128,02	582,64	1270,24	498,27	703,82	82,90	9415,28	
	3,16%	3,45%	0,59%	37,02%	11,19%		1,37%	2,69%	2,64%	22,53%	6,17%	13,46%	5,77%	7,46%	0,88%	100,00%	
№03.09.000.0120	505,62	325,71	36,88	1605,93	237,99		43,14	168,93	124,33	1418,68		725,84	244,12	469,21	54,17	5954,54	
	8,40%	5,47%	0,62%	26,97%	3,90%		0,72%	2,84%	2,09%	23,83%		12,79%	4,20%	7,60%	0,91%	100,00%	
№03.09.000.0121	451,45	217,13	24,59	1338,27	154,66		14,38	112,62	62,15	567,47		483,90	162,76	312,80	43,34	3945,51	
	17,44%	5,50%	0,62%	32,92%	3,92%		0,36%	2,83%	1,58%	14,38%		12,26%	4,13%	7,93%	1,10%	100,00%	

ПОСТЫ ПРИЕМКИ И СДАЧИ

ПОСТЫ ПРИЕМКИ И СДАЧИ ПРИ СТАНЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ ОГНЕСТОЙКИЕ										Этажность: 1 • Высота, м 4,4		КС-1					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные					КРОВЛИ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Карпанные					ПОСЫ — Бетонные												
ПЕРЕРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные					ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая												
Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
№03.09.000.0122										500		Единица	руб на 1 м³	5 889			
	КОЭФФИЦИЕНТ ЭКОНОМИИ	КАЧЕСТВО	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС	СТАТУС
№03.09.000.0122	883,89	373,37	1203,07	103,22	907,12	446,78		883,89	233,01	59,62	175,36		42,09	35,07	28,05	10,52	5889,06
	15,07%	14,87%	20,43%	1,79%	15,40%	7,59%		75,01%	3,99%	1,07%	2,90%		0,71%	0,60%	0,48%	0,18%	100,00%

3.

396

* Модификация

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014

для условий строительства в Московской области, Россия



5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2014 года

514

Корректирующие коэффициенты и справочные данные

6.

Экономические районы, край, области	ЗДАНИЯ								
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:								
	кирпича	мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	древесины		
				в бескаркасных системах	в каркасных системах				
	с несущими конструкциями преимущественно из:								
железобетон и стали	железобетон и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	древесины		
			в бескаркасных системах	в каркасных системах					
Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	
Северный район									
Республика Карелия *	0,965	0,889	0,913	0,905	0,935	0,953	0,959	1,009	
Республика Коми (южные Полярного круга)	1,107	0,981	1,048	0,949	1,009	1,035	1,027	1,077	
Республика Коми (северные Полярного круга)	1,349	1,196	1,277	1,157	1,230	1,262	1,253	1,313	
Архангельская область (южные Полярного круга)	1,157	1,003	1,120	1,164	1,063	1,080	1,076	1,245	
Архангельская область (северные Полярного кр.)	1,408	1,220	1,363	1,416	1,293	1,315	1,309	1,515	
Вологодская область	0,901	0,796	0,834	0,890	0,840	0,870	0,863	0,870	
Мурманская область *	1,216	1,129	1,227	1,091	1,169	1,201	1,194	1,218	
Северо-Западный район									
г.Санкт-Петербург	0,983	0,929	0,975	0,887	0,935	0,976	0,961	0,964	
Ленинградская область	1,018	0,984	1,067	0,902	1,019	1,061	1,051	1,015	
Новгородская область	0,932	0,883	0,907	0,875	0,898	0,944	0,920	0,948	
Псковская область	0,773	0,708	0,684	0,789	0,714	0,742	0,728	0,782	
Центральный район									
Брянская область	0,826	0,811	0,775	0,843	0,804	0,833	0,824	0,796	
Владимирская область	0,771	0,747	0,682	0,737	0,723	0,786	0,742	0,802	
Ивановская область	0,849	0,794	0,758	0,869	0,789	0,824	0,792	0,842	
Калужская область	0,891	0,789	0,813	0,811	0,810	0,838	0,820	0,863	
Костромская область	0,783	0,704	0,694	0,745	0,726	0,755	0,730	0,772	
г.Москва	1,282	1,299	1,458	1,156	1,349	1,342	1,360	1,298	
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Рязанская область	0,884	0,903	0,888	0,790	0,888	0,921	0,892	0,890	
Рязанская область	0,807	0,738	0,719	0,840	0,759	0,798	0,760	0,771	
Смоленская область	0,857	0,817	0,836	0,892	0,866	0,877	0,876	0,870	
Тверская область	0,873	0,832	0,854	0,854	0,863	0,891	0,891	0,894	
Тульская область	0,852	0,796	0,794	0,911	0,824	0,864	0,852	0,821	
Ярославская область	0,835	0,775	0,759	0,786	0,782	0,820	0,808	0,815	
Волго-Вятский район									
Республика Марий Эл	0,852	0,730	0,747	0,820	0,758	0,798	0,777	0,790	
Республика Мордовия	0,766	0,701	0,682	0,821	0,721	0,765	0,756	0,772	
Чувашская Республика	0,958	0,860	0,829	0,906	0,920	0,917	0,937	0,963	
Ирловская область	0,901	0,766	0,774	0,840	0,795	0,830	0,824	0,849	
Нижегородская область	0,836	0,763	0,727	0,794	0,736	0,800	0,778	0,813	
Центрально-Черноземный район									
Белгородская область	0,876	0,797	0,830	0,872	0,835	0,856	0,834	0,916	
Воронежская область	0,840	0,807	0,799	0,925	0,836	0,856	0,850	0,858	
Курская область	0,899	0,837	0,875	0,781	0,831	0,875	0,873	0,908	
Липецкая область	0,740	0,717	0,665	0,770	0,700	0,747	0,720	0,768	
Тамбовская область	0,794	0,739	0,719	0,845	0,748	0,788	0,772	0,811	
Поволжский район									
Республика Калмыкия	0,790	0,679	0,668	0,895	0,673	0,708	0,699	0,779	
Республика Татарстан	0,929	0,887	0,941	0,836	0,918	0,945	0,943	0,961	
Астраханская область	0,864	0,829	0,821	0,867	0,837	0,898	0,867	0,879	
Волгоградская область	0,903	0,816	0,886	0,879	0,860	0,891	0,884	0,875	
Пензенская область	0,902	0,850	0,862	0,859	0,854	0,891	0,860	0,866	
Самарская область	0,864	0,801	0,769	0,984	0,809	0,837	0,828	0,830	
Саратовская область	0,835	0,733	0,769	0,903	0,748	0,789	0,766	0,800	
Ульяновская область	0,877	0,807	0,768	0,881	0,799	0,823	0,805	0,847	

514

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014
для условий строительства в Московской области, Россия

КО-ИНВЕСТ[®]
www.coinvest.ru

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

Выпуск 97 • октябрь 2016

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ISSN 0234-8233

октябрь

2016

Выпуск 97

Итоги за III кв. 2016г. в целом

КО-ИНВЕСТ • ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ •



МОСКВА
2016

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

147

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2016 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелкох-стеновых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	витражных конструкций	панелей «сандвич»	древеси-ны	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо-бетона и стали	железо-бетона и стали	древе-сины	железобетона в бескар-касных системах	железобетона в каркас-ных системах	стали	стали и железо-бетона	железо-бетона и стали	легкие стальные тонко-стальные конструк-ции	древе-сины
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,998	0,906	0,962	1,040	0,943	0,940	0,948	0,943	0,995	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	0,995	1,098	0,885	1,021	1,039	1,036	1,037	1,049	1,103
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,362	1,213	1,338	1,079	1,244	1,266	1,263	1,264	1,279	1,344
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,103	0,912	1,063	1,023	0,967	0,980	0,974	0,967	1,003	1,144
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,342	1,109	1,294	1,245	1,176	1,193	1,185	1,177	1,221	1,392
Вологодская область	0,909	0,792	0,855	0,844	0,827	0,841	0,844	0,875	0,853	0,865
Мурманская область *	1,359	1,221	1,421	1,088	1,282	1,306	1,287	1,264	1,315	1,336
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,036	0,976	1,063	0,885	1,012	1,025	1,006	1,028	1,010	1,010
Ленинградская область	1,131	1,040	1,253	0,857	1,086	1,108	1,097	1,086	1,094	1,082
Новгородская область	0,940	0,886	0,930	0,841	0,896	0,930	0,920	0,922	0,928	0,912
Псковская область	0,823	0,745	0,773	0,770	0,766	0,783	0,790	0,826	0,833	0,832
Центральный район										
Брянская область	0,794	0,773	0,732	0,759	0,760	0,794	0,779	0,815	0,804	0,758
Владимирская область	0,874	0,837	0,799	0,786	0,804	0,846	0,827	0,842	0,839	0,893
Ивановская область	0,930	0,835	0,838	0,865	0,827	0,842	0,822	0,858	0,878	0,868
Калужская область	0,870	0,786	0,837	0,743	0,811	0,836	0,820	0,847	0,845	0,859
Костромская область	0,792	0,705	0,718	0,680	0,734	0,762	0,750	0,790	0,758	0,759
г. Москва	1,185	1,170	1,349	0,945	1,219	1,239	1,235	1,181	1,278	1,242
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,817	0,836	0,811	0,767	0,814	0,847	0,827	0,851	0,847	0,818
Рязанская область	0,824	0,744	0,765	0,798	0,779	0,806	0,793	0,836	0,813	0,785
Смоленская область	0,778	0,730	0,747	0,772	0,780	0,791	0,800	0,814	0,815	0,796
Тверская область	0,837	0,803	0,854	0,776	0,837	0,859	0,854	0,862	0,895	0,842
Тульская область	0,891	0,801	0,844	0,867	0,831	0,851	0,852	0,873	0,860	0,858
Ярославская область	0,910	0,798	0,822	0,761	0,810	0,832	0,827	0,843	0,831	0,859
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,868	0,730	0,792	0,767	0,754	0,781	0,778	0,786	0,798	0,802
Республика Мордовия	0,841	0,751	0,785	0,810	0,777	0,806	0,803	0,823	0,837	0,831
Чувашская Республика	0,863	0,772	0,842	0,801	0,821	0,823	0,849	0,846	0,867	0,882
Кировская область	0,928	0,830	0,860	0,813	0,862	0,876	0,880	0,897	0,912	0,894
Нижегородская область	0,801	0,735	0,701	0,732	0,695	0,745	0,742	0,756	0,761	0,783
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,838	0,752	0,777	0,860	0,777	0,791	0,772	0,802	0,850	0,852
Воронежская область	0,823	0,793	0,805	0,831	0,827	0,835	0,835	0,861	0,858	0,851
Курская область	0,835	0,803	0,816	0,729	0,804	0,834	0,828	0,844	0,838	0,878
Липецкая область	0,774	0,742	0,716	0,734	0,722	0,748	0,749	0,791	0,760	0,777
Тамбовская область	0,845	0,784	0,794	0,815	0,792	0,819	0,815	0,833	0,847	0,832
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,864	0,745	0,776	0,892	0,740	0,758	0,763	0,829	0,738	0,829
Республика Татарстан	0,998	0,962	1,063	0,847	0,997	1,002	1,019	1,011	1,016	0,983
Астраханская область	0,825	0,784	0,777	0,798	0,790	0,862	0,822	0,838	0,851	0,848
Волгоградская область	0,909	0,820	0,941	0,818	0,864	0,884	0,894	0,895	0,916	0,933
Пензенская область	0,917	0,850	0,895	0,776	0,854	0,892	0,872	0,893	0,878	0,875
Самарская область	0,807	0,757	0,713	0,991	0,757	0,774	0,785	0,792	0,782	0,789
Саратовская область	0,873	0,792	0,799	1,067	0,776	0,799	0,816	0,828	0,776	0,799
Ульяновская область	0,925	0,835	0,869	0,869	0,851	0,865	0,880	0,900	0,910	0,885

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 октября 2016 г. № КЦ/2016-10гн "Об индексации изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2016 года"

1. В целях актуализации расчетов инвестиционно-строительного градуса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ОКТЯБРЬ 2016 года индекс изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индекс (в зависимости от используемой сметно-квотиновой базы) применяется:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., утвержденной по новым Федеральным единым расценкам (ФЕР-2001, 4ЕР-2001, 4ЕР-2001 и ФЕР-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.

3. Территориальные индексы применяются для составления инвестиционных смет, формирования прогнозов между заказчиком и подрядчиком в цене строительства, планирования и ретроспективного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиком и подрядчиком по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен за строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется проводить с применением индексов к отдельным элементам цены затрат (табл. 3, 4 и 5) к стоимости соответствующей части работ с последующим нанесением начислений расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выданы [индексы пересчета сметной стоимости строительства](#) в базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горюнов

Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 октября 2016 г. № КЦ/2016-10гн

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ОКТЯБРЬ 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
(для индексации ФЕР-2001, 4ЕР-2001 и ФЕР-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новые строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - с сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - с сметным ценам 1984 года по ВРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты		
		оплата труда	используемая строительная масса и материалы	к общей стоимости СМР
17	Ярославская область	19,090	11,395	8,346
18	г. Москва	302,95	230,29	182,53

<http://www.ocenchik.ru/docse/2717-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-october16.html>

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2017 г. № КЦ/2017-01гн "Об индексации изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2017 года"

1. В целях актуализации расчетов инвестиционно-строительного градуса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на январь 2017 года индекс изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индекс (в зависимости от используемой сметно-квотиновой базы) применяется:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., утвержденной по новым Федеральным единым расценкам (ФЕР-2001, 4ЕР-2001, 4ЕР-2001 и ФЕР-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.

3. Территориальные индексы применяются для составления инвестиционных смет, формирования прогнозов между заказчиком и подрядчиком в цене строительства, планирования и ретроспективного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиком и подрядчиком по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен за строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется проводить с применением индексов к отдельным элементам цены затрат (табл. 3, 4 и 5) к стоимости соответствующей части работ с последующим нанесением начислений расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выданы [индексы пересчета сметной стоимости строительства](#) к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горюнов

Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2017 г. № КЦ/2017-01гн

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на январь 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
(для индексации ФЕР-2001, 4ЕР-2001 и ФЕР-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новые строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - с сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - с сметным ценам 1984 года по ВРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты		
		оплата труда	используемая строительная масса и материалы	к общей стоимости СМР
18	г. Москва	302,95	230,29	182,53
19	г. Москва	361,01	247,83	188,27

<http://www.ocenchik.ru/docse/2831-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-january17.html>

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 июня 2017 г. № КЦ/2017-06ти "Об индексации изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на июнь 2017 года"

1. Цели введением расходов инвестором строительства, проводим в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на июнь 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индексы (в зависимости от используемой сметно-квотной базы) применяются:

- к сметной стоимости на 01.01.2005 г., утвержденной по нормам Федеральным административным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1994 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1994 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-94 и ВРЕР-97 - строка 2.

3. Территориальные индексы предназначены для составления инвестиционных смет, формирования предложений между заказчиком и подрядчиком в цене строительства, планирования и регулирования затрат инвестора на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиком и подрядчиком по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контракты).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен за строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные коэффициенты, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполнение работ выполняются производя в применении индексов к отдельным элементам приняв зачет (таблицы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующим вида работ с за исключением установленных исключений расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант обеспечивающий прозрачность структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выпускаются индексы пересчета сметной стоимости строительства в базисном ценом 1994 (для местных ЕРЕР-94 и ВРЕР-97) и 2005 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцируемые по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горюнов

Применены в Письму КЦ/Ц от 14.06.2017 г. № КЦ/2017-06ти

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1994 и 2005 гг. за ИЮНЬ 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001 и местных ЕРЕР-94 и ВРЕР-97 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новые строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона по первому строку - к сметным ценам 2005 года по ФЕР-2001 второй строка - к сметным ценам 1994 года по ЕРЕР-94 региона	Территориальные коэффициенты к элементам укрупн. затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		затрата труда (рабочие-строители)	эксплуатации строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
3	4	5	6	7	
18	Москва	25,531	16,346	9,104	12,989
		275,08	262,76	191,00	219,86
		26,476	14,387	8,761	12,830

<http://www.ocenchik.ru/docsl/2935-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-june17.html>


Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СРД №18, 2016

Москва 2016





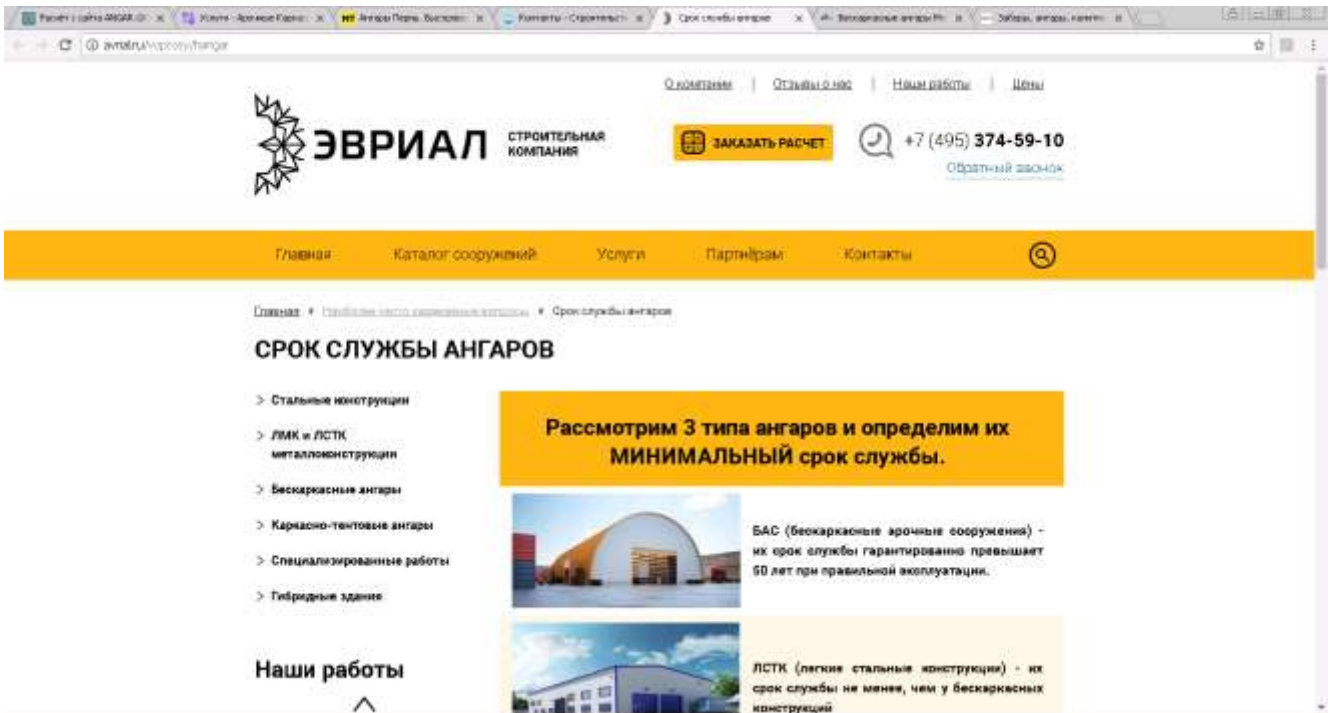
СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВНИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Центр	Торговые помещения	3, 1, «В»	34	31
	Середина	Жилые дома	4, «В»	26	24
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	16	17
	Середина	Торговые помещения	1, «С»	24	21
	Промзона	Произв. помещения	1, «С»	13	14
	Промзона	Произв. помещения	4, «С»	11	10
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	13	14
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, «С»	10	8
11.	Калуга				
	Центр	Произв. помещения	1, «С»	18	19
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	26	22
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	24	20
12.	Киров				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	15	16
	Середина	Магазины	1, 4, «С»	31	32
	Середина	Офисные помещения	4, «С»	25	22
13.	Кострома				
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	10	11
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	4	3
14.	Краснодар				
	Центр	Офисные помещения	2, «С»	44	41
	Центр	Торговые помещения	1, «В»	42	38
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	34	30
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	24	22
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»	19	16
15.	Красноярск				
	Центр	Офисные помещения	1, «В»	31	32
	Центр	Торговые помещения	3, 6, «В»	31	26
	Середина	Жилые дома	4, «В»	18	15
	Середина	Офисные помещения	1, «В»	18	15
	Середина	Торговые помещения	1, «С»	22	18
	Промзона	Произв. помещения	1, 4, «С»	12	10
	Окраина	Офисные помещения	1, «С»	14	15
	Окраина	Торговые помещения	1, «С»	19	16
16.	Курск				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	10 / -4**	8
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	19	18
17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	66	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	43	40
	Середина	Типовое жилье	4, В	38	37
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	76	68
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	72	49
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	49	48
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	-	46
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	40	36
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	30
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	63	55
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	49	47
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	42	38
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34

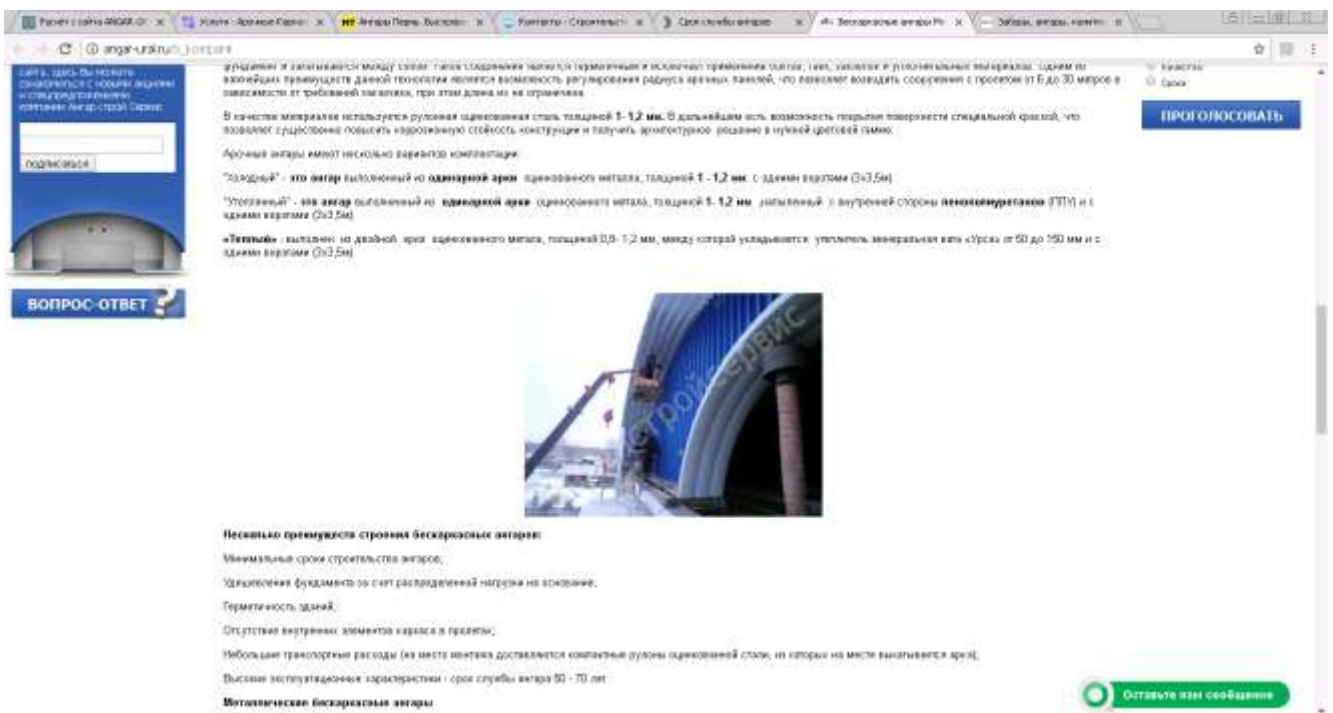


СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	34	33
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	55	48
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	62	56
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	45	37
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	16	14
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	58	56
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	52	53
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	39	42
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	25	21
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	36 - 46	32 - 42
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	52	47
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	43	40
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	41	35
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	38	30
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	39	30
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	24	23
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24 - 31	20 - 27
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	15
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	14
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	6
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	3	5
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	65	56
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	40
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	38	34
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	30	32
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	23
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	16
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	9	10
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	6	6
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/ -34	/ -38
19.	Мурманск				
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	28	26
	Центр города	Торговые помещения	1,4, «С»	26	28
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	16	14
	Окраина	Производственные помещения	1,4, «С»	12	11
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	21	22
20.	Набережные Челны				
	Середина	Жилые дома	4, «В»	11	13
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	7	5
	Середина	Торговые помещения	1, 4 «С»	20	19



<http://avrial.ru/voprosy/hangar>



http://angar-ural.ru/o_kompanii

The screenshot shows a web browser window displaying a page from www.cesis.ru. The page is titled 'Ангары (Бескаркасные арочные сооружения)'. On the left, there is a vertical navigation menu with categories like 'Продукция' (Products) and 'Комплексы охраны периметра' (Perimeter Security Systems). The main content area includes a description of the structures, a photograph of a large arched building, and a list of features such as 'Экономичность' (Economy), 'Разнообразие размеров' (Variety of sizes), 'Кратчайшие сроки монтажа' (Shortest installation time), and 'Долговечность' (Durability).

Ангары (Бескаркасные арочные сооружения)

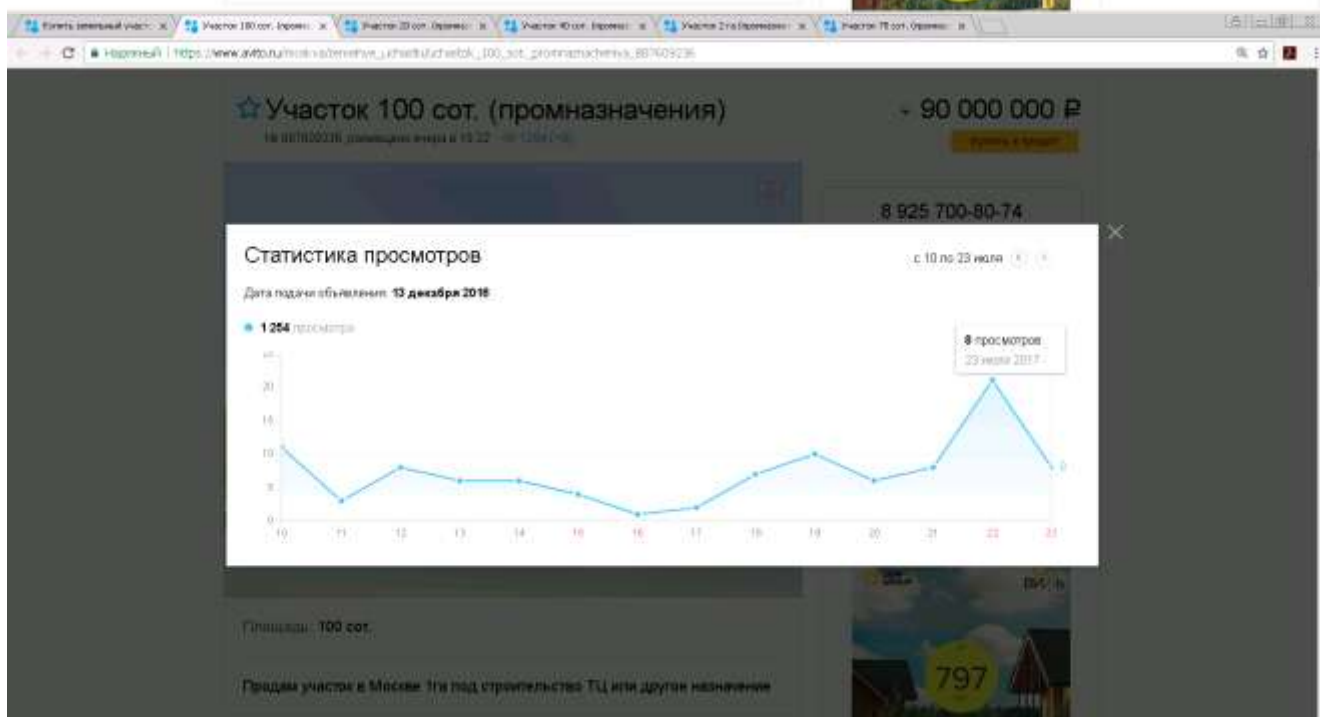
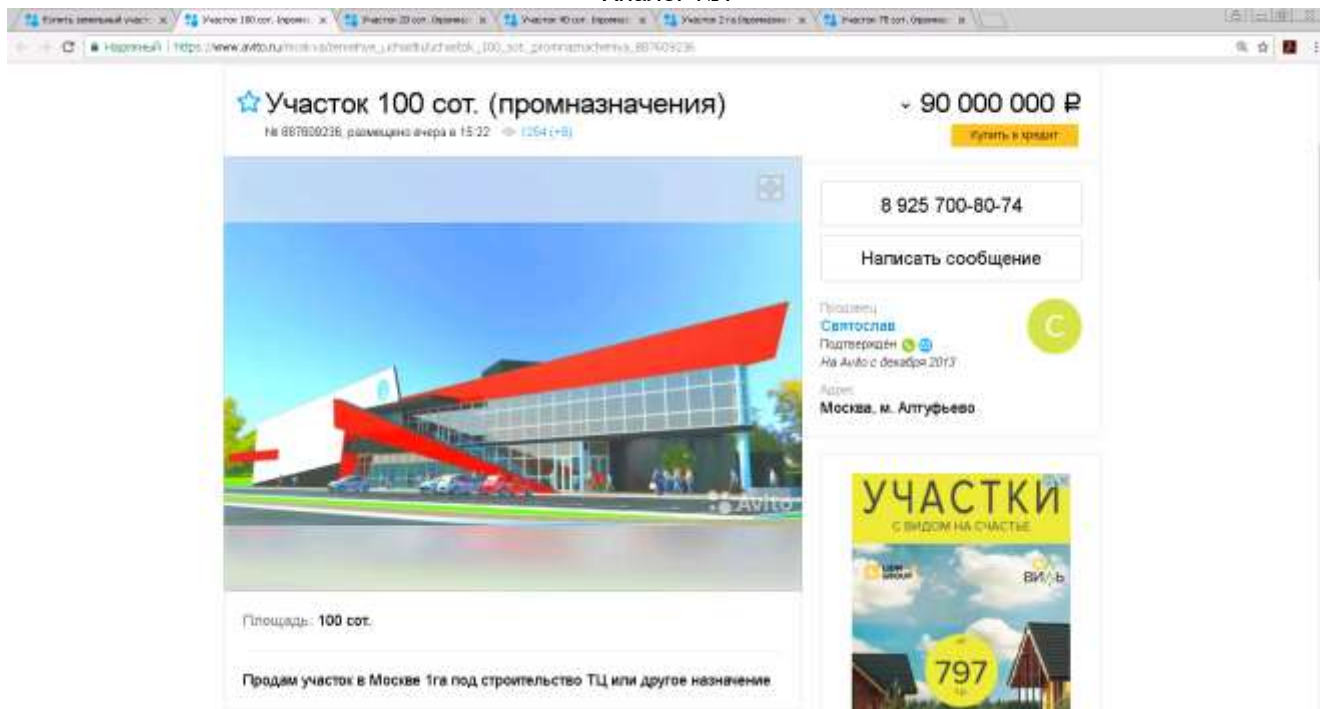
Ангары арочного типа – это конструкции, изготовленные по бескаркасной технологии, которая обеспечивает быстрое изготовление непосредственно на строительной площадке конструктивных элементов сооружения и их монтаж. В качестве материала для изготовления **ангаров** используется рифленая оцинкованная сталь (цифры) толщиной от 0,8 до 1,5 мм.

Особенности ангаров (Бескаркасные арочные сооружения):

- Экономичность.** Отсутствие каркаса, «теплого» фундамента, минимальные транспортные расходы при доставке и установке.
- Разнообразие размеров ангаров.** Возможность регулирования радиуса арочных линий, что позволяет возводить сооружения с пролетами от 6 до 30 метров, максимальной высотой до 12 метров, при этом длина не ограничена.
- Кратчайшие сроки монтажа ангаров.** Поставка и монтаж осуществляется в короткие сроки, в среднем **ангар** площадью 1 000 кв. метров устанавливается в течение 14 дней.
- Долговечность.** Срок службы конструкции не менее 50 лет.
- Виды ангаров:**

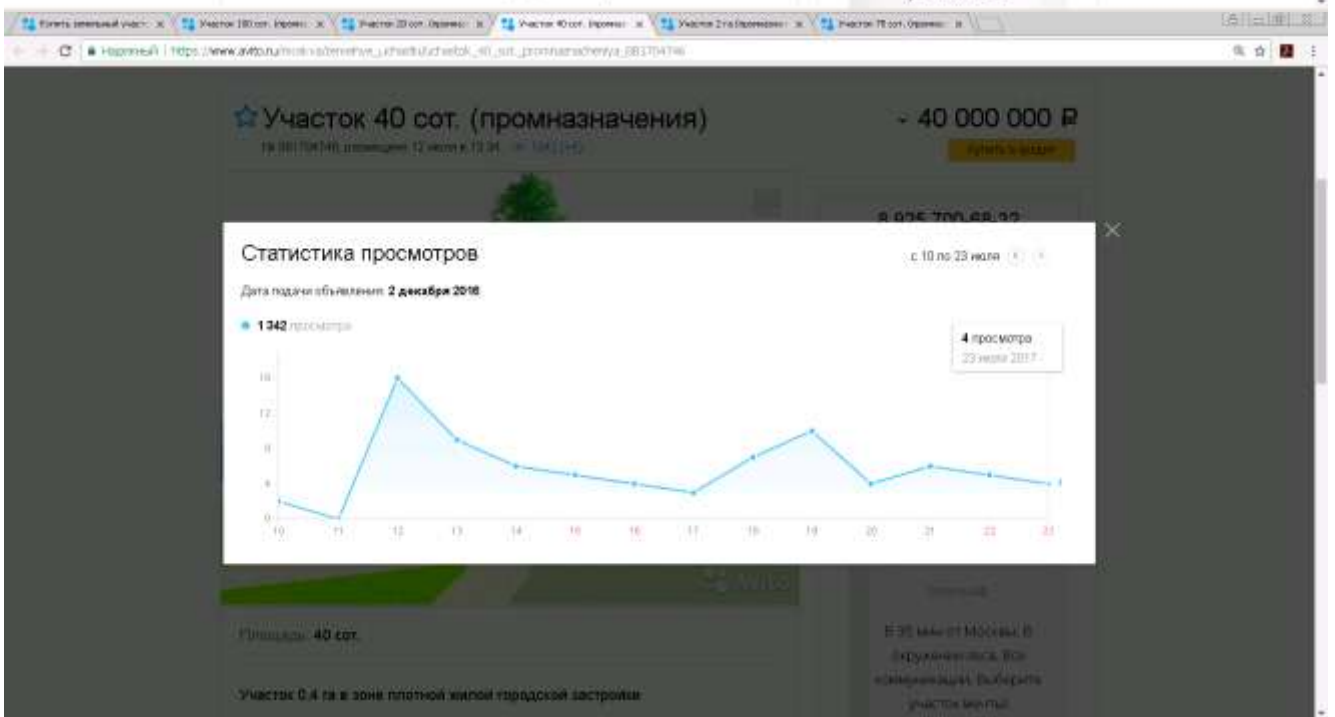
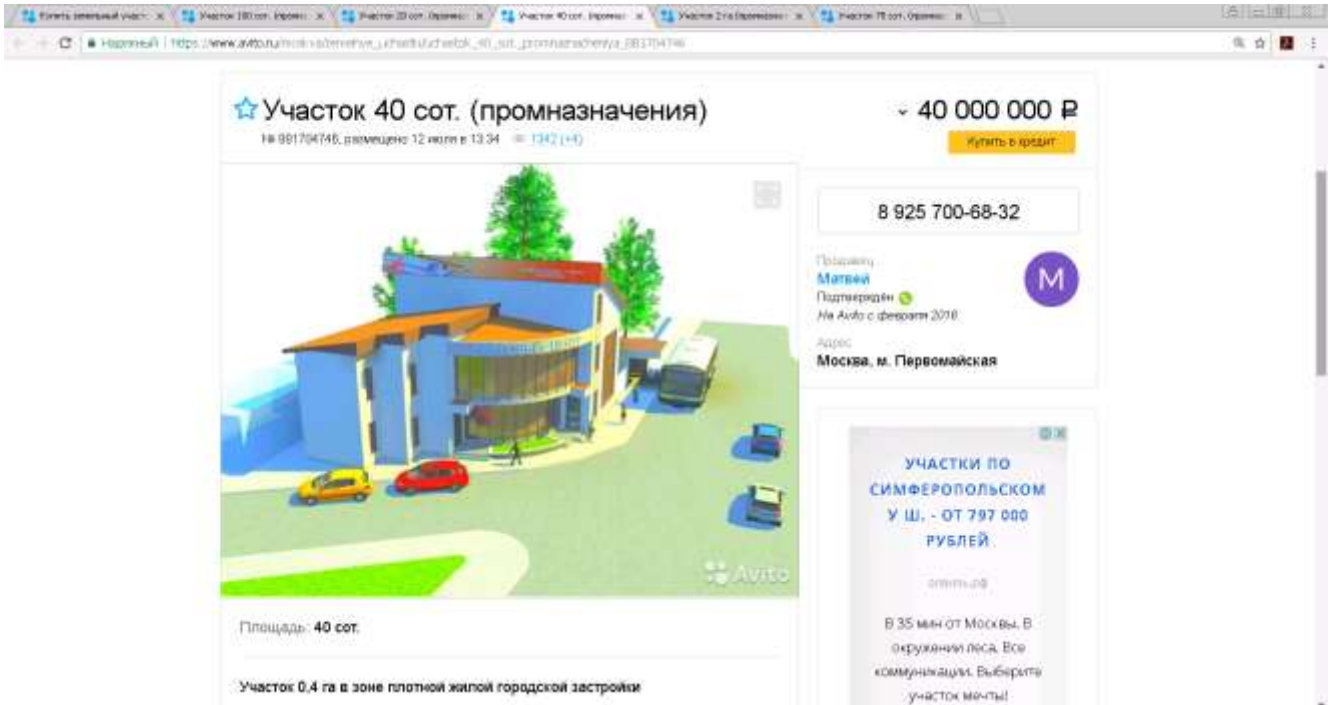
<http://www.cesis.ru/?pagename=bescarkasnye-arochnye-sooruzheniya>

Земельный участок
Аналог №1



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_887609236

Аналог №2



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_881704746

Аналог №3

Участок 2 га (промназначения)
№ 911283435, размещено 10 июля в 13:24

190 000 000 Р
Купить в кредит

8 926 541-56-15
Написать сообщение

Посмотреть
Федор
Подтвердил
На Avito с ноября 2015
Адрес:
Москва, м. Отрадное

Площадь: 200 сот.

Первая линия домов! Земельный участок в Москве, в крупном жилом районе, в пешей доступности от метро

Статистика просмотров
Дата публикации объявления: 3 февраля 2017
855 просмотров

Дата	Просмотры
10	20
11	15
12	7
13	8
14	5
15	5
16	3
17	5
18	11
19	5
20	4
21	3
22	5
23	2

Площадь: 200 сот.

Первая линия домов! Земельный участок в Москве, в крупном жилом районе, в пешей доступности от метро

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_911283435

Аналог №4

Участок 75 сот. (промназначения)
 № 863977087, размещено 1 июля в 12:14 (1484 (+2))

70 000 000 Р

8 929 565-28-00

Написать сообщение

Пользователь: Владислав
 Подтвержден
 На Avito с февраля 2015

Адрес: Москва, м. Измайловская

Площадь: 75 сот.

Участок 75 соток под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.

Hyundai Solaris
 200р/день

Все на старте. Твой Hyundai

Участок 75 сот. (промназначения)
 № 863977087, размещено 1 июля в 12:14 (1484 (+2))

70 000 000 Р

8 929 565-28-00

Статистика просмотров

с 10 по 23 июля

Дата публикации объявления: 31 октября 2016

1 484 просмотра

Дата	Просмотры
10	4
11	3
12	5
13	9
14	4
15	2
16	3
17	1
18	4
19	14
20	8
21	3
22	1
23	2

2 просмотра
23 июля 2017

Площадь: 75 сот.

Участок 75 соток под строительство здания нежилого назначения, магазина, автомойки и т.п.

Hyundai Solaris
 200р/день

Все на старте. Твой Hyundai

https://www.avito.ru/moskva/zemelyne_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_863977087

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта.....	12
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике.....	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация.....	19
<i>Точечная оценка и доверительный интервал</i>	20
<i>Матрица коэффициентов</i>	21
<i>Товарный (расширенный) интервал</i>	22
<i>Гистограммы</i>	25
<i>Представление информации по отдельным городам. Коробчатые диаграммы</i>	26
<i>Зависимости</i>	28
1.4. Активные и неактивные рынки.....	28
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки.....	30
1.6. Особенности Справочника оценщика недвижимости - 2016.....	31
1.7. Дополнительные сведения о третьем томе Справочника оценщика недвижимости 2016.....	33
1.8. Земельные участки. Классификация.....	36
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	43
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	47
<i>Предварительные замечания</i>	47
3.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта.....	50
3.2. Зависимость стоимости земельных участков от численности населенного пункта.....	74
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	84
<i>Предварительные замечания</i>	84
4.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города.....	84
4.2. Элемент сравнения – расположение относительно автомагистралей.....	115
4.3. Элемент сравнения – расположение относительно красной линии.....	120
4.4. Элемент сравнения – интенсивность транспортного потока.....	123
4.5. Элемент сравнения – наличие свobodного подъезда к участку.....	132
4.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки.....	135
4.7. Элемент сравнения – асфальтирование участка.....	138

5. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	142
<i>Предварительные замечания</i>	142
5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права.....	142
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	172
<i>Предварительные замечания</i>	172
6.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба).....	172
6.2. Элемент сравнения – инженерно-геологические условия.....	203
6.3. Элемент сравнения – наличие коммуникаций.....	212
7. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	257
7.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта.....	257
8. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	262
8.1. Коэффициент капитализации.....	262
8.1.1. Среднее значение коэффициента капитализации.....	263
8.1.2. Составление значений коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным опроса оценщиков и представителей банковских структур 275.....	275
9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК	277
9.1. Скидки на торг.....	277
9.1.1. Активный рынок.....	279
9.1.2. Пассивный рынок.....	292
9.1.3. Составление значений скидок на торг в разные годы.....	306
9.1.4. Составление значений скидок на торг, рассчитанных по данным опроса оценщиков и представителей банковских структур.....	309
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	313
11. ЛИТЕРАТУРА	316
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	323
<i>Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов</i>	323
<i>Приложение 2. Полный перечень экспертов, принявших участие в опросе</i>	343

5. Передаваемые имущественные права

Предварительные замечания

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

⁴ Права аренды и права собственности от НДС не очищались

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,80	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		Площадь, га	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		аналог			
		Площадь, га	<10	10-30	30-100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС		аналог			
		Площадь, га	<0,5	0,5-1,5	1,5-5
объект оценки	<0,5	1,00	1,08	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

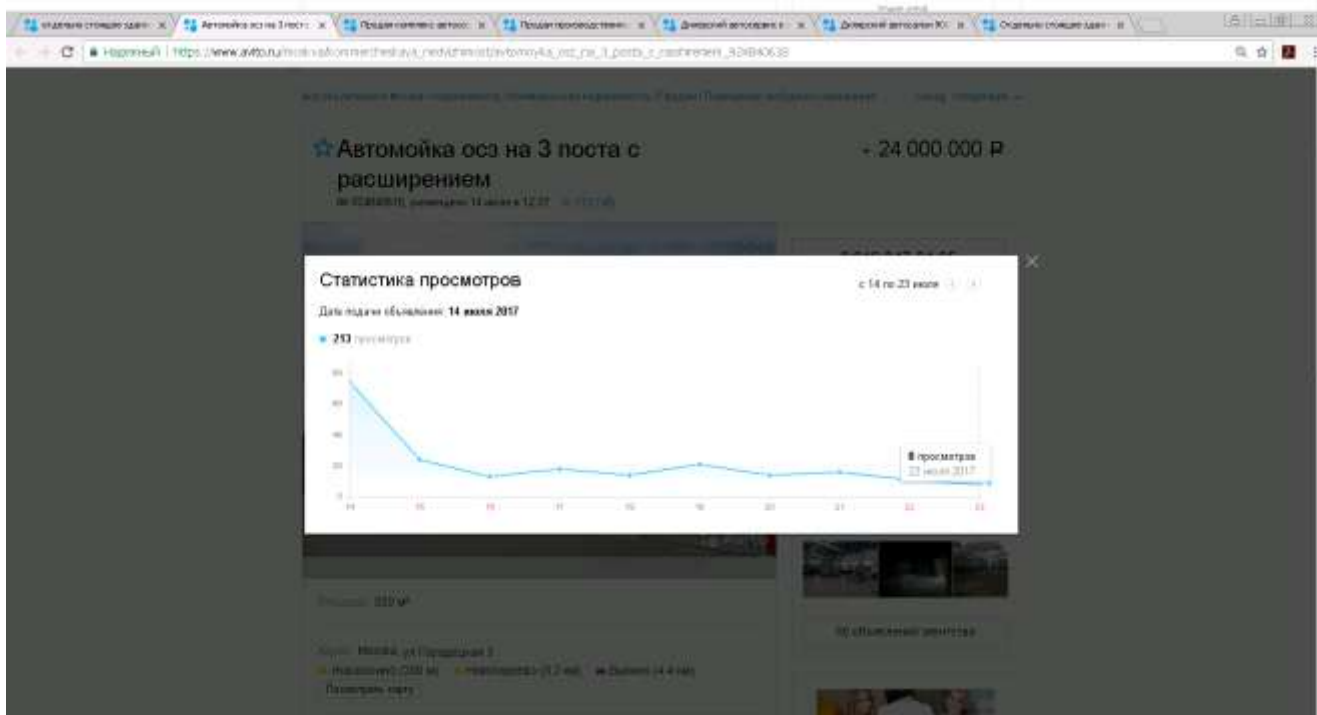
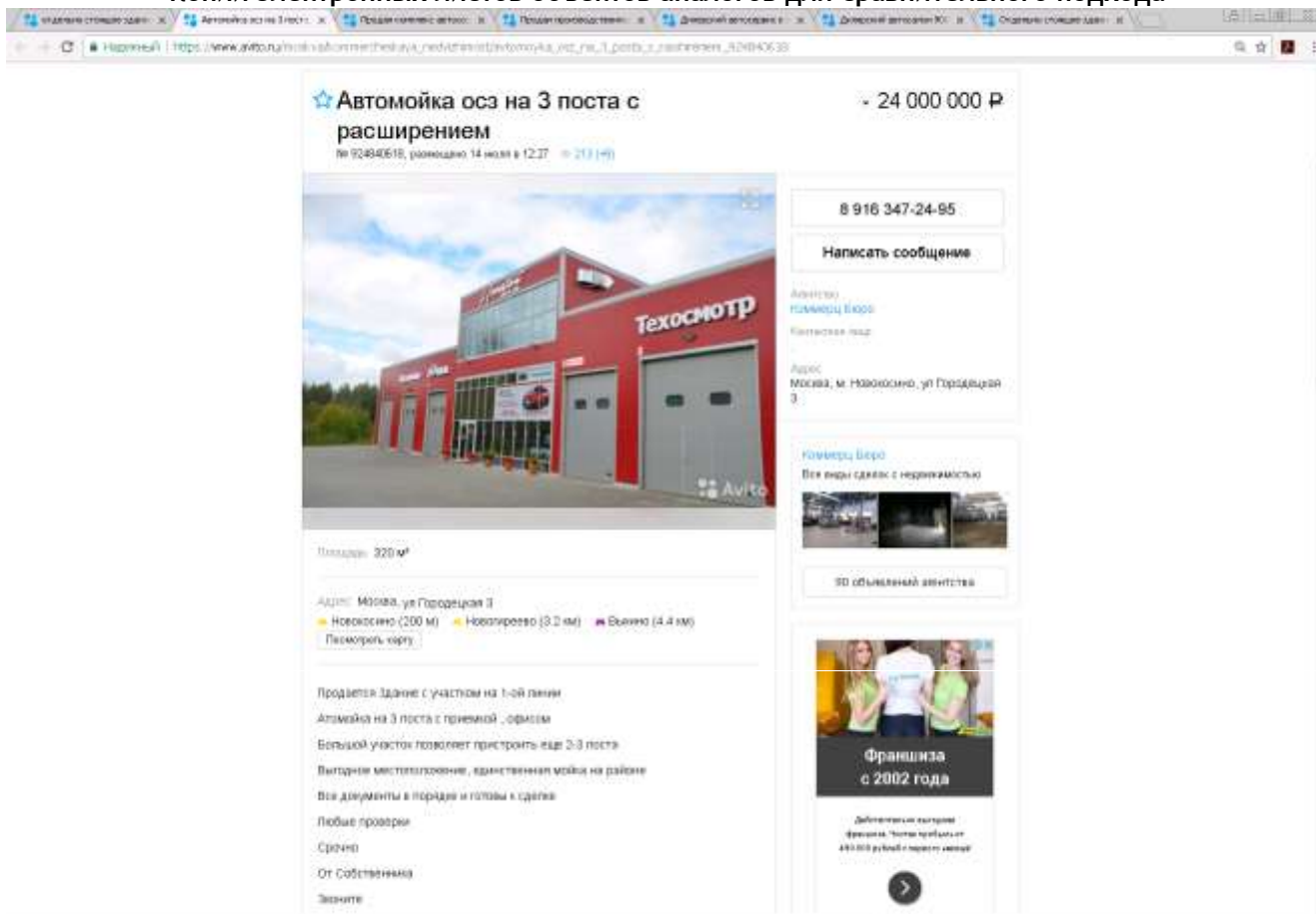
3.1.1. Активный рынок

Значения скин на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,3%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под МЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты резервации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного назначения	10,7%	10,1%	11,3%

Копии электронных листов объектов аналогов для сравнительного подхода



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_ozs_na_3_posta_s_rasshireniem_9_24840618

Продам производственное помещение, 3100 м²
 № 880041800, размерами 21 м на 141 м

185 000 000 Р

8 499 955-47-51


Написать сообщение

Агентство: АН БЕСТ Недвижимость
 № 4476 с сентября 2011

Брокерский номер: Кутурба Владимир Васильевич

Адрес: Москва, м. Щолоховская, Щолоховская улица, д. 100

1221 объявление агентства



Площадь: 3100 м²

Адрес: Москва, Щолоховская улица, д. 100
 м. Щолоховская (2,2 км) м. Перовская (2,9 км)
 м. Измайловская (4,2 км) [Посмотреть карту](#)

Пат Н 30043. Агент: Кутурба Владимир Васильевич
 Предлагаем для продажи отличное складное здание. Общая площадь - 3100 кв м

В настоящее время здание в аренду и используется как Центр технического обслуживания автомобилей.

Здание построено в 1990 году

Земельный участок 1300 кв м в долевой форме до 2000г.


Здание расположено рядом с удобной развязкой на МКАД (ЮВЗ). Высокая транспортная доступность. Район расположен на окраине района Северное Измайлово.

Территория охраняема, имеется несколько круглосуточных пунктов охраны. Установлены системы видеонаблюдения и видеорегистрации. Имеются собственные уборочная и хозяйственная техника.

Центр наиболее приспособлен к оборудованию пост-продажных автомобилей и продаже автомобилей с пробегом.

1. Складной цех - 700 кв м, 10 рабочих постов, подъемники, стеллаж, ретурбоком и установка налив, пост диагностики, аэрозольная пост окраски металла, пост установки дополнительного оборудования;
2. Малярно-кузовной цех - 700 кв м (архитектурно-художественная камера, две зоны подготовки, стеллаж, восстановительная камера кузова, подъемник, электронная литье);
3. Офис 200 кв м + командная для персонала (есть возможность расширения);
4. Склад более 1000 кв м. Имеется камера разгрузки и погрузки грузовых автомобилей непосредственно к складу;
5. Зона работы с клиентами сервис, магазин автозапчастей и др. зона отдыха/ приема клиентов, оборудованная складная зона банк имеют отдельную планировку;

Стоимость - 185 000 000 рублей. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подвергаться изменению



Продам производственное помещение, 3100 м²
 № 880041800, размерами 21 м на 141 м

185 000 000 Р

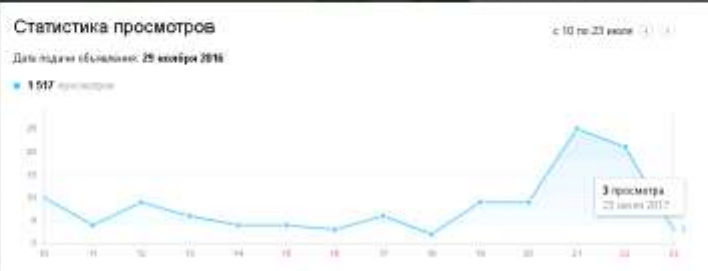
8 499 955-47-51

Написать сообщение

Статистика просмотров

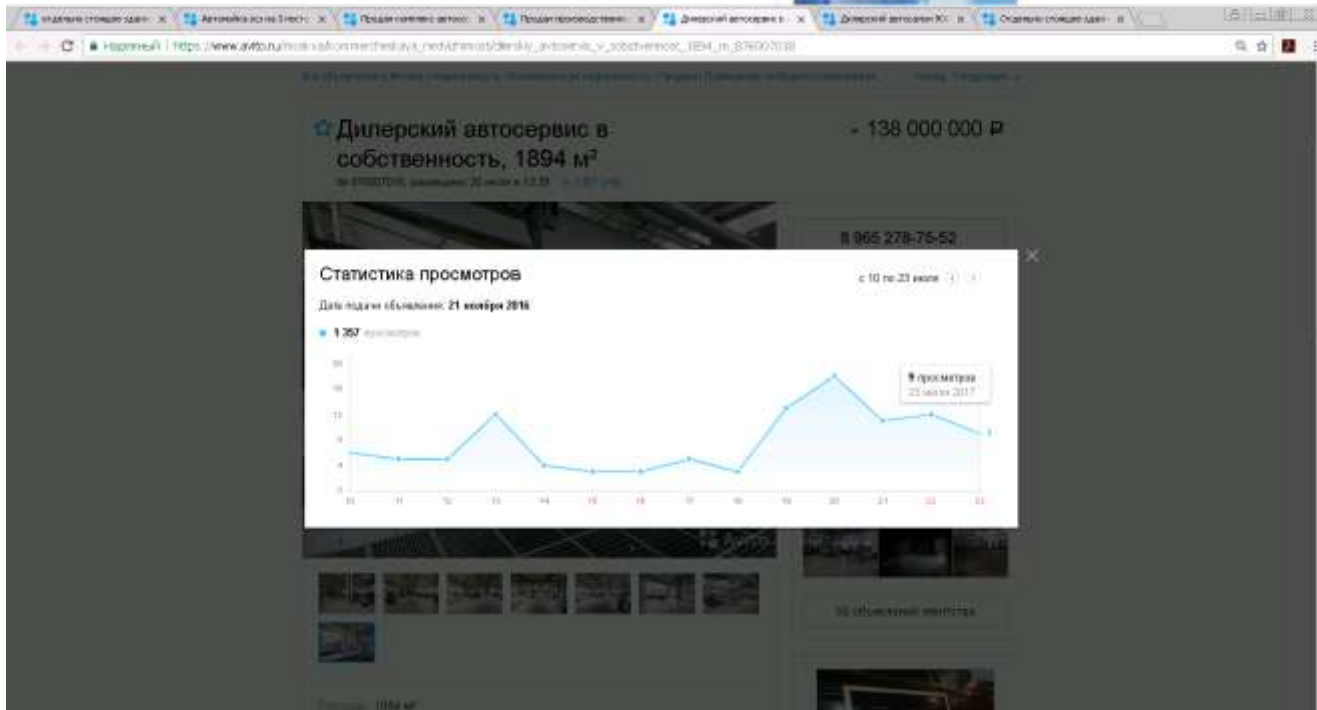
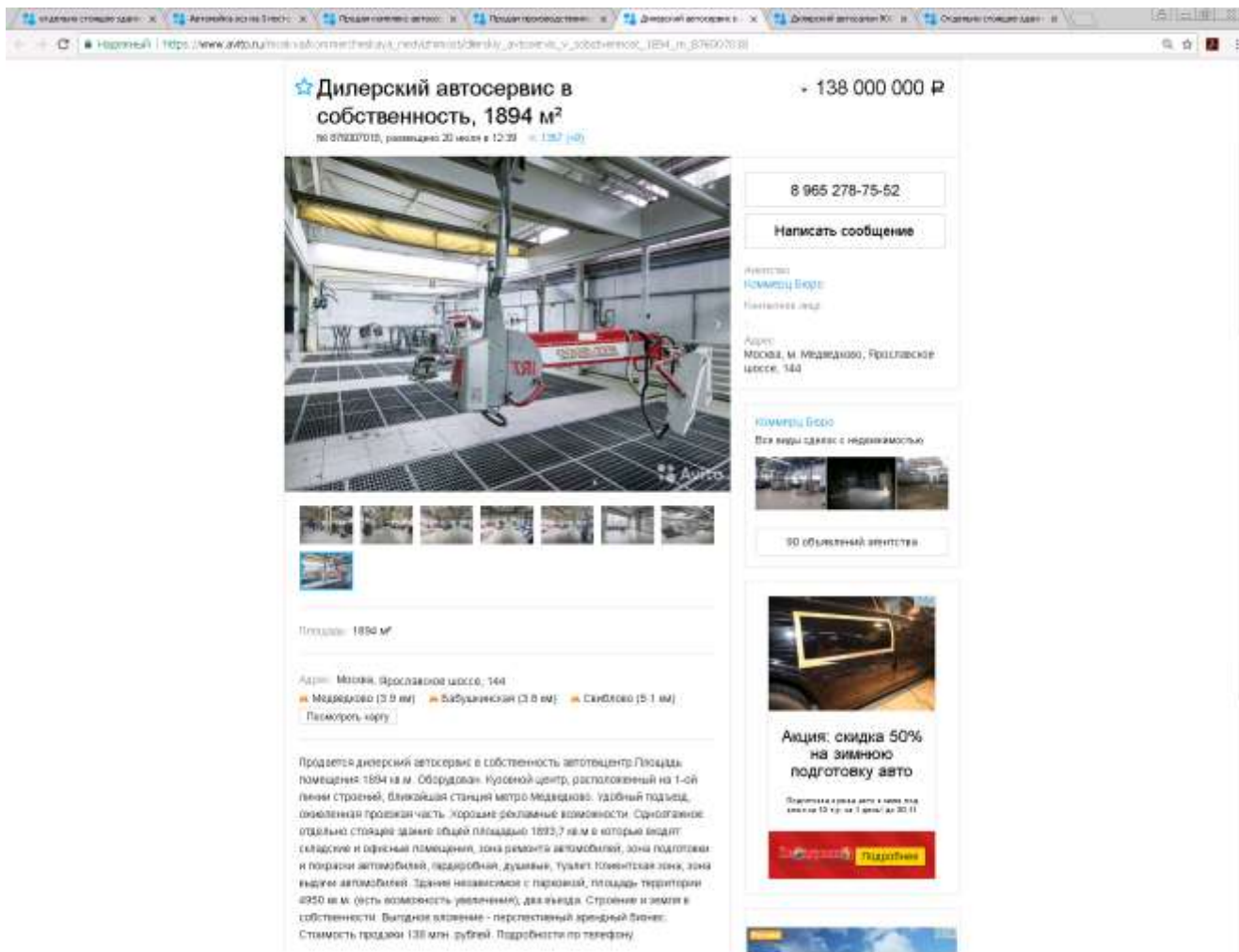
Дата подачи объявления: 25 октября 2016

1 517 просмотров



3 просмотра 23 июля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3100_m_880041800



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtoservis_v_sobstvennost_1894_m_876007018

Примечание: в результате телефонного интервью с продавцом выявлено, что цена продажи включает только здание без учета оборудования.

Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках анализа рынка)

Продается помещение свободного назначения - 20 000 000 ₽

№ 891406510, площадь здания в 16.42 м² (+13)

В 903 193-61-69

Написать сообщение

Агентство: АО «РЦД-Трой»
 На Avito с ноября 2014
 Специализация: Ипотечная служба
 Адрес: Москва, м. Савьолово, Ярославское шоссе, 1Ас1

220 объявлений агентства

Площадь: 5754 м²

Адрес: Москва, Ярославское шоссе, 1Ас1
 Савьолово (1.4 км) | Ростовкино (1.2 км) | Бабудинская (2.3 км)
 Показать карту

АО «РЦД-Трой» предлагает к продаже нежилое здание общей площадью 5754,40 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ш. Ярославское, д. 1А, стр. 1. Объект расположен на земельном участке площадью 5 087 кв. м, находящемся в собственности АО «РЦД-Трой».

Коммунальные:
 Водоснабжение – нет
 Отопление – нет
 Энергоснабжение – да
 Канализация – нет

Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация о стоимости объекта носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (2) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Стоимость объекта определится по результатам оценки оценочной компании. Для получения подробной информации о наличии и стоимости указанного объекта недвижимого имущества, пожалуйста, обращайтесь к специалистам нашей компании с помощью специальной формы связи или по телефону. В случае, если вы до нас не дозвонились, напишите сообщение, и мы вам обязательно ответим или перезвоним.

Статистика просмотров с 8 по 21 июля

Дата публикации объявления: 20 декабря 2015

1 506 просмотров

Дата	Просмотры
08.07	10
09.07	10
10.07	10
11.07	10
12.07	10
13.07	10
14.07	10
15.07	10
16.07	10
17.07	10
18.07	10
19.07	10
20.07	10
21.07	21

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_891406510

Продам складское помещение, 2154 М² - 64 950 000 ₽

№ 1000625061, размещено 17 июля в 12:16

8 926 898-86-82

Написать сообщение

Агентство: Агентство Недвижимости «Аврора»

Адрес: Москва, м. Алтуфьево, Алтуфьевской шоссе д75

Агентство Недвижимости «Аврора»

Новостройки, Вторичная, Коммерческая и Загородная недвижимость, Официальное признание из-за границы

500 объявлений агентства

500 объявлений агентства

Площадь: 2154 м²

Адрес: Москва, Алтуфьевское шоссе д75
 м. Алтуфьево (1.9 км) м. Выхинское (1.2 км) м. Стрешнево (2.3 км)

Посмотреть карту

10 мин. пешком от метро Алтуфьево, производственно-складское здание, 2154 кв. м, смежная планировка, на 1-м этаже склад, высота потолка 6-11 м, установлены кран-балки 1тн и 3 тн, на 2-м этаже офисное помещение и помывочная под складское оборудование, мощность 150 кВт, отопление, канализация и водоснабжение центральные, земельный участок под зданием 10 соток и прилегающая территория 316 кв м в здании на 49 лет с 2001г., категория земель - земля промышленности, оградительная территория, удобный выезд с Алтуфьевской ш. Под 5013

МИТСУБИШИ за 7967р/месяц

Сейчас или никогда

Продам складское помещение, 2154 М² - 64 950 000 ₽

№ 1000625061, размещено 17 июля в 12:16

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 17 июля 2017

520 просмотров

7 просмотров 21 июля 2017

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

Площадь: 2154 м²

500 объявлений агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154_m_100625081

Продается склад, 650 м² на участке 2000 м² - 32 000 000 ₽

№ 1082271030, размещено 11 мая в 14:05 - 796 (+)

8 929 627-92-52

Написать сообщение

Агентство
ООО «Ювенитэ»
Подписка
My Auto с октября 2016
Последнее авто
Рейтинг
Людмила
Москва, м. Медведково, ул. Полярная

Площадь: 650 м², этаж: один из двух

Адрес: Москва, ул. Полярная
Медведково (1.5 км) Бабушкинский (2.1 км) Бибиреево (2.3 км)
Посмотреть карту

Продается ОСЗ с прилегающей территорией - 2000 кв. м. Капитальное стальной каркас помещение под склад/производство на 2-м этаже. Площадь первого этажа - 400 кв. м, второго - 200 кв. м (офис). Все коммуникации центральные: электроснабжение - 100 кВт, водоснабжение, канализация. Отдельный выезд на территорию. СРОЧНО!!!

МИТСУБИШИ за 7967р/месяц

Сейчас или никогда

Продается склад, 650 м² на участке 2000 м² - 32 000 000 ₽

№ 1082271030, размещено 11 мая в 14:05 - 796 (+)

8 929 627-92-52

Написать сообщение

Статистика просмотров

с 0 по 21 мая

Дата подачи объявления: 3 мая 2017

757 просмотров

Дата	Просмотры
05	5
06	2
07	1
08	1
09	1
10	20
11	12
12	10
13	10
14	11
15	5
16	5
17	8
18	5
19	10
20	5
21	7

Площадь: 650 м², этаж: один из двух

Адрес: Москва, ул. Полярная
Медведково (1.5 км) Бабушкинский (2.1 км) Бибиреево (2.3 км)
Посмотреть карту

Продается ОСЗ с прилегающей территорией - 2000 кв. м. Капитальное стальной каркас помещение под склад/производство на 2-м этаже. Площадь

МИТСУБИШИ за 7967р/месяц

Сейчас или никогда

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_sklad_650_m_na_uchastke_2000_m_1082271030

Продам коммерческую недвижимость - 4 000 000 ₽
№ 162821058, размещено 17 июля в 22:00 → 3011 (+1)

8 925 120-61-45
Написать сообщение

Позвонить
15 лет
Подтвержден
На Avito с февраля 2010

Адрес: Москва, м. Отрадное, ул. Сельскохозяйственная, 45А
м. Отрадное (1.4 км) → Ботанический сад (1.6 км) → Свиблово (1.7 км)
Посмотреть карту

Площадь: 270 м²

Адрес: Москва, ул. Сельскохозяйственная, 45А
м. Отрадное (1.4 км) → Ботанический сад (1.6 км) → Свиблово (1.7 км)
Посмотреть карту

Помещение построено на территории 12-й правой гаражной кооператива которому более 27 лет, в моей собственности уже 10 лет. По поводу, что скоро будет снято у меня информации нет, если бы такая была, то не продавал. Да и потом об этом уже было бы известно. При заключении купли продажи в любом случае сделка будет проходить через председателя кооператива, который Вам брать не будет. Помещение легко сдать за 90 тысяч в месяц. Сейчас оно пусто, но объявление я подал на сдачу, так что возможно у Вас уже будет помещение с арендатором, сейчас только что съехала компания которая занималась поставками бу ванн в Варшву они находились 2 года. Помещение имеет собой обшивку цинковую - металлопластиковую конструкцию, 100 квм отапливаемого помещения и 60 квм холодного, имеет свои территории, в комплексе имеются все коммуникации электричество 380 и 220, по границе проливнт вода. Стены комплекса выделены в аренду с правом выкупа. Документы членская книжка ГСК (гаражной кооператив "Горизонт") и ГСК все документы есть. В данное время в помещении располагается производство мебели, автозеркал, восстановление автомобильных дисков и оплад по автомобильным ценам.

13 МИНУТ ПЕШКОМ ДО М.ПРОКШИНО
= РАССРОЧКА = Ф3-234
ПОСМОТРЕТЬ ПЛАНЫ

НЕО GEO
ДИЗАЙНЕРСКИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР
АРЕНДА от 10 тыс. руб/мес
ПРОДАЖА от 140 тыс. руб.
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Продам коммерческую недвижимость - 4 000 000 ₽
№ 162821058, размещено 17 июля в 22:00 → 3011 (+1)

8 925 120-61-45
Написать сообщение

Статистика просмотров
Дата выдачи обновлена: 29 апреля 2018
3 011 просмотров

с 0 по 21 июля

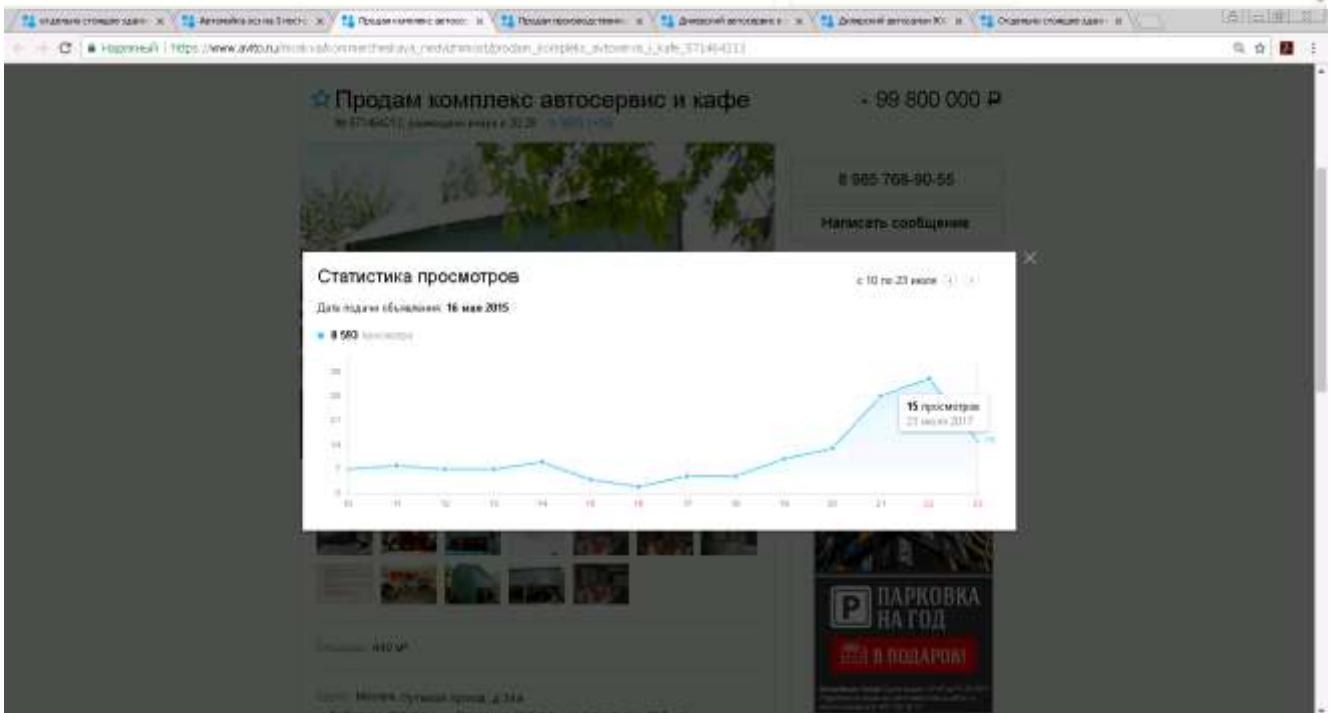
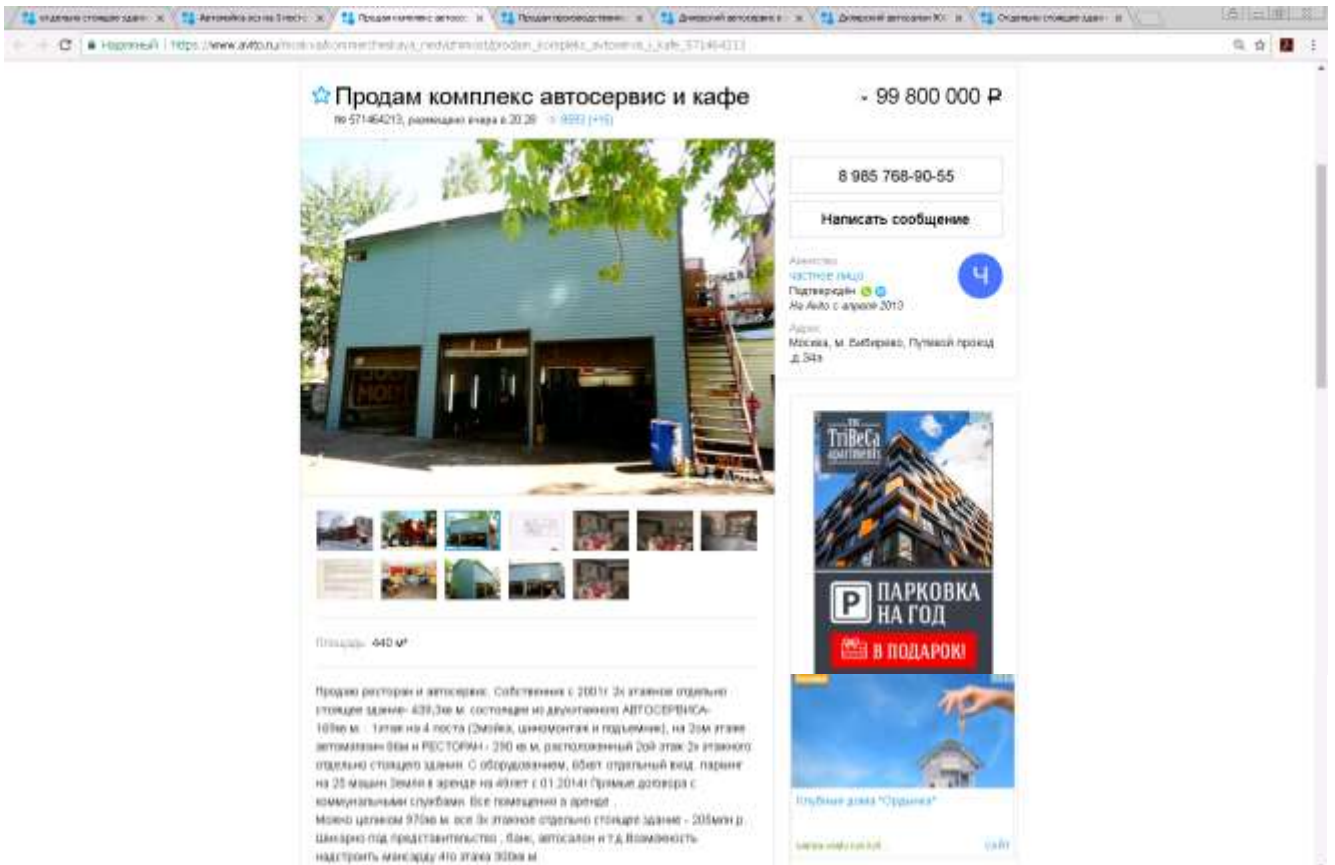
11 просмотров
21 июля 2017

Площадь: 270 м²

Адрес: Москва, ул. Сельскохозяйственная, 45А
м. Отрадное (1.4 км) → Ботанический сад (1.6 км) → Свиблово (1.7 км)
Посмотреть карту

13 МИНУТ ПЕШКОМ ДО М.ПРОКШИНО
= РАССРОЧКА = Ф3-234
ПОСМОТРЕТЬ ПЛАНЫ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_162821058



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kompleks_avtoservis_i_kafe_5714642

Отдельно стоящее здание с участком - 24 500 000 ₽
Автомойка
 №879711938, размещение 26 июля в 12:43 · 295 (+)

8 916 347-24-95
 Написать сообщение

Агентство: **КОММЕРЦ БИРО**
 Контактное лицо:
 Адрес: Москва, м. Щегловская, Москва, Щегловское шоссе (дубай)

Коммерц Биро
 Вся база сделок с недвижимостью

30 объявлений агентства

Новый BMW M2 в АВТОДОМ.
 Новый BMW M2 в АВТОДОМ. Настраиваем M-Автомобиль в режиме Предела скорости.

Площадь: 201 м²
 Адрес: Москва, Москва, Щегловское шоссе (дубай)
 Школьная (100 м) · Первомайская (1.7 км) · Удальцова (2.7 км)
 Показать карту

Продается Отдельно стоящее здание и участок
 Под автомойку на 3 поста
 Расположен в проходном месте Рязань-Ярославского шоссе
 Площадь здания 201м2
 Продается с участком 700 м2 (49 лет)
 Подключены все необходимые коммуникации, заключены договоры с городом
 В здании есть помещения под клиентскую зону, охлад, подсобки, раздевалка и т.д.
 Стоимость 24,5 млн.
 Имеются все необходимые документы. Любые проверки.
 Звоните. Стелсены на все вопросы

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 26 октября 2016
 2 806 просмотров
 4 просмотра 23 июля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_s_uchastkom_avtomoyka_879711938

13.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16 ДС 008034

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19» сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г..

Данный бланк полиса выдан взамен № 5101-000294-12/16 от «08» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес) / Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008034, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
По доверенности № 158-16 от «19» сентября 2016 г.



Л.М. Шамарина

От Страхователя:
Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и подписать получил



О.В. Козырева



Оценка, Аудит, Юридическое сопровождение.

ДОВЕРЕННОСТЬ №24

Девятое января две тысячи семнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2017 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с. 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000295-12/16 ДС 008040

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г.

Данный бланк полиса выдан взамен №5101-000295-12/16 от «03» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008040 и оканчивается «02» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.

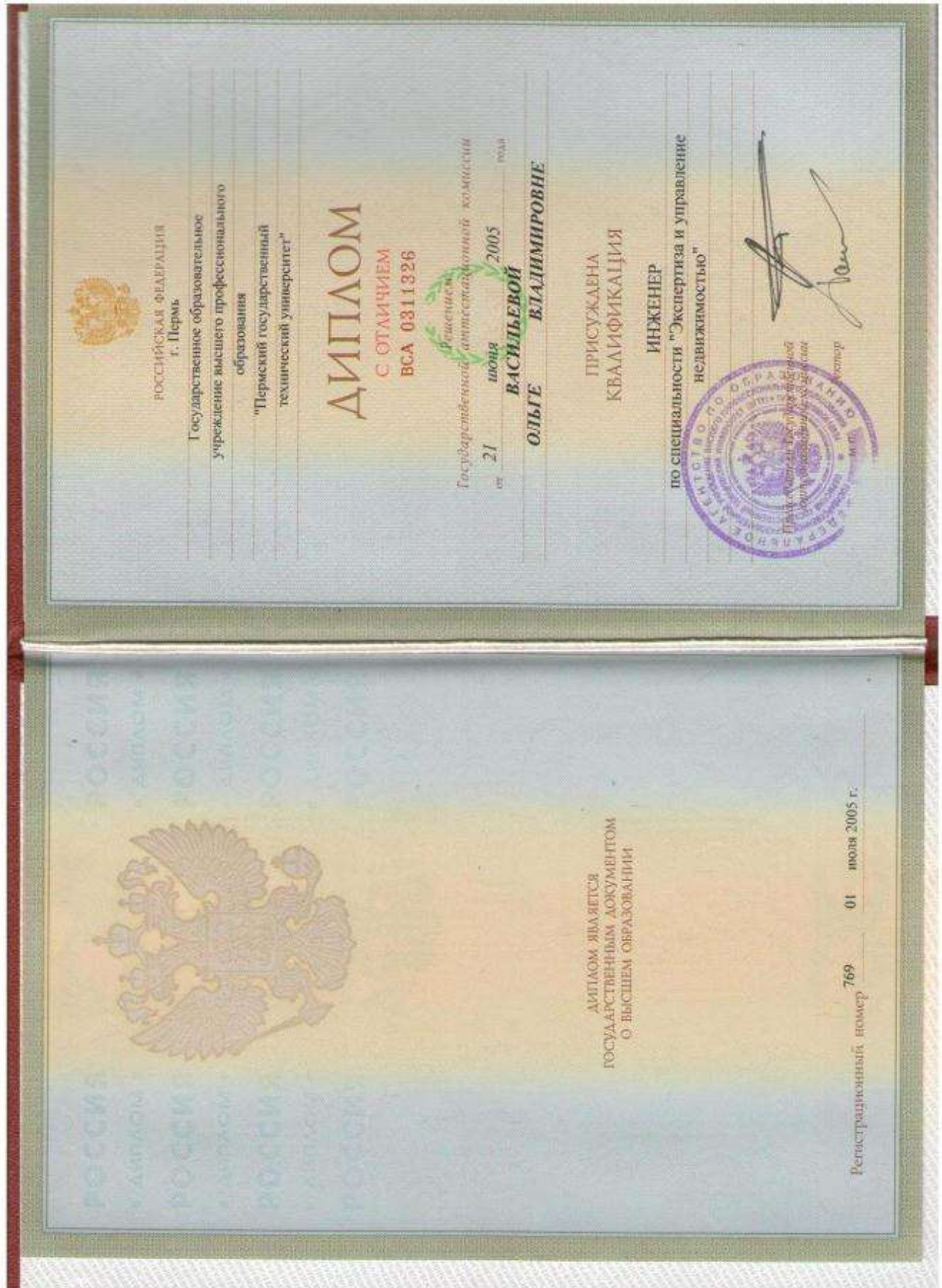


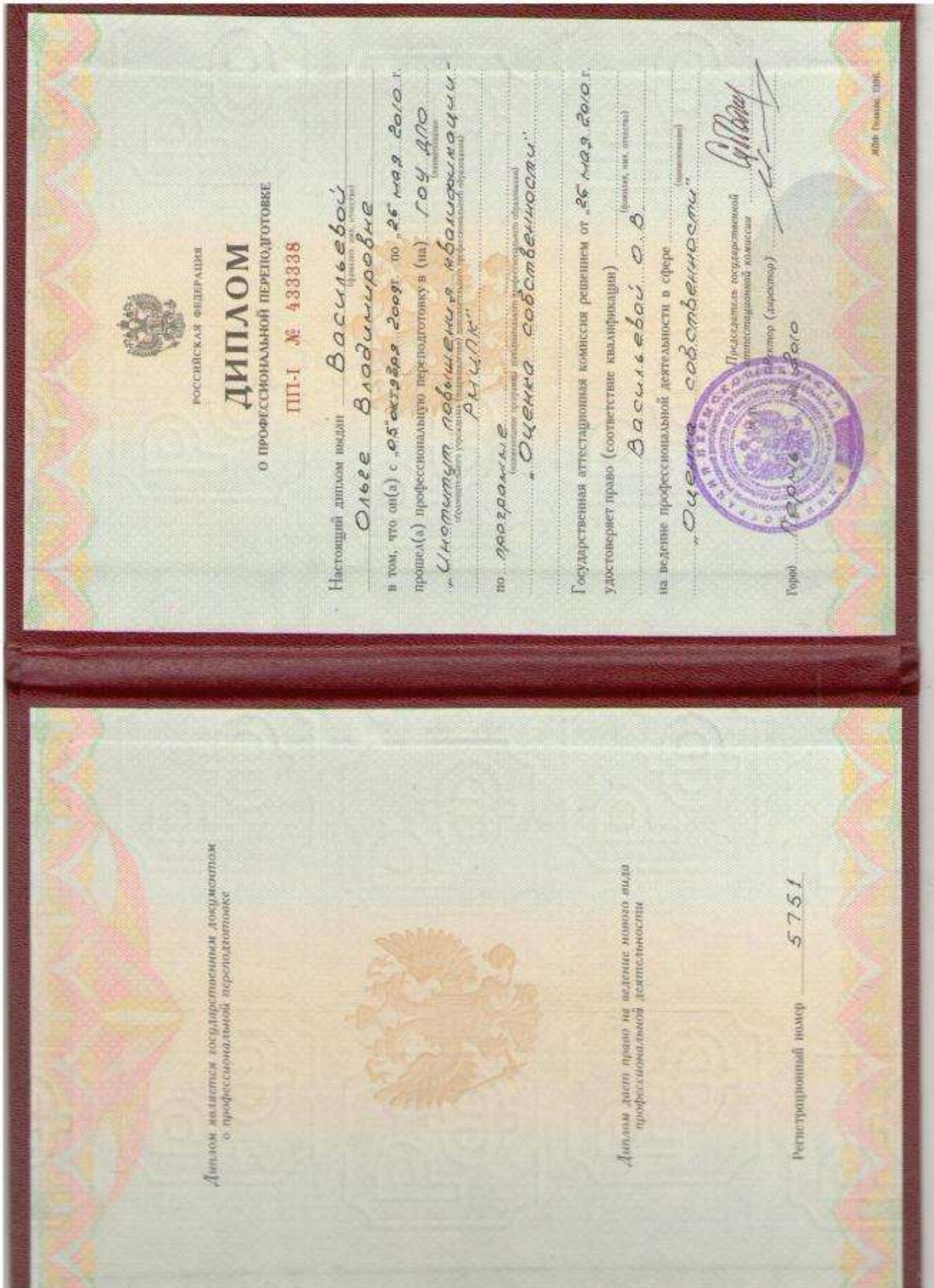
/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и оди́н экземпляр получил

/О.В. Козырева/







ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 9616
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Логиновой Юлии Сергеевне

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

о том, что

Логина Юлиа Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 02.11.2016 г. за регистрационным № 0964

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.11.2016 г.

Дата составления выписки 03.11.2016 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»


Щеголева И.А.
М.П. 



Копия

Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород и/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000284-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«18» августа 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000284-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «27» июля 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Логинава Юлия Сергеевна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614094, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, д. 17, кв. 76 Тел.: 8 (342) 211-06-70, Паспорт гражданина РФ 57 11 № 744065 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми 18.05.2011 г.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «18» августа 2016 г. по «17» августа 2017 г. Договор вступает в силу с «18» августа 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «17» августа 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000284-12/16 от «27» июля 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



Л.М. Шамарина/

ПЕЧАТЬ
ЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫДАВШЕГО
ДОКУМЕНТ

Подпись

От Страхователя:

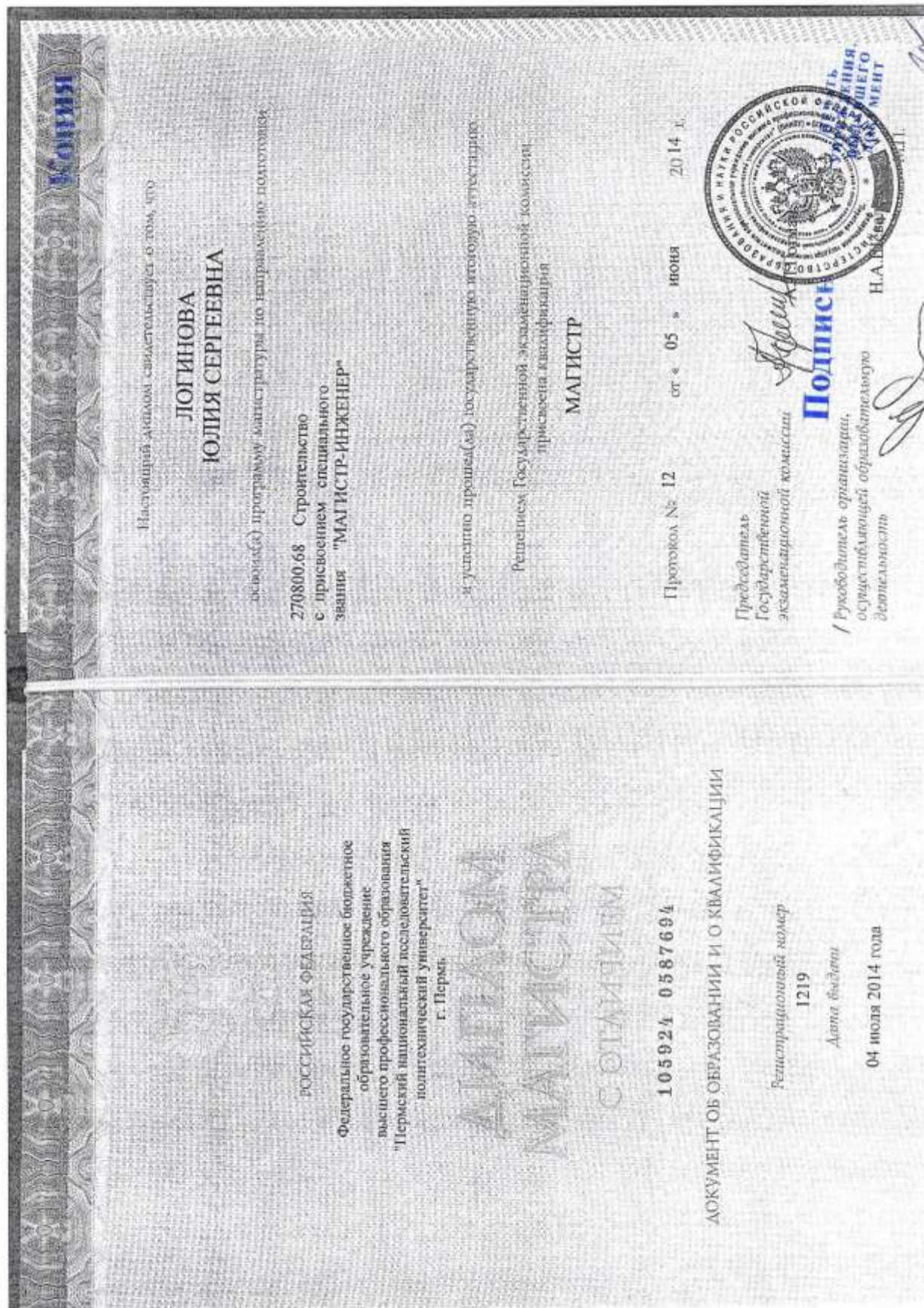
Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

Handwritten signature of Yulia Logina.

Ю.С. Логинава/

Подпись

10







Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 24 : Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород и/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000450-12/17

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«27» июля 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000450-12/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «25» июля 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Логинова Юлия Сергеевна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614094, г. Пермь, ул. Овчинникова, д. 17, кв. 76 Тел.: 8 (342) 211- 06-70, 8 950 478 34 68 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 744065 выдан Отделом УФМС по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми 18.05.2011 г.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «27» июля 2017 г. по «26» июля 2018 г. Договор вступает в силу с «27» июля 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «26» июля 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000450-12/17 от «25» июля 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 193-16 от «08» ноября 2016 г.

МП 

/А.А. Гараев/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил



/Ю.С. Логинова/

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Окунцев
фамилия
Александр Сергеевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (высказана, если указана в заявке акта о заключении брака)
« 02 » **августа** **1990** г.
дата рождения
с. Асла, Уинского р - на, Пермской обл.
место рождения

И
Логинова
фамилия
Юлия Сергеевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (высказана, если указана в заявке акта о заключении брака)
« 19 » **апреля** **1991** г.
дата рождения
г. Пермь
место рождения
21.07.2017 года
числа, месяц, год (дифференциал в прописном)
двадцать первого июля
две тысячи семнадцатого года

заключили брак
о чем **2017** года **июля** месяца **21** числа
составлена запись акта о заключении брака № **522**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Окунцев**
жене **Окунцева**

Место государственной регистрации
Ленинский отдел управления записи актов гражданского состояния
подчиненное орган записи актов гражданского состояния
администрации города Перми

Дата выдачи « 21 » **июля** **2017** г.

подпись
Г. М. Кузьминых
подпись

П-ВГ № 553341

Госзнак, ИГ/Ю, Москва, 2013. «В»