

Индивидуальный предприниматель Летов О.В.
141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-кт, д.23

О Т Ч Е Т № 12/10/А

Об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу:
г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40

Дата оценки (определения стоимости): 14 марта 2017 года

Дата составления отчета: 05 июня 2017 года

Заказчик: ООО «ПРИВАТ»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Летов Олег Владимирович

2017 год

Исх.№ 12/10/А
от 05 июня 2017 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Уважаемый заказчик!

На основании договора о независимой оценке недвижимости № 12/10 от 12.10.2016 года оценщиком О.В. Летовым произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40.

Все расчеты были произведены на основании предоставленной документации, исследования рынка недвижимости в данном сегменте и подобного класса, в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1; ФСО №2; ФСО №3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 года №297; № 298; № 299; ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года №611, Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135 – ФЗ с изменениями и дополнениями на дату оценки, сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться как отдельно каждая, а только во взаимосвязи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 12/10 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком О.В. Летовым сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40, по состоянию на дату оценки 14 марта 2017 года составляет 303 475 674 (Триста три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля с учетом НДС, в том числе НДС – 46 292 899,42 руб.:

Таблица 1.Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	8 562 596	7 256 437,29
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	27 984 906	23 716 022,03
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	104,1	7 232 426	6 129 174,58
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	34 962 580	29 629 305,08
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	8 154 472	6 910 569,49
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	11 444 416	9 698 657,63
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	3 353 326	2 841 801,69
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	2 785 707	2 360 768,64
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	3 640 923	3 085 527,97
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	66 241 231	56 136 636,44

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	27 943 427	23 680 870,34
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	30 235 662	25 623 442,37
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	1 326 172	1 123 874,58
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	1 174 973	995 739,83
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	606 709	514 160,17
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	271 235	229 860,17
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	145 926	123 666,10
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	8 768 614	7 431 028,81
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	10 055 639	8 521 727,97
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	9 831 333	8 331 638,14
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	9 815 120	8 317 898,31
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	898 558	761 489,83
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	9 613 916	8 147 386,44
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	2 012 478	1 705 489,83
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	357 184	302 698,31
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	560 575	475 063,56
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	12 444 891	10 546 517,80
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	127 854	108 350,85
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	2 922 825	2 476 970,34
Итого:					303 475 674	257 182 774,58

Оценщик _____ Летов О. В.

Содержание

Содержание	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. Основание для проведения оценки	7
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	7
1.4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	9
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	10
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.1. Объект оценки.....	11
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	11
2.3. Характеристика объекта оценки	12
2.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	12
2.5. Правообладатель.....	12
2.6. Цели и задачи оценки	12
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	12
2.8. Вид определяемой стоимости.....	12
2.9. Дата оценки	12
2.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	12
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	14
3.1. Стандарты оценочной деятельности.....	14
3.2. Применяемые понятия и определения.....	14
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
4.1. Ограничительные условия	16
4.2. Допущения	17
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
5.1. Сведения о заказчике	18
5.2. Сведения об оценщике	18
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	20
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	21
8.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
8.3. Анализ достаточности и достоверности данных	22
8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
8.5. Имущественные права	37
8.6. Сведения об обременениях	38
8.7. Сведения о текущем использовании.....	38
8.8. Сведения об износах и устареваниях.....	38
8.9. Сведения о местоположении объекта оценки.....	52

8.10.	Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	55
8.11.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	55
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	56
9.1.	Обзор макроэкономического развития РФ в 2016 году.....	56
9.2.	Обзор земельного рынка г. Москвы.....	60
9.2.1.	Предложение.....	60
9.2.2.	Спрос.....	61
9.2.3.	Коммерческие условия.....	61
9.2.4.	Тенденции и прогнозы.....	62
9.2.5.	Основные ценообразующие факторы, влияющие на цену продажи земельных участков:.....	64
9.3.	Обзор рынка индустриальной недвижимости г. Москва по итогам 2016 г.....	66
9.3.1.	Основные ценообразующие факторы.....	74
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	88
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
11.1.	Нормативная база. Термины и определения.....	90
11.2.	Подходы к оценке.....	90
11.3.	Согласование результатов.....	91
11.4.	Последовательность проведения оценки.....	92
12.	ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И/ИЛИ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	93
13.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	94
13.1.	Методика определения стоимости эквивалентного земельного участка.....	94
13.1.1.	Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Затратного подхода.	94
13.1.2.	Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Сравнительного и Доходного подходов.....	94
13.2.	Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки.....	99
13.3.	Определение затрат на строительство.....	108
13.3.1.	Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов недвижимости.....	112
13.3.2.	Расчет величины совокупного износа.....	127
13.4.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	144
14.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	147
14.1.	Методические основы.....	147
14.2.	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости.....	147
14.2.1.	Характеристика объектов-аналогов.....	147
14.2.2.	Выбор единицы сравнения.....	149
14.2.3.	Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов.....	149
14.2.4.	Вводимые корректировки.....	149
14.2.5.	Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом методом сравнения продаж	162
15.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	208
15.1.	Методические основы.....	208

15.2.	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости	208
15.2.1.	Определение периода прогнозирования	208
15.2.2.	Описание сопоставимых объектов-аналогов	209
15.2.3.	Выбор единицы сравнения	211
15.2.4.	Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	211
15.2.5.	Вводимые корректировки	211
15.2.6.	Определение потенциального валового дохода (ПВД)	224
15.2.7.	Определение действительного валового дохода (ДВД)	224
15.2.8.	Операционные расходы	224
15.2.9.	Расчет чистого операционного дохода	225
15.2.10.	Расчет коэффициента капитализации	225
15.2.11.	Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки	226
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	229
17.	ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	236
	Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы	238
17.1.	Список нормативных документов	238
17.2.	Список справочно-методической литературы	238
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1:	240
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2:	244

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор № 12/10 от 12.10.2016 года между ООО «ПРИВАТ» и индивидуальным предпринимателем Летовым Олегом Владимировичем.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица 2. Согласование результатов оценки и величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб. с НДС						Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС
			Загрязный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	125,2	9 149 389	15,4	10 175 678	46,3	6 376 636	38,3	8 562 596
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	642,0	24 812 451	15,4	30 511 974	46,3	26 205 599	38,3	27 984 906
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	104,1	8 564 440	15,4	8 386 269	46,3	5 301 984	38,3	7 232 426
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	719,2	33 996 466	15,4	39 921 095	46,3	29 356 807	38,3	34 962 580
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	166,6	7 616 252	15,4	9 453 609	46,3	6 800 388	38,3	8 154 472
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	208,8	13 094 855	15,4	13 312 142	46,3	8 522 942	38,3	11 444 416
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	79,4	3 929 215	15,4	4 008 561	46,3	2 329 669	38,3	3 353 326
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	44,8	2 785 707	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	2 785 707
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	69,1	3 640 923	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	3 640 923
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	1 850,5	78 436 380	15,4	72 071 572	46,3	54 289 532	38,3	66 241 231
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	794,3	28 007 774	15,4	31 758 576	46,3	23 305 507	38,3	27 943 427
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	1 038,6	22 373 471	15,4	32 653 989	46,3	30 473 501	38,3	30 235 662
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	41,5	1 326 172	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	1 326 172
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	18,4	1 459 874	15,4	1 430 878	46	751 060	38,3	1 174 973
15	г. Москва, пр. Ка-	14,3	606 709	100,0	Не приме-	0	Не применял-	0	606 709

№ п/п	Адрес объекта оценки	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб. с НДС						Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС
			Загратный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
	ширский, д.25, стр.18				нялся		ся		
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	4,2	271 235	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	271 235
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	5,1	145 926	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	145 926
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	309,3	10 696 843	15,4	9 987 353	46,3	6 519 989	38,3	8 768 614
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	353,0	12 309 444	15,4	11 468 716	46,3	7 441 174	38,3	10 055 639
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	344,3	12 256 729	15,4	11 153 495	46,3	7 257 777	38,3	9 831 333
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	349,5	11 666 421	15,4	11 224 140	46,3	7 367 400	38,3	9 815 120
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	18,2	898 558	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	898 558
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	344,7	11 303 850	15,4	10 993 872	46,3	7 266 214	38,3	9 613 916
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	61,4	2 012 478	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	2 012 478
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	4,8	357 184	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	357 184
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	3,6	560 575	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	560 575
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	445,3	14 952 440	15,4	14 140 506	46,3	9 386 842	38,3	12 444 891
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	1,4	127 854	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	127 854
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	66,7	3 900 382	15,4	3 396 591	46,3	1 957 035	38,3	2 922 825
	Итого:								303 475 674

1.4. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40, по состоянию на дату оценки 14 марта 2017 года составляет **303 475 674 (Триста три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля с учетом НДС, в том числе НДС – 46 292 899,42 руб.:**

Таблица 3.Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	8 562 596	7 256 437,29
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	27 984 906	23 716 022,03
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	104,1	7 232 426	6 129 174,58
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	34 962 580	29 629 305,08
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	8 154 472	6 910 569,49
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	11 444 416	9 698 657,63
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	3 353 326	2 841 801,69
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	2 785 707	2 360 768,64
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	3 640 923	3 085 527,97
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	66 241 231	56 136 636,44
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	27 943 427	23 680 870,34
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	30 235 662	25 623 442,37
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	1 326 172	1 123 874,58
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	1 174 973	995 739,83
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	606 709	514 160,17
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	271 235	229 860,17
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	145 926	123 666,10
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	8 768 614	7 431 028,81
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	10 055 639	8 521 727,97
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	9 831 333	8 331 638,14
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	9 815 120	8 317 898,31
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	898 558	761 489,83
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	9 613 916	8 147 386,44
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	2 012 478	1 705 489,83
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	357 184	302 698,31

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	560 575	475 063,56
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	12 444 891	10 546 517,80
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	127 854	108 350,85
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	2 922 825	2 476 970,34
Итого:					303 475 674	257 182 774,58

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке, и предоставлять его третьим лицам.

2. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Согласно пункту 3 «Федеральных Стандартов Оценки» ФСО №3, "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное".

3. Оценщик выполнял расчет исходя из предположения о том, что оцениваемый объект, может быть свободно отчужден на рынке в случае его продажи (на основании определения рыночной стоимости).

Оценщик _____ Летов О. В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Объект оценки – нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей представлен в таблице:

Таблица 4. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Кад. номер земельного участка, на котором расположен объект	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	-	298,6
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	77:05:0005003:74	934,4
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	нежилые здания, баня, КПП	104,1	-	319,0
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	77:05:0005003:74	1 681,6
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	77:05:0005003:74	306,4
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	77:05:0005003:74	643,6
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	77:05:0005003:74	195,2
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	77:05:0005003:74	122,6
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	77:05:0005003:74	153,8
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	77:05:0005003:74	5 805,4
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	77:05:0005003:73	1 747,4
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	77:05:0005003:73	996,0
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	77:05:0005003:74	93,6
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	77:05:0005003:74	61,2
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	77:05:0005003:74	38,0
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	77:05:0005003:74	14,0
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	77:05:0005003:74	10,72
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	77:05:0005003:74	683,2
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	77:05:0005003:73	824,2
20	г. Москва, пр. Каширский,	Объект	Нежилое здание,	344,3	77:05:0005003:74	762,8

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Кад. номер земельного участка, на котором расположен объект	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м
	д.25, стр.25	№20	склад ангар			
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	77:05:0005003:74	782,0
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	77:05:0005003:74	44,8
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	77:05:0005003:74	750,6
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	77:05:0005003:74	122,8
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	77:05:0005003:73	14,6
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	77:05:0005003:73	28,8
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	77:05:0005003:74	951,8
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	77:05:0005003:74	5,8
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	77:05:0005003:73	180,0

2.3. Характеристика объекта оценки

Характеристики объекта оценки приведены в таблице 4.

2.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности на здания, сооружения. Право аренды на земельные участки.

2.5. Правообладатель

Открытое акционерное общество «Военно-строительное управление Москвы» (ОАО «ВСУМ»)

2.6. Цели и задачи оценки

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства, ограничений не выявлено

2.8. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

2.9. Дата оценки

14 марта 2017 года

2.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному арендатору на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки.

- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации.
- Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется инвентаризация имущества объекта оценки.
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений; оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Оценщик полагается на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- От оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

3.1. Стандарты оценочной деятельности

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял пере Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 года и действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297.

2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298.

3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299.

4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «ССО РОО 2015»:

1. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;

2. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;

3. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;

4. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости;

5. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами;

6. СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости;

7. СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки;

8. СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (требования к экспертному заключению).

3.2. Применяемые понятия и определения

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, поз-

воляющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

8. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

9. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

10. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

11. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

12. Цена предложения - цена, по которой владельцы предлагают для продажи объекты недвижимости на открытом рынке.

13. Цена продажи - денежная сумма или ее эквивалент, фактически уплаченная при конкретной рыночной сделке.

14. Ценообразующий фактор - фактор, влияющий на оцениваемый стоимостной показатель: местоположение, состояние, дата сделки и пр.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1. Ограничительные условия

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщик основывается на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными Оценщику средствами;
3. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщик и Исполнитель не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
13. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

15. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;

4.2. Допущения

1. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки.

2. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

3. В результате анализа документов, предоставленных Заказчиком, было выявлено существующие ограничение (обременения) права в виде аренды для следующих зданий: нежилое здание (стр.4), общая площадь 642,0 кв.м и здание элеватор (стр.8), общая площадь 166,6 кв.м, адрес объекта: г. Москва, Каширский проезд, вл. 25, на основании свидетельств о государственной регистрации права серия 77-АО 150368, выдан 15 июня 2012 года и серия 77-АО 150450, выдан 09 июня 2012 года. По информации Заказчика по состоянию на дату оценки Договоры долгосрочной аренды расторгнуты, в связи с чем, в рамках данного отчета, данное обременение не учитывалось.

4. Техническое состояние оцениваемых объектов на дату оценки соответствует техническому состоянию, представленному на фотоматериалах, приведенных в Приложении 1.

5. Площадь Оцениваемого объекта № 29 – нежилого здания пожарного депо, принята на основании данных технического паспорта БТИ и информации, представленной в открытом доступе на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <https://rosreestr.ru>.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Приват»
Местонахождение: 123308, г. Москва, 3-й Силикатный проезд, д. 4 корп. 1
ОГРН 1117746454330, дата присвоения: 10.06.2011.

5.2. Сведения об оценщике

Реквизиты Исполнителя: индивидуальный предприниматель Летов Олег Владимирович.

Таблица 5. Сведения об оценщике

Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Летов Олег Владимирович
Сокращенное наименование	ИП Летов О.В.
Местонахождение	141006, Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-кт, д.23
ИНН	502904975600
ОГРНИП	309502925000025
Данные о регистрации индивидуального предпринимателя	Свидетельство серия 50 №011143152
Дата регистрации (присвоения ОГРН)	07 сентября 2009 г.
Оценщик, подписавший отчет об оценке	Летов Олег Владимирович
Телефон	89175518763
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом переподготовки в Финансовой академии при Правительстве РФ ПП-1 №233956 от 15.03.2009 г. (по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.	Член саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Реестр РОО № 005630. Место нахождения: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис специалиста–оценщика Летова О.В. к Договору №433-121121/15/0321R/776/00001/5-005630 от 31.07.2015 г. на сумму 300000 рублей, срок действия до 30.06.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009 г.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные, находящиеся в открытом доступе:

- курсы валют (www.cbr.ru);
- данные о сравниваемых объектах (invst.ru и др.);
- местоположение объекта оценки (www.maps.yandex.ru);

Указания на прочие источники данных, использованных в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

8.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор № 12/10 от 12.10.2016 года между ООО «ПРИВАТ» и индивидуальным предпринимателем Летовым Олегом Владимировичем, задание на оценку объекта;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150363, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150450, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032725, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150330, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032726, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150491, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150492, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150493, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150494, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150495, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150460, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150459, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150458, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150457, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150455, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032512, выдан 28 мая 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150362, выдан 15 июня 2012 года;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032513, выдан 28 мая 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032516, выдан 28 мая 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032511, выдан 28 мая 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150371, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150368, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150472, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 032514, выдан 28 мая 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150498, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150469, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150496, выдан 09 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150369, выдан 15 июня 2012 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО 150370, выдан 15 июня 2012 года;
- Поэтажные планы и экспликации зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40.
- Технические паспорта на здания и домовладения, расположенные по адресу: расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40.

8.3. Анализ достаточности и достоверности данных

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик проанализировал предоставленные Заказчиком простые копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копии свидетельств о регистрации права собственности на оцениваемые объекты
- копии технических паспортов на здания и домовладения.

Перечень объектов в задании на оценку соответствует перечню предоставленной информации. Документы предоставлены Заказчиком и приведены в соответствующем приложении к настоящему отчету.

8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей представлен в таблице:

Таблица 6. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Кад. номер земельного участка, на котором расположен объект	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	-	298,6
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	77:05:0005003:74	934,4
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	нежилые здания, баня, КПП	104,1	-	319,0
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	77:05:0005003:74	1 681,6
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	77:05:0005003:74	306,4
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	77:05:0005003:74	643,6
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	77:05:0005003:74	195,2
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	77:05:0005003:74	122,6
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	77:05:0005003:74	153,8
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	77:05:0005003:74	5 805,4
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	77:05:0005003:73	1 747,4
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	77:05:0005003:73	996,0
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	77:05:0005003:74	93,6
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	77:05:0005003:74	61,2
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	77:05:0005003:74	38,0
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	77:05:0005003:74	14,0
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	77:05:0005003:74	10,72
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	77:05:0005003:74	683,2
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	77:05:0005003:73	824,2
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	77:05:0005003:74	762,8
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	77:05:0005003:74	782,0
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	77:05:0005003:74	44,8
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	77:05:0005003:74	750,6
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	77:05:0005003:74	122,8
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	77:05:0005003:73	14,6

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Кад. номер земельного участка, на котором расположен объект	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	77:05:0005003:73	28,8
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	77:05:0005003:74	951,8
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	77:05:0005003:74	5,8
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	77:05:0005003:73	180,0

Описание объемно-планировочных и конструктивных параметров зданий и сооружений в составе объекта оценки выполнено на основании предоставленной информации от заказчика с количественными и качественными характеристиками.

Копии документов, полученных от заказчика, представлены в приложении к настоящему отчету.

Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров зданий и сооружений в составе объекта оценки представлены в таблицах ниже:

Таблица 7. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №1

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад
Текущее использование	Бытовые помещения
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3
Кадастровый (условный) № земельного участка	-
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Сборные железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	125,2
Площадь застройки (по данным заказчика)	149,3
Объем, куб.м(по данным заказчика)	620
Год постройки	1990
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Отделка	Штукатурка, покраска
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления. Подключен водопровод
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 8. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №2

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, элеватор
Текущее использование	Склад, элеватор
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.4
Кадастровый (условный) №	140137
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Сборные железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты

Показатель	Характеристика
Этажность	5 с подвалом (площадь подвала 71,9 кв. м)
Общая площадь, кв.м	642,0
Площадь застройки (по данным заказчика)	467,2
Объем, куб.м(по данным заказчика)	2 665,0
Год постройки	1961
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопление и водоснабжение
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 9. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №3

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, баня, КПП
Текущее использование	КПП
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5
Кадастровый (условный) №	140139
Кадастровый (условный) № земельного участка	-
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Сборные ж/б блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	104,1
Площадь застройки (по данным заказчика)	159,5
Объем, куб.м(по данным заказчика)	497
Год постройки	1991
Класс конструктивной системы	КС-1
Наличие перепланировки	Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке ¹
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 10. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №4

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, гараж
Текущее использование	гараж
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7
Кадастровый (условный) №	140525
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Ленточный железобетонный
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1 с подвалом площадью 57,8 кв.м
Общая площадь, кв.м	719,2
Площадь застройки (по данным заказчика)	840,8

¹ Исходя из представленных заказчиком документов, оценить объем перепланировки невозможно. Перепланировка не согласованная в установленном порядке. В рамках данной оценки объект оценивается без учета перепланировки.

Показатель	Характеристика
Объем, куб.м(по данным заказчика)	3 307,0
Год постройки	1973
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 11. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №5

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, элеватор
Текущее использование	Склад, элеватор
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8
Кадастровый (условный) №	140530
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Сборные железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1 с подвалом площадью 28,6 кв. м
Общая площадь, кв.м	166,6
Площадь застройки (по данным заказчика)	153,2
Объем, куб.м(по данным заказчика)	803
Год постройки	1981
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 12. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №6

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, цех резки стекла
Текущее использование	Производственное
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9
Кадастровый (условный) №	140532
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Железобетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	208,8
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	321,8
Объем, куб.м(по данным заказчика)	1914
Год постройки	1971
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено

Показатель	Характеристика
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 13. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №7

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, весовая
Текущее использование	Весовая, склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10
Кадастровый (условный) №	140535
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Железобетонные блоки
Этажность	Железобетонные плиты
Общая площадь, кв.м	1
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	79,4
Объем, куб.м(по данным заказчика)	97,6
Год постройки	359
Класс конструктивной системы	1961
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 14. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №8

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, трансформаторная подстанция
Текущее использование	Трансформаторная подстанция
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11
Кадастровый (условный) №	140536
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Железобетонные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	44,8
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	61,3
Объем, куб.м(по данным заказчика)	202
Год постройки	1963
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 15. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №9

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ГСМ
Текущее использование	Склад ГСМ
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12
Кадастровый (условный) №	140725
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонный

Показатель	Характеристика
Перекрытия	Деревянные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	69,1
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	76,9
Объем, куб.м(по данным заказчика)	227
Год постройки	1986
Класс конструктивной системы	КС-2
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 16. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №10

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, прирельсовый склад
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13
Вид права	собственность
Кадастровый (условный) №	140752
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1 + подвал 94,6 кв. м
Общая площадь, кв.м (по данным заказчика)	1 850,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	2 902,7
Объем, куб.м (по данным заказчика)	8 204,0
Год постройки (по данным заказчика)	1958
Класс конструктивной системы (по данным заказчика)	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 17. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №11

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14
Кадастровый (условный) №	140727
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:73
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	794,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	873,7
Объем, куб.м(по данным заказчика)	3 586,0
Год постройки	1974
Класс конструктивной системы	КС-1

Показатель	Характеристика
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	Рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 18. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №12

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15
Кадастровый (условный) №	140739
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:73
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Ленточные железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	2, 1 цоколь площадью 321,9 кв. м, 1 технический
Общая площадь, кв.м	1 038,6
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	498
Объем, куб.м(по данным заказчика)	4757
Год постройки	1973
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 19. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №13

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, теплица
Текущее использование	Теплица
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16
Кадастровый (условный) №	140744
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные, остекленные по металлическому каркасу
Фундамент	Бетонный, кирпичный
Перекрытия	Деревянные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	41,5
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	46,8
Объем, куб.м(по данным заказчика)	106
Год постройки	1991
Класс конструктивной системы	КС-6
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 20. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №14

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт
Текущее использование	Контрольно-диспетчерский пункт
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17
Кадастровый (условный) №	140746
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	18,4
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	30,6
Объем, куб.м(по данным заказчика)	93
Год постройки	1981
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 21. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №15

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, служебное
Текущее использование	Служебное
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18
Кадастровый (условный) №	178330
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	14,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	19
Объем, куб.м(по данным заказчика)	49
Год постройки	1972
Класс конструктивной системы	КС-8
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 22. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №16

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилые здания, будка охраны
Текущее использование	Будка охраны
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19
Кадастровый (условный) №	178335
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	

Показатель	Характеристика
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	4,2
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	7
Объем, куб.м(по данным заказчика)	16
Год постройки	1972
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 23. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №17

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, курятник
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21
Кадастровый (условный) №	178340
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Металлические
Фундамент	Бетонный, асфальтовый
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	5,1
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	5,36
Объем, куб.м(по данным заказчика)	11
Год постройки	1973
Класс конструктивной системы	КС-6
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 24. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №18

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ангар
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22
Кадастровый (условный) №	178345
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен (по данным заказчика)	Оцинкованное железо, утеплитель
Фундамент (по данным заказчика)	Бетонный, асфальтовый
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	309,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	341,6
Объем, куб.м (по данным заказчика)	1366
Год постройки (по данным заказчика)	1973
Класс конструктивной системы	КС-11

Показатель	Характеристика
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 25. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №19

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ангар
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24
Кадастровый (условный) №	178346
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:73
Физические характеристики здания	
Материал стен (по данным заказчика)	Металлические
Фундамент (по данным заказчика)	Бетон
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	353
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	412,1
Объем, куб.м (по данным заказчика)	2 102
Год постройки (по данным заказчика)	1989
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 26. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №20

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ангар
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25
Кадастровый (условный) №	178348
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен (по данным заказчика)	Металлические, утеплитель
Фундамент (по данным заказчика)	Бетонный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	344,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	381,4
Объем, куб.м (по данным заказчика)	2 326,0
Год постройки (по данным заказчика)	1976
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 27. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №21

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ангар
Текущее использование	склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26
Кадастровый (условный) №	178352
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Металлические
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	349,5
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	391
Объем, куб.м(по данным заказчика)	2 463
Год постройки	1978
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 28. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №22

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, бытовка
Текущее использование	Бытовка
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27
Кадастровый (условный) №	178382
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Дерево, металл
Фундамент	Кирпичный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	18,2
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	22,4
Объем, куб.м(по данным заказчика)	48
Год постройки	1982
Класс конструктивной системы	КС-7
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 29. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №23

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад ангар
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28
Кадастровый (условный) №	178380
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Металлические
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Металлические

Показатель	Характеристика
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	344,7
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	375,3
Объем, куб. м (по данным заказчика)	1 501
Год постройки	1973
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения.
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 30. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №24

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, склад
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30
Кадастровый (условный) №	178378
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Металлический, утеплитель
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	61,4
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	61,4
Объем, куб. м (по данным заказчика)	154
Год постройки	1968
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 31. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №25

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Наблюдательная башня
Текущее использование	Наблюдательная башня
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31
Кадастровый (условный) №	178371
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Металлические
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Отсутствуют
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	4,8
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	7,3
Объем, куб.м(по данным заказчика)	11,0
Год постройки	1962
Класс конструктивной системы	КС-13
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения.

Показатель	Характеристика
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 32. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №26

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое помещение, будка охраны
Текущее использование	Будка охраны
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33
Кадастровый (условный) №	178374
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:73
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент (по данным заказчика)	Кирпичный ленточный
Перекрытия	Железобетонные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	3,6
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	14,4
Объем, куб.м(по данным заказчика)	34
Год постройки	1958
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 33. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №27

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилые здания, склад-ангар
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37
Кадастровый (условный) №	178367
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен (по данным заказчика)	Металлические, утеплитель
Фундамент (по данным заказчика)	Бетонный
Перекрытия	Металлические
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	445,3
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	475,9
Объем, куб.м(по данным заказчика)	2760
Год постройки (по данным заказчика)	1973
Класс конструктивной системы	КС-11
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 34. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №28

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, будка охраны
Текущее использование	Будка охраны

Показатель	Характеристика
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39
Кадастровый (условный) №	178365
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:74
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Кирпично-ленточный
Перекрытия	Деревянные
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	1,4
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	2,9
Объем, куб.м(по данным заказчика)	9
Год постройки	1958
Класс конструктивной системы	КС-2
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Таблица 35. Характеристика объемно-планировочных и конструктивных параметров Объекта №29

Показатель	Характеристика
Вид разрешенного использования	Нежилое здание, пожарное депо
Текущее использование	Склад
Адрес (местоположение)	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40
Кадастровый (условный) №	140749
Кадастровый (условный) № земельного участка	77:05:0005003:73
Физические характеристики здания	
Материал стен	Кирпичные
Фундамент	Бетонный
Перекрытия	Железобетонные плиты
Этажность	1
Общая площадь, кв.м	66,7
Площадь застройки, кв.м (по данным заказчика)	90
Объем, куб.м(по данным заказчика)	295
Год постройки	1958
Класс конструктивной системы	КС-1
Отделка и внутреннее состояние помещений	
Состояние нежилых помещений	рабочее
Наличие коммуникаций	Объект подключен к системе электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие движимого имущества	Не выявлено
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Представленные к оценке здания и сооружения, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40, занимают земельные участки кад. №№ 77:05:0005003:74 и 77:05:0005003:73. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости №№ 1, 3 (адрес местонахождения: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 5), не зарегистрированы в установленном порядке и не поставлены на кадастровый учет.

Площадь земельных участков, необходимая для размещения и эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости в количестве 29 единиц, принята в соответствии с Заданием на оценку.

Количественные и качественные характеристики земельных участков кад. №№ 77:05:0005003:74 и 77:05:0005003:73 представлены в таблице:

Таблица 36. Количественные и качественные характеристики земельных участков кад. №№ 77:05:0005003:74 и 77:05:0005003:73

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Местоположение	г. Москва, проезд Каширский, вл. 25	г. Москва, проезд Каширский, вл. 25
Кадастровый номер	77:05:0005003:73	77:05:0005003:74
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое назначение земельного участка	Для эксплуатации производственно-складской базы	Для эксплуатации производственно-складской базы
Площадь земельного участка, (кв. м)	6 889,40	34 159,1
Конфигурация участка (прямоугольная, треугольная, неправильная)	Неправильная	Неправильная
Инженерные коммуникации	Электрические сети, сети водопровода и канализации, теплосеть	Электрические сети, сети водопровода и канализации, теплосеть
Наличие улучшений на земельном участке	Нежилые здания	Нежилые здания
Перечень строений, находящихся на данном земельном участке	Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 14, 15, 24, 31, 33, 40	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 37, 39

8.5. Имущественные права

Согласно предоставленным в распоряжение оценщику Свидетельствам о государственной регистрации прав, оцениваемые здания и сооружения принадлежат ОАО «ВСУМ» на праве собственности.

Срок договора аренды земельных участков, необходимых для размещения и эксплуатации оцениваемых зданий, по состоянию на дату оценки истек, права на земельные участки в установленном порядке не оформлены.

Согласно действующему законодательству: п.1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ и п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, имеют исключительное право на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, занимаемых данными объектами недвижимости. По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем срок девять лет. Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости необходимо учесть права собственности или долгосрочной аренды земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для его использования.

В ходе проведенного мониторинга рынка земельных участков коммерческого назначения г. Москвы, было выявлено, что основная часть предлагаемых к продаже аналогов оформлена на правах долгосрочной аренды. В связи с этим, при проведении настоящей оценки в отношении земельных участков определялась рыночная стоимость права долгосрочной аренды.

8.6. Сведения об обременениях

В ходе анализа документов, предоставленных для проведения оценки, в отношении всех оцениваемых зданий и сооружений выявлены обременения в виде ареста.

В отношении оцениваемых объектов №№ 2, 5 (адрес местонахождения: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4 и 8) также были выявлены обременения в виде договоров долгосрочной аренды.

В соответствии с Заданием на оценку предполагаемым использованием результатов оценки является реализация оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства. Согласно п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Таким образом, при определении рыночной стоимости имущества данные обременения не учитывались.

По информации представителей Заказчика, выявленные в отношении оцениваемых объектов №№ 2, 5 (адрес местонахождения: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4 и 8) обременения прав в виде долгосрочной аренды помещений, по состоянию на дату оценки отсутствуют, договоры долгосрочной аренды расторгнуты.

На основании вышеизложенного определение рыночной стоимости объекта оценки производится без учета данных обременений.

8.7. Сведения о текущем использовании

По состоянию на дату оценки оцениваемые здания и сооружения не эксплуатируются по своему функциональному назначению, в отношении них введена процедура конкурсного производства.

8.8. Сведения об износах и устареваниях

В таблицах ниже приведены сведения об износах и устареваниях оцениваемых объектов недвижимости, составленные на основании анализа предоставленной Заказчиком информации, а также по результатам проведенного осмотра.

Таблица 37. Характеристика технического состояния Объекта №1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Сборные железобетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Множественные усадочные трещины
4	Крыша		Шифер	Протечки и просветы в отдельных местах, отрыв листов до 10% площади кровли
5	Полы		Линолеум, метлахская плитка	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
6	Проемы	Оконные	Пластиковые, одинарные с 2-ым остеклением	Оседание, неплотный притвор, перекосы дверных и оконных коробок
		Дверные	Металлические и филенчатые	
7	де-лоч-ные	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
				кв.м. на площади до 25%
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 38. Характеристика технического состояния Объекта №2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Сборные железобетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные	
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Множественные усадочные трещины
4	Крыша		Рулонная	Вздутие поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
5	Полы		Цементные, ж/б плиты	Стирание поверхности и ходовых мест; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
6	Проемы	Оконные	Деревянные одинарные с 2-ым остеклением	Оседание, неплотный притвор, перекосы дверных и оконных коробок
		Дверные	Филленчатые	
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10 кв.м. на площади до 25%
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 39. Характеристика технического состояния Объекта №3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Сборные ж/б блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Железобетонные плиты	Волосяные трещины
5	Крыша		Рулонная	Вздутые поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
6	Полы		Напольная плитка, линолеум	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
7	Проемы	Оконные	Пластиковые одинарные с 2-ым остеклением	Оседание, неплотный притвор, перекосы дверных и оконных коробок
		Дверные	Металлические и филенчатые	
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10 кв.м. на площади до 25%
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 40. Характеристика технического состояния Объекта №4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Ленточный железобетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Железобетонные плиты	Множественные усадочные трещины
5	Крыша		Рулонное покрытие с утеплением	Вздутые поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
6	Полы		Бетонные	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
7	Проемы	Оконные	Двойные с 1-ым остеклением	Перекосы дверных и оконных коробок, следы коррозии
		Дверные	Металлические и филенчатые	
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10 кв.м. на площади до 25%
10	Г	Отопление, венти-	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами,

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
		ляция и кондиционирование		следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 41. Характеристика технического состояния Объекта №5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Сборные железобетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные	
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Волосяные трещины
4	Крыша		Рулонное покрытие	Вздутие поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
5	Полы		Асфальтовые	Стирание поверхности и ходовых мест; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
6	Проемы	Оконные	Одинарные с 2-ым остеклением	Оседание, неплотный притвор, перекосы дверных и оконных коробок
		Дверные	Металлические и филенчатые	
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10 кв.м. на площади до 25%
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 42. Характеристика технического состояния Объекта №6

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Железобетонные	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Железобетонные плиты	Незначительные трещины в пролетах поперек рабочего пролета

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
				шириной до 2 мм
5	Крыша		Рулонное покрытие	Вздутие поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
6	Полы		Цементные	Стирание поверхности в ходовых местах
7	Проемы	Оконные	Стеклоблоки	Перекосы дверных и оконных коробок, следы коррозии
		Дверные	Металлические и филленчатые	
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Выпучивание или отпадение штукатурки листов местами, менее 10 кв.м. на площади до 25%
10	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 43. Характеристика технического состояния Объекта №7

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Железобетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Незначительные прогибы и следы протечек
4	Крыша		Шиферная	Отсутствие отдельных листов
5	Полы		Цементные	Выбоины на площади до 25% до 0,5 кв. м
6	Проемы		Металлические	Следы коррозии, перекосы
7	Внутренняя отделка			Штукатурка, окраска
10	Санитарно и электротехнические работы	Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичные изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски.

Таблица 44. Характеристика технического состояния Объекта №8

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Железобетонные	Трещины, следы протечек
5	Крыша		Рулонная	Вздутие поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
6	Полы		Бетонные	Выбоины незначительной площади местами
7	Проемы		Металлические	Следы коррозии, перекосы
8	Внутренняя отделка		Покраска	Загрязнение покрасочного слоя, следы протечек
10	Санитарно и электротехнические работы	Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичные изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски.

Таблица 45. Характеристика технического состояния Объекта №9

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
3	Перекрытия		Деревянные	Ощутимая зыбкость, диагональные трещины
4	Крыша		Рулонная	Вздутие поверхности, трещины, разрывы местами на площади до 10%, протечки в местах примыканий к вертикальной поверхности
5	Полы		Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины
6	Проемы		Филенчатые	Трещины, следы протечек
7	Внутренняя отделка		Штукатурка, побелка, покраска	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, трещины, царапины, выбоины
9	Электроснабжение и освещение			Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичные изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски.

Таблица 46. Характеристика технического состояния Объекта №10

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонные	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Железобетонные плиты	Трещины, следы протечек
5	Крыша		Рулонное покрытие	Разрушение покрытия местами, протечки, массовые разрушения ограждающей решетки
6	Полы		Цементные	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 5 кв.м на площади до 50%
7	Проемы	Оконные	Стеклопакеты	Осадка дверных полотен, следы коррозии, перекосы
		Дверные	Металлические	
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Покраска	Волосяные трещины, загрязнение покрасочного слоя, следы протечек
9	Санитарно и электротехнические работы	Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски.

Таблица 47. Характеристика технического состояния Объекта №11

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Незначительные прогибы и следы протечек
4	Крыша		Металлическая	Ржавление, зазоры в щелях
5	Полы		Цементные	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
6	Проемы	Оконные	Одинарные с 2-ым остеклением	Осадка дверных полотен, следы коррозии
		Дверные	Металлические	
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Покраска	Волосяные трещины, загрязнение покрасочного слоя, следы протечек
8	Санитарно и электротехнические работы			Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 48. Характеристика технического состояния Объекта №12

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Ленточные железобетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартон-	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
			ные	
3	Перекрытия		Железобетонные плиты	Трещины, незначительные прогибы, следы промерзаний
4	Крыша		Рубероид	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов
5	Полы		Цементные	Стирание поверхности в ходовых местах
6	Проемы	Оконные	Оконные - одинарные с 2-ым остеклением	Неплотный притвор, коррозия, деформация полотен
		Дверные	дверные - железные ворота	
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Штукатурка	Следы протечек, ржавые пятна, трещины, царапины, выбоины
8	Санитарно и электротехнические работы			Повреждение изоляции в отдельных местах, потеря эластичные изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски.

Таблица 49. Характеристика технического состояния Объекта №13

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный, кирпичный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Каркас		Металлический	Ржавление
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Остекление по металлическому каркасу	Стены: остекление отсутствует на площади более 80%, перегородки: трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	
4	Перекрытия		Деревянные	Зыбкость, вертикальные трещины
5	Крыша		Отсутствует	-
6	Полы		Дощатые, асфальт	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины
7	Проемы		Сплошное застекление	Отсутствие части остекления
8	Внутренняя отделка		Отсутствует	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, трещины, царапины, выбоины
10	Санитарно и электротехнические работы		Информация отсутствует	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 50. Характеристика технического состояния Объекта №14

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонные блоки	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Значительные трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартон-	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
		ные	
4	Перекрытия	Железобетонные	Множественные усадочные трещины, незначительные перегибы
5	Крыша	Рулонная	Разрушение верхнего и местами нижнего слоя покрытия, массовые протечки, повреждения ограждающей решетки
6	Полы	Линолеум по деревянным доскам	Стирание поверхности в ходовых местах
7	Проемы	Деревянные	Перекосы, неплотный притвор, поражение гнилью
8	Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, декоративные панели	Массовые сколы и трещины, отслоение штукатурного слоя
9	Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 51. Характеристика технического состояния Объекта №16

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Значительные трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	
4	Перекрытия	Железобетонные плиты	Множественные усадочные трещины, незначительные перегибы
5	Крыша	Рубероид	Разрушение верхнего и местами нижнего слоя покрытия, массовые протечки, повреждения ограждающей решетки
6	Полы	Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах
7	Проемы	Одинарные, простые, деревянные	Перекосы, неплотный притвор, поражение гнилью
8	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Массовые сколы и трещины, отслоение штукатурного слоя
10	Санитарно и электротехнические работы	Электроосвещение	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 52. Характеристика технического состояния Объекта №17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
	Каркас	Металлический решетчатый	Следы коррозии, деформация
2	Стены	Металлические	Прогибы, следы коррозии
		Металлические	
3	Перекрытия	Металлические	Деформация, прогибы, следы коррозии

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
4	Крыша	Шиферная	Массовые протечки, отсутствие отдельных листов, массовые сколы
5	Полы	Деревянные	Стирание поверхности и ходовых местах; выбоины до 0,5% кв.м на площади до 25%
6	Проемы	Оконные	Перекосы, неплотный притвор, поражение гнилью
		Дверные	
7	Внутренняя отделка	Покраска	Загрязнение окрасочного слоя, волосяные трещины
9	Санитарно и электротехнические работы	Электроосвещение	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 53. Характеристика технического состояния Объекта №18

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	каркас	Металл	Ржавление
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Зазоры между листами
		Б. Перегородки	
5	Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов. Стирание и выбоины на 80% площади
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 54. Характеристика технического состояния Объекта №19

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	каркас	Металл	Ржавление
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Зазоры между листами
		Б. Перегородки	
5	Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов. Стирание и выбоины на 80% площади

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 55. Характеристика технического состояния Объекта №20

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Каркас		Ржавление
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Зазоры между листами
		Б. Перегородки	
5	Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов. Стирание и выбоины на 80% площади
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 56. Характеристика технического состояния Объекта №21

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	каркас		Ржавление
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Зазоры между листами
		Б. Перегородки	
5	Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов. Стирание и выбоины на 80% площади
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 57. Характеристика технического состояния Объекта №22

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Кирпичный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Деформация, прогибы, следы коррозии
		Б. Перегородки	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
3	Перекрытия		Металлические	Ощутимая зыбкость перегородок, незначительные диагональные трещины и прогибы
4	Крыша		Металлические	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов
5	Полы		Деревянные	Стирание поверхности в ходовых местах
6	Проемы		Простые	Рассыхание дверных переплетов, неплотное соединение
7	Внутренняя отделка		Покраска	Покрасочный слой загрязнен, имеются множественные волосяные трещины
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление	Информация отсутствует	Нарушение изоляции, следы значительных ремонтов, капельные течи
		Электроснабжение	Информация отсутствует	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 58. Характеристика технического состояния Объекта №23

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	каркас		Металл	Коррозия, деформации
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Металл	Зазоры между листами
		Б. Перегородки	Металл	
5	Полы		Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов. Стирание и выбоины на 80% площади
7	Санитарно и электротехнические работы			Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 59. Характеристика технического состояния Объекта №24

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	каркас		Металл	Коррозия, деформации
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Металл	Зазоры между листами, коррозия, деформация
5		Б. Перегородки	Металл	
5	Полы		Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов. Стирание и выбоины на 80% площади

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 60. Характеристика технического состояния Объекта №26

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Кирпичный ленточный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Трещины, выветривание швов, выпадения кирпичей, ослабление кирпичной кладки
		Б. Перегородки	
4	Перекрытия	Железобетонные	Прогибы, развитие трещин, следы протечек и провисаний
5	Крыша	Рубероид	Разрушение верхнего и местами нижнего слоя покрытия, массовые протечки, повреждения ограждающей решетки
6	Полы	Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах
7	Проемы	Одинарные, простые деревянные	Значительные перекося, поражение гнилью
8	Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска	Отпадения штукатурного и окрасочного слоя, следы загрязнений
10	Санитарно и электротехнические работы	Электроосвещение	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 61. Характеристика технического состояния Объекта №27

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Каркас	Металл	Коррозия
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Зазоры между листами, коррозия, деформация отдельных листов
		Б. Перегородки	
5	Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитингусов. Стирание и выбоины на 80% площади
7	Санитарно и электротехнические работы		Потеря эластичности проводов, незначительные повреждения изоляции, следы ремонтов оборудования

Таблица 62. Характеристика технического состояния Объекта №28

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины, выветривание швов
		Б. Перегородки	Кирпичные	
4	Перекрытия		Деревянные	Развивающиеся трещины у опорных плит, прогибы
5	Крыша		Рубероид	Разрушение верхнего и местами нижнего слоя покрытия, массовые протечки, повреждения ограждающей решетки
6	Полы		Дощатые	Стирание поверхности в ходовых местах, массовые прогибы и просадки
7	Проемы		Деревянные одинарные	Значительные перекос, поражение гнилью
8	Внутренняя отделка		Штукатурка, покраска	Отпадения штукатурного и окрасочного слоя, следы загрязнений
10	Санитарно и электротехнические работы		Электроосвещение	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Таблица 63. Характеристика технического состояния Объекта №29

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Материал конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент		Бетонный	Трещины в цокольной части здания, небольшие искривления горизонтальных линий
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	Кирпичные	Трещины и выпадение камней карниза, выветривание швов и камней кладки
		Б. Перегородки	Металлические	
3	Перекрытия		Железобетонные	Развивающиеся трещины у опорных плит, прогибы
4	Крыша		Мягкая	Протечки местами
5	Полы		Бетонные	Стирание поверхности, выбоины
6	Проемы		Деревянные	Рассыхание дверных переплетов, неплотный притвор, поражение гнилью
7	Внутренняя отделка		Штукатурка, покраска	Массовые трещины, сколы, отпадение и загрязнение штукатурного и окрасочного слоя
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Информация отсутствует	Нарушение изоляции местами, следы ремонтов, капельные течи местами
		водоснабжение и канализация	Информация отсутствует	Наличие течи в местах присоединения приборов, следы ремонтов, сколы, трещины керамических приборов
		Электроснабжение и освещение	Информация отсутствует	Неисправность системы: проводки, оголение проводов, следы больших ремонтов, провесы проводов. Состояние удовлетворительное

Оцениваемые объекты №№ 15, 25 представляют собой специализированные сооружения. Сведения о техническом состоянии данных объектов представлены в таблице ниже:

Таблица 64. Характеристика технического состояния сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Условное обозначение	Техническое состояние
1	Нежилое здание, служебное	Объект № 15	Состояние конструктивных элементов характеризуется как удовлетворительное, объект имеет продолжительные сроки эксплуатации и требует проведения текущих ремонтов
2	Наблюдательная башня	Объект № 25	Состояние конструктивных элементов характеризуется как удовлетворительное, объект имеет продолжительные сроки эксплуатации и требует проведения текущих ремонтов

Факторов функционального устаревания в отношении оцениваемых объектов недвижимости не выявлено, поскольку объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых объектов соответствуют требованиям, предъявляемым к аналогичным зданиям и сооружениям.

Наличие факторов внешнего (экономического) устаревания обусловлено значительным снижением уровня деловой активности на рынке недвижимости в сложившихся экономических условиях.

Фотоматериалы, иллюстрирующие общий вид и техническое состояние объекта оценки представлены в Приложении 1 к Отчету.

8.9. Сведения о местоположении объекта оценки

Оцениваемые объекты оценки расположены в районе Москворечье-Сабурово Южного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, Каширский проезд, вл. 25.

Карта района «Москворечье-Сабурово» представлена на рисунке ниже.

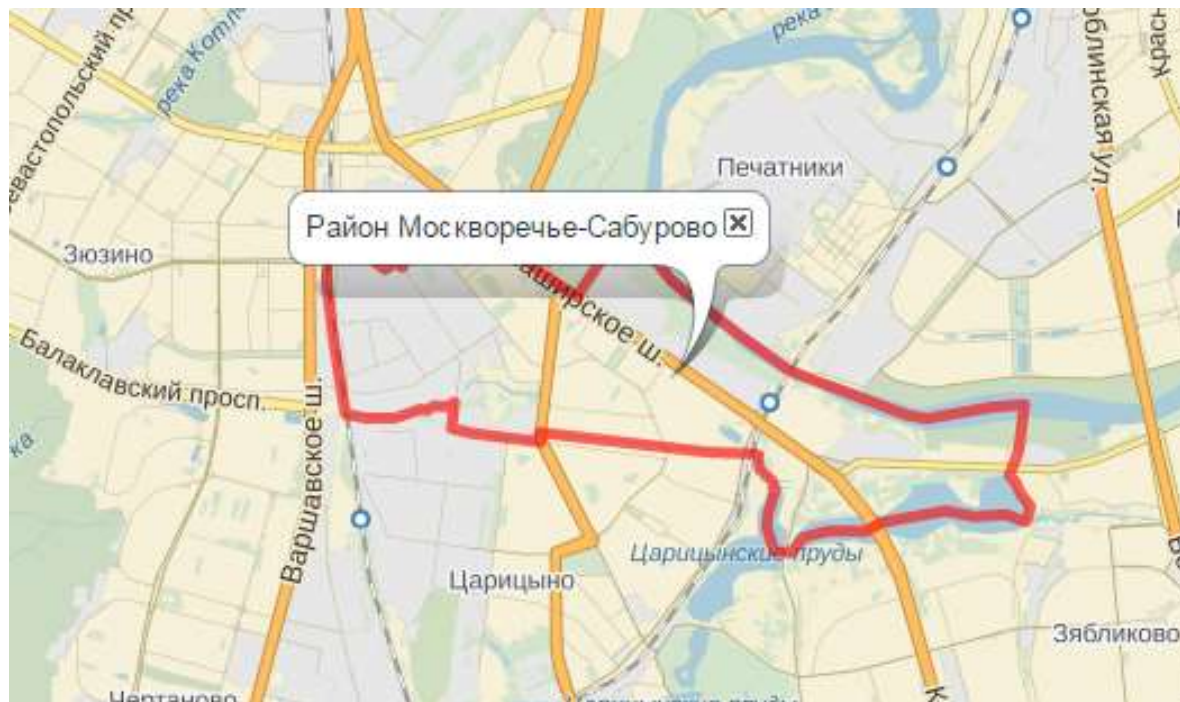


Рисунок 1. Карта района «Москворечье-Сабурово».

Район Москворечье-Сабурово входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 925 гектаров в нём насчиты-

ваются 17 улиц и 3 станции метро (Варшавская, Каширская и Каширская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 54 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Москворечье-Сабурово и прочие районные органы власти.

Граница района Москворечье-Сабурово проходит: по оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД), далее по осям: Кантемировской улицы (новой трассы), Пролетарского проспекта, Кантемировской улицы, 1-го Котляковского переулка, оси русла реки Чертановки, осям полос отвода: Павелецкого направления МЖД и подъездной железнодорожной ветки, осям: проектируемого проезда № 3689, Каширского шоссе, южным границам территории музея-заповедника «Коломенское», оси русла реки Москвы, далее по восточным границам владения № 29 по улице Борисовские пруды и Борисовского пруда, осям: Борисовского и Нижнего Царицынского прудов, оси русла реки Чертановки до Курского направления МЖД.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Москворечье-Сабурово: Братеево, Зюзино (ЮЗАО), Зябликово, Марьино (ЮВАО), Нагатино-Садовники, Нагатинский затон, Северное Орехово-Борисово, Печатники (ЮВАО) и Царицыно.

Местоположение объекта оценки на картах г. Москвы представлено на следующих рисунках:

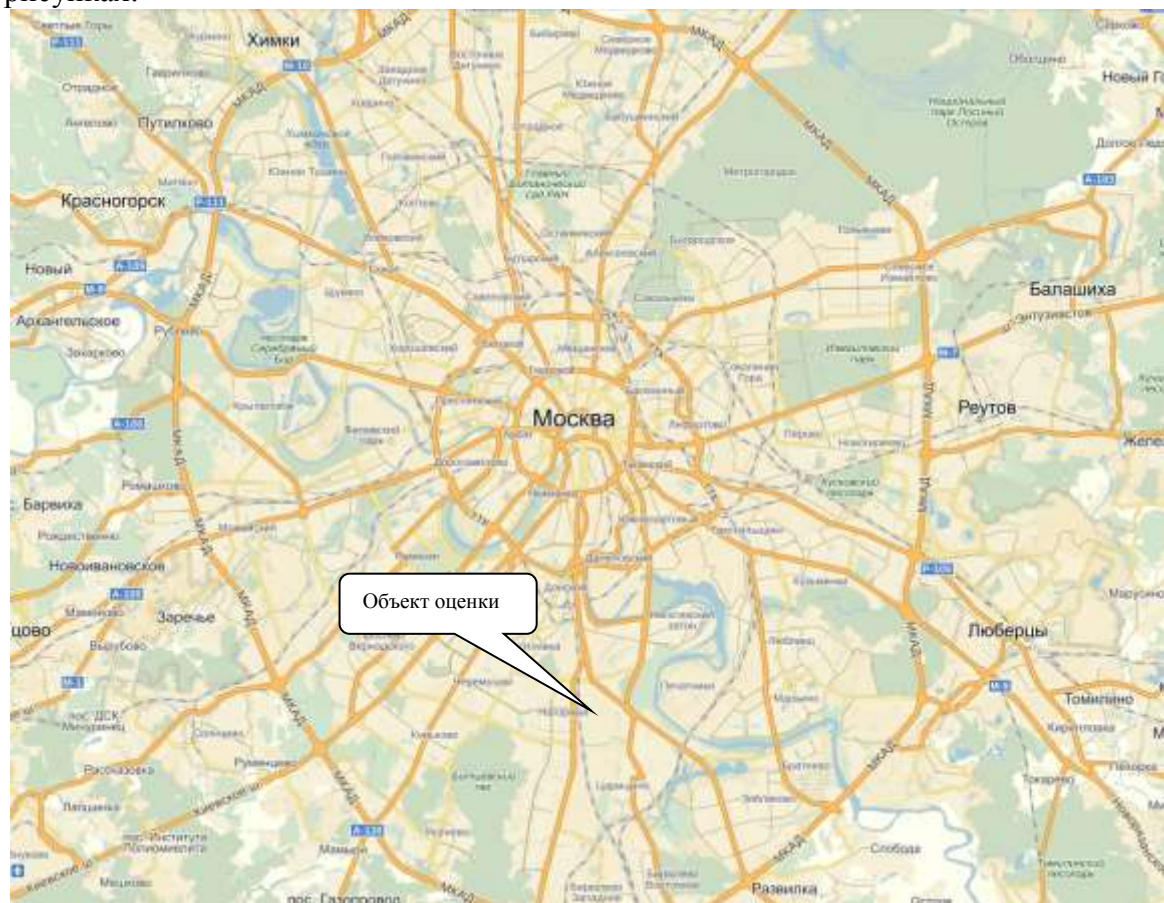


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

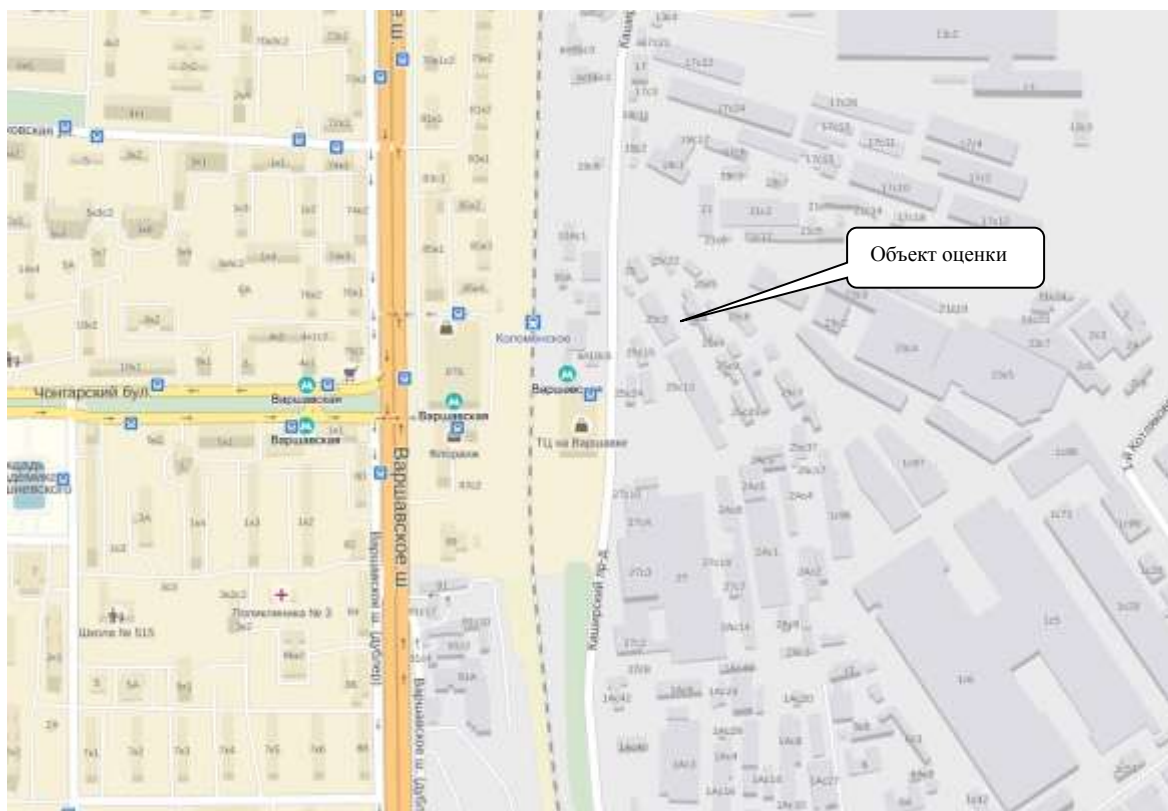


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки

Анализ локального окружения объекта оценки представлен в таблице:

Таблица 65. Анализ локального окружения объекта оценки представлен в таблице

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект расположен в районе Москворечье-Сабурово Южного административного округа г. Москвы между ТТК и МКАД
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Окружающая застройка представлена преимущественно объектами производственно-складского назначения
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Анализ не проводился
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Анализ не проводился
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Анализ не проводился
Транспортная доступность объекта	Хорошая
Возможность парковки автотранспорта	Стихийная на прилегающих проездах и организованная на внутренней территории оцениваемого комплекса
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Ближайшая, к объекту оценки, автобусная остановка «Метро Варшавская» расположена примерно в 160 м, ж/д станция «Коломенская» расположена в 250 м, метро «Варшавская» расположена в 300 м от объекта оценки
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	Инфраструктура района представлена всеми необходимыми объектами жизнеобеспечения

Параметр	Описание
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, ввиду удовлетворительного состояния большинства объектов окружающей застройки, наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития района является сохранение текущей застройки

8.10. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

8.11. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не выявлены факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Обзор макроэкономического развития РФ в 2016 году²

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную об-

² Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>

ласть в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Таблица 66. Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатель	2015 год		2016 год			
	дек.	январь- дек.	ноябрь	дек.	декабрь м/м*	январь- дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,95)	-3,25)	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾

Показатель	2015 год		2016 год			
	дек.	январь- дек.	ноябрь	дек.	декабрь М/М*	январь-дек.
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

7) Оценка

8) По методологии платежного баланса

9) Оценка Банка России

9.2. Обзор земельного рынка г. Москвы

Основными видами землепользования в Российской Федерации, согласно земельному законодательству, в настоящее время являются право собственности и аренда. Но преимущественной формой землепользования в Москве остается аренда. Московские власти открыто не провозглашают невозможность приобретения земли в частную собственность, более того, правительством Москвы в июне 2006 года было принято «Постановление о передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность». Также столичные чиновники публично заявляют о возможности приобретения земли в частную собственность, однако на практике дело обстоит иначе. Тем не менее, понять московские власти можно, ведь земля – это существенный источник доходов в бюджет города, и передача ее в частные руки противоречит интересам Москвы. Игроки рынка подтверждают, что получить земельные участки в частную собственность в столице практически невозможно.

9.2.1. Предложение

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- земли населенных пунктов (поселений);
- земли сельхозназначения;
- земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись.

Москва характеризуется весьма плотной застройкой территорий, особенно это относится к центру города. Считается, что найти участок в столице для девелопера – большая удача, хотя существуют и другие точки зрения. Так, в компании «Система-Галс» полагают, что найти участок, пригодный для строительства, не представляет проблемы. «Несмотря на то, что количество незастроенных площадок в городе за последние годы значительно сократилось, до сих пор повсюду можно встретить пустыри и другие неохваченные строи-

тельством территории. Широкие возможности кроются и в освоении промышленных территорий», – замечают эксперты компании.

Многие московские заводы и фабрики давно прекратили свою деятельность и в лучшем случае сдаются в аренду под офисы и склады классов С и D, а в худшем – пустуют. Сегодня ведется активная работа по сокращению площади столичных промзон: существующие производства уплотняются, выводятся и даже закрываются. Благодаря тому, что большая часть производства исторически расположена в центральной части города, участки под такими предприятиями пользуются ажиотажным спросом, ведется теневая борьба за контроль над предприятиями, о чем не раз сообщалось в средствах массовой информации.

9.2.2. Спрос

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый рдевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

9.2.3. Коммерческие условия

Законом предусмотрена возможность установления органами государственной власти запрета на строительство, реконструкцию зданий, расположенных на земельном участке: в случае, если землепользователь решит провести реконструкцию или строительство иного объекта с изменением вида разрешенного использования своего земельного участка, для снятия запрета нужно будет доплатить до 80 оставшихся процентов кадастровой стоимости земельного участка.

В Департаменте земельных ресурсов г.Москвы сообщают, что кадастровая стоимость участков в Москве хоть и приближена к рыночной стоимости, может служить «лишь ориентиром для профессиональных оценщиков, и ее нельзя смешивать с рыночной стоимостью земли». Кадастровая стоимость участка зависит от местоположения участка и вида предполагаемого использования.

Что касается аренды земли, то, как уже сообщалось, в Москве распространен механизм выкупа права аренды. Как сообщают в Jones Lang LaSalle, при строительстве коммерческой недвижимости стоимость этого права базируется на кадастровой стоимости участка, также учитывается коэффициент плотности застройки, равный отношению общей площади строящихся объектов к площади участка – т. е. в случае строительства высотного здания стоимость права аренды участка окажется выше, чем при строительстве низкоэтажного здания. Поскольку этот коэффициент не может быть меньше единицы, а чаще всего пре-

вышает ее, то стоимость права аренды обычно значительно превышает кадастровую стоимость участка.

При наличии на участке каких-либо обременений, например, по расселению, прокладке коммуникаций, перебазированию предприятий и т. д., стоимость первоначально рассчитанной платы за предоставление участка корректируется в меньшую сторону на основе подтвержденных затрат на устранение обременений.

По оценкам специалистов Jones Lang LaSalle, доля «земельного вопроса» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости строительства.

9.2.4. Тенденции и прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7, Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков в г. Москва и были отобраны максимально сопоставимые объекты.

Краткая характеристика земельных участков, наиболее сопоставимых с оцениваемыми земельными участками, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки, представлена в таблице ниже:

Таблица 67. Предложения по продаже сопоставимых земельных участков

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	1 952	12 000	3 800
Цена предложения, руб.	22 000 000	88 699 050	28 500 000
Цена продажи 1 кв. м, руб.	11 270	7 392	7 500
Вид права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, м. Первомайская, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	г. Москва, район Митино, ул. Зенитчиков	г. Москва, м. Южная, ул. Дорожная, вл. 6а
Кадастровый номер земельного участка/кад. квартал	77:03:0005022:20	77:08:0002020	77:05:0006005:86
Описание	Незастроенный земельный участок кад.№77:03:0005022:20 площадью 1952 кв.м для размещения участка размещения коммунально-складских объектов. Существует возможность присоединения водо-, электроснабжения и канализации. Все перечисленные коммуникации расположены вдоль границ земельного участка. ТУ получены	Земельный участок площадью 12000 кв.м для размещения промышленных объектов. Строения на земельном участке отсутствуют. На участке 200 квт (проплачены, подключены, установлены, входят в стоимость), остальные центральные коммуникации (вода/канализация, центральное отопление по границе). ТУ получены	Земельный участок кад.№77:05:0006005:86 площадью 3800 кв.м для размещения промышленных объектов. Строения на земельном участке демонтированы. Участок обеспечен электроснабжением, водоснабжение и канализация расположены вдоль его границ. Существует возможность присоединения водоснабжения и канализации. Все перечисленные коммуникации расположены вдоль границ земельного участка. ТУ получены
Категория / Разрешенное использование	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Земли населённых пунктов/для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Источник информации	База объявлений «Циан», тел.: +7 903 103-15-38, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 926-716-56-69, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Realty.dmir.ru», тел.: +7 929-632-63-05, сайт: http://www.cian.ru/

9.2.5. Основные ценообразующие факторы, влияющие на цену продажи земельных участков:

На основании представленных на рынке предложений, средняя цена предложения земельных участков в Москве производственно-складского назначения в г. Москва варьируется от 7 500 до 11 250 руб. за 1 кв.м.

Ниже приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на цену продажи земельных участков:

1. **Снижение цены в процессе торгов.** Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи земельных участков, расположенных в Москве, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича³, и составляет 13,0%.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Рисунок 4. Размер скидки на торг для объектов недвижимости, на основании данных представленных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18» под редакцией Е.Е. Яскевича

2. **Дата предложения.** Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не требуется.
3. **Местоположение.** Расчет корректировки на местоположение произведен на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кварталов, предназначенных для размещения объектов производственного назначения, определенных на основании Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы №791-ПП от 29 ноября 2016 г. «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года».
4. **Площадь объекта.** В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочник оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

³ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 19, под ред. Яскевича, г. Москва, 2016



Рисунок 5. Зависимость, определяющая различия в стоимости земельных участков производственно-складского назначения, обусловленные величиной общей площади («Справочник оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году).

5. **Категория земель и вид разрешенного использования.** Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги предназначены для размещения промышленных объектов, что не требует применения корректировки по данному фактору.
6. **Объем передаваемых прав.** На основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85.

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		min	max
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

Рисунок 6. Значения корректировок на объем передаваемых прав для цены продажи объектов производственно-складского назначения («Справочник оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году).

7. **Наличие коммуникаций.** Величина корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций определена на основании данных исследований экспертов Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт».

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,12	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,09	1,07
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,10	1,16	1,13
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,10

Рисунок 7. Значения корректирующих коэффициентов наличие коммуникаций на земельном участке (Данные исследований экспертов Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»)

9.3. Обзор рынка индустриальной недвижимости г. Москва по итогам 2016 г⁴

Тенденции

Текущая экономическая и политическая ситуация приводит к низкой активности деловой среды и, как следствие, снижению показателей спроса на рынке коммерческой недвижимости.

Тем не менее, спрос на рынке индустриальной недвижимости продолжает оставаться достаточно высоким (в отличие от офисного и торгового сегментов).

2016 год характеризуется самым низким уровнем ввода новых площадей и самым низким объемом инвестиций в индустриальную недвижимость в Московском регионе за последние 5 лет.

Среди сделок преобладает аренда.

Основные факты

За 2016 год было введено в эксплуатацию около 580 тыс. кв. м индустриальных объектов, что на 23% ниже аналогичного показателя 2015 года.

На рынке набирает популярность стратегия ввода помещений под конкретного клиента («built-to-suit»).

Объем сделок находится на достаточно высоком уровне (в среднем - около 15 тыс. кв. м).

Обеспеченность Москвы площадями составляет 1,05 кв. м на душу населения, это один из самых низких показателей в Европе.

В 2017 году планируется ввести 500 – 600 тыс. кв. м новых площадей.

Основные сделки

Продажа

Radius Group подписал соглашение с «Ашан Ритейл Россия» о строительстве логистического комплекса площадью свыше 138 000 кв. м в Домодедовском районе Московской области.

Аренда

«О'кей» арендовал 59,6 тыс. кв. м в логопарке «Север-2».

Hoff арендовала 50 тыс. кв. м в индустриальном комплексе «Северное Домодедово».

Castorama арендовала 42,4 тыс. кв. м в «PNK-Чехов-3».

⁴ Источник информации: <http://www.swissap.ru/>

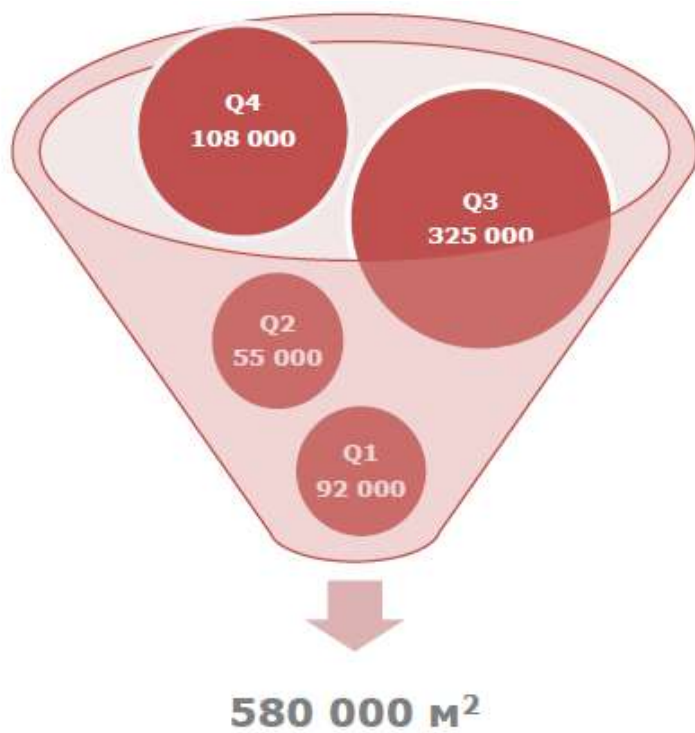


Рисунок 8. Ввод новых помещений в 2016 году

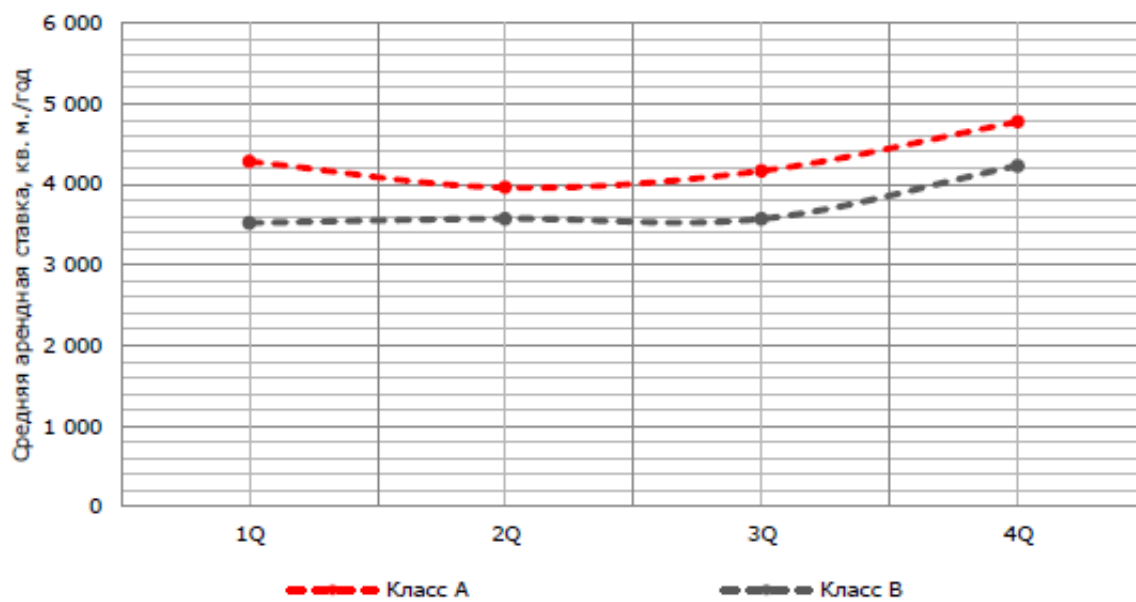


График 1. Динамика изменения средней арендной ставки в сегменте качественного предложения (класса А и В)

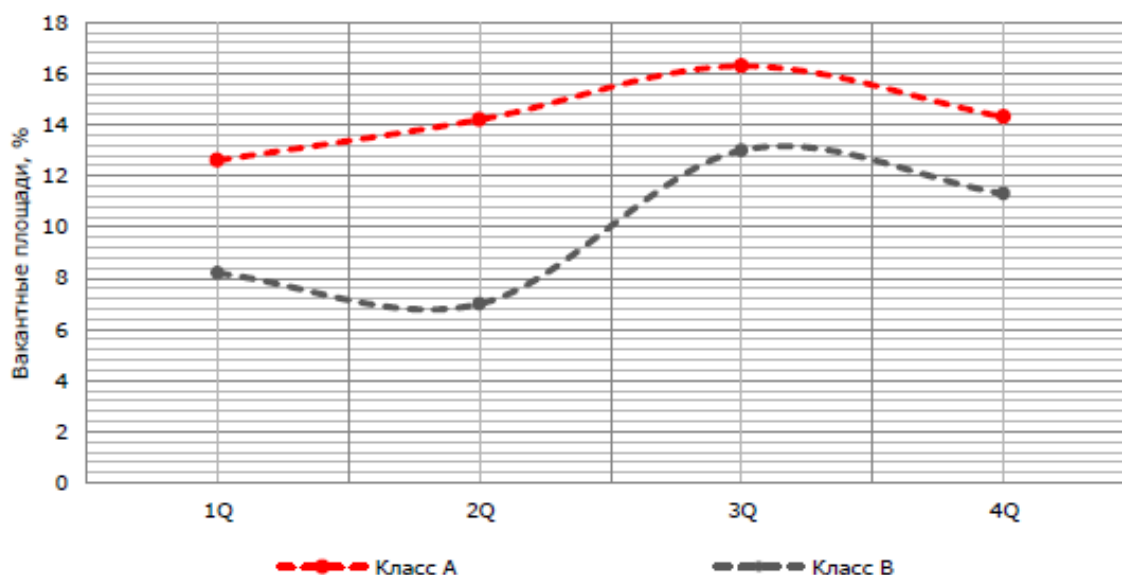


График 2. Динамика изменения вакантных площадей в сегменте качественного предложения (класса А и В)

В таблице ниже приведены основные показатели индустриальной недвижимости г. Москва.

Таблица 68. Основные показатели индустриальной недвижимости в Москве

Показатели	Москва					
	А		В+		В-	
	Значение показателя	Изменение за период	Значение показателя	Изменение за период	Значение показателя	Изменение за период
Потенциальный торг при заключении сделки, %						
2012 год	15%	5%	20%	-	20%	5%
2013 год	12,5%	-17%	15%	-25%	17,5%	-13%
2014 год	13%	4%	14%	-7%	18%	3%
2015 год	12%	-8%	14%	-	15%	-17%
2016 год	15%	25%	13%	-7%	15%	-%
Цена продажи, руб. за 1 кв.м, без учета НДС						
2012 год	43 500	10%	40 000	1%	28 500	-
2013 год	55 000	26%	38 000	-5%	29 000	2%
2014 год	55 000	-	45 000	18%	33 000	14%
2015 год	65 000	18%	55 000	22%	46 000	39%
2016 год	63 000	-3%	52 000	-5%	45 000	-2%
Цена аренды, руб. за 1 кв.м в год, без учета НДС, операционных и эксплуатационных расходов						
2012 год	4 500	11%	3 600	-5%	3 500	-5%
2013 год	4 750	6%	3 600	-	3 250	-7%
2014 год	5 000	5%	4 200	17%	3 600	11%
2015 год	4 800	-4%	4 000	-5%	3 300	-8%
2016 год	4 500	-6%	4 300	8%	4 000	21%
Доля вакантных площадей, %						
2012 год	2%	5%	2%	-10%	1%	-
2013 год	2%	-	1%	-50%	1%	-
2014 год	9%	350%	8%	700%	8%	700%
2015 год	12%	33%	11%	38%	11%	38%
2016 год	10%	-17%	10%	-11%	11%	-
Доля операционных и эксплуатационных расходов, %						

2012 год	32,5%	-	30%	-10%	30%	-5%
2013 год	30%	-8%	30%	-	24%	-20%
2014 год	31%	3%	20%	-33%	19%	-21%
2015 год	24%	-23%	22%	10%	16%	-16%
2016 год	23%	-4%	22%	-	18%	13%
Валовый рентный доход, %						
2012 год	10%	-	9%	5%	9%	-
2013 год	9%	-17%	11%	22%	11%	22%
2014 год	9%	5%	9%	-15%	11%	-1%
2015 год	7%	-19%	7%	-22%	7%	-34%
2016 год	7%	-3%	8%	14%	9%	24%
Капитализация %						
2012 год	10%	-	10%	-	11,5%	-
2013 год	10%	-	10%	-	11,5%	-
2014 год	11%	10%	10%	-5%	9%	-22%
2015 год	11%	-	12,5%	32%	12%	33%
2016 год	13%	18%	12%	-4%	10%	-17%

Классовая структура рынка

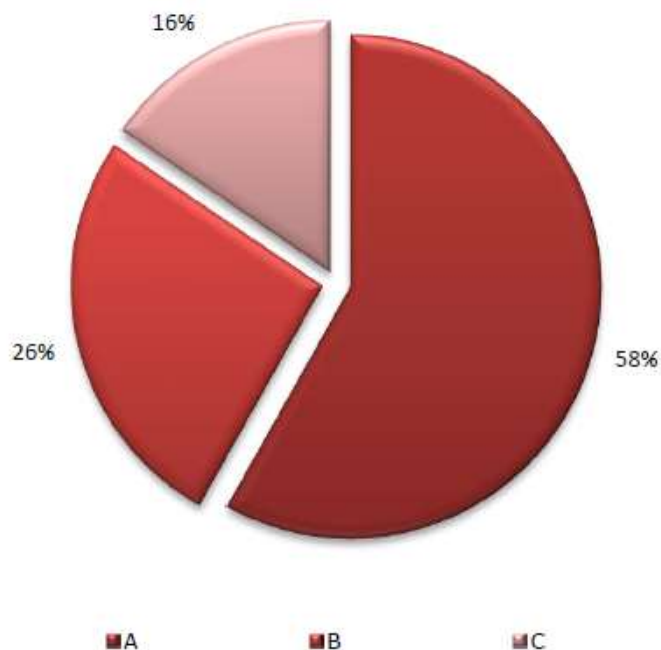


Диаграмма 1. Классовая структура рынка

На рынке преобладает предложение объектов класса А и В (в совокупности 84%). Это свидетельствует о наличии в Москве большого объема качественного предложения.

Географическая структура рынка

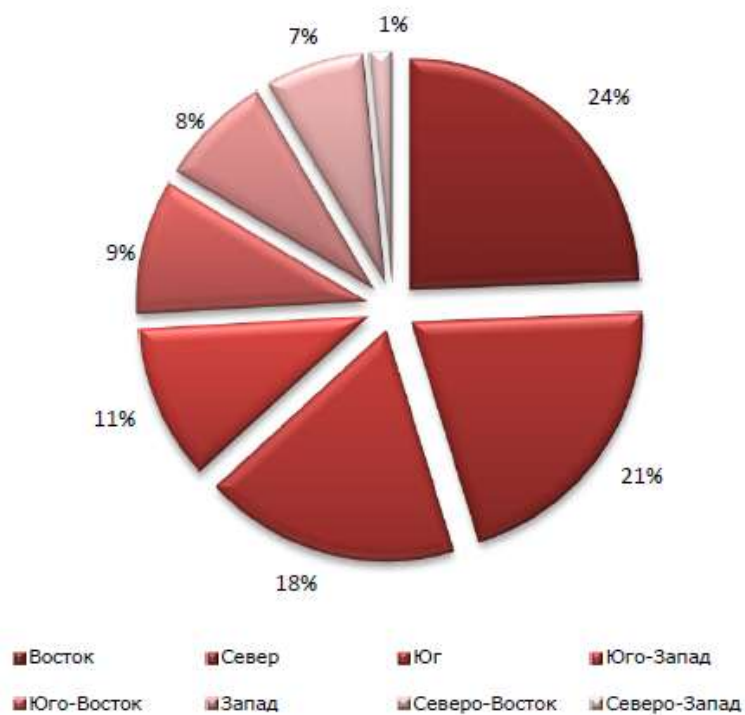


Диаграмма 2. Географическая структура рынка

Индустриальные объекты сосредоточены в восточной, северной и южной частях города. Запад традиционно непопулярен для расположения данных объектов. Большое количество индустриальной недвижимости расположено вблизи крупнейших магистралей (например, Дмитровское шоссе).

Потребительская структура рынка



Диаграмма 3. Потребительская структура рынка

Среди покупателей и арендаторов площадей преобладают торговые компании (в основном – различные сети гипермаркетов), которые составляют почти половину суммарного спроса. На втором и третьем месте – дистрибьюторы и логистические компании.

Потенциал торга

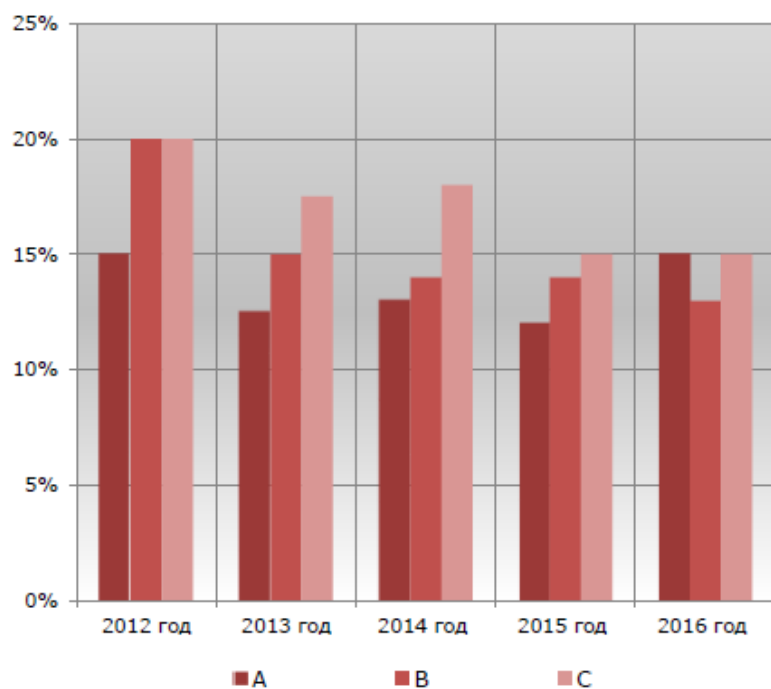


Диаграмма 4. Потенциал торга

За последние 5 лет величина торга для объектов разных классов значительно варьировалась: от 12,5% до 20%. Средняя величина торга уменьшилась с 18,3% в 2012 году до 14,3% в 2016 году.

Цена продажи

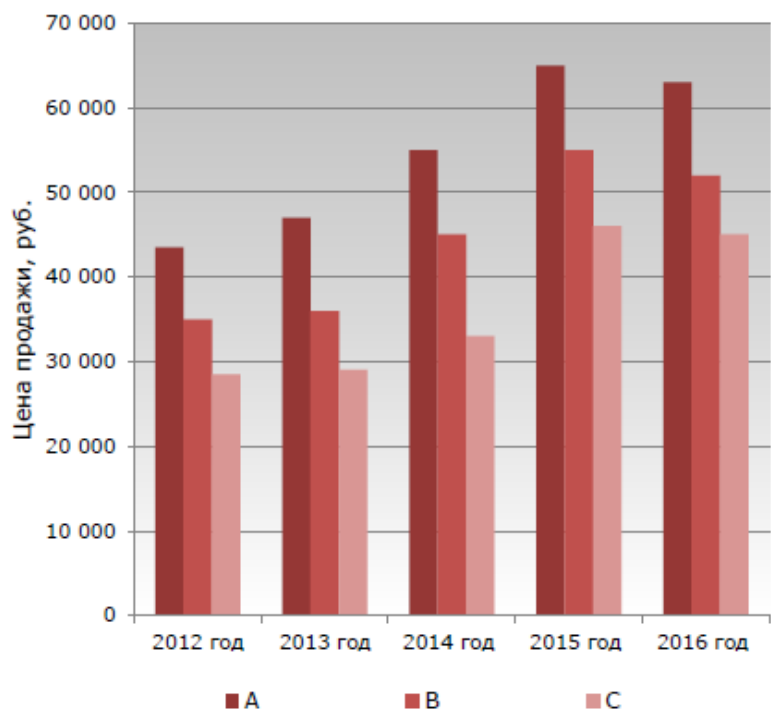


Диаграмма 5. Цена продажи

Стоимость индустриальной недвижимости до 2015 года стабильно росла по причине снижения объемов ввода новых объектов при устойчивом спросе. Однако в 2016 году уровень цен продажи снизился.

Цена аренды

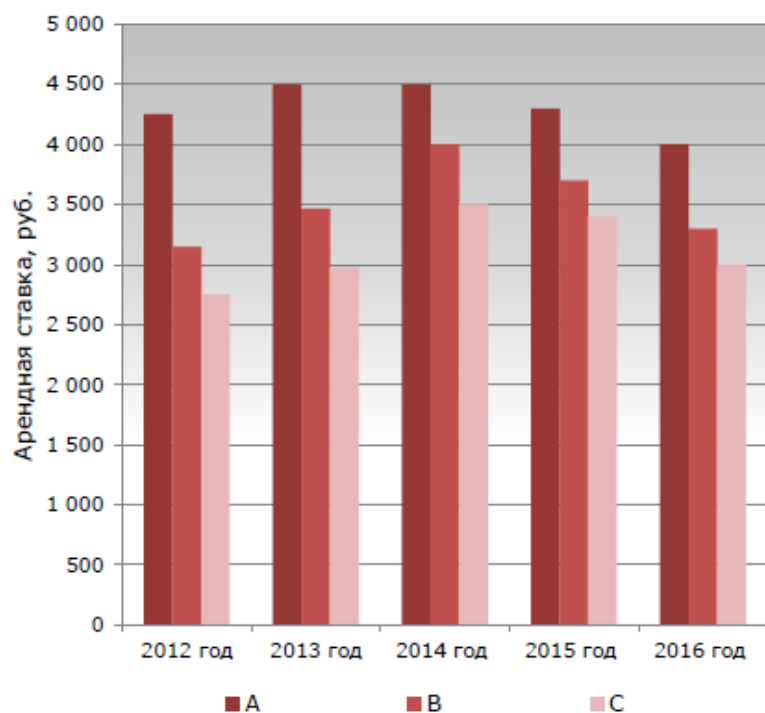


Диаграмма 6. Цена аренды

Арендные ставки после роста в 2013 и 2014 гг. начали снижаться. Однако в конце 2016 года наметился тренд их роста. При этом разница между арендными ставками класса А и В сократилась.

Вакантные площади

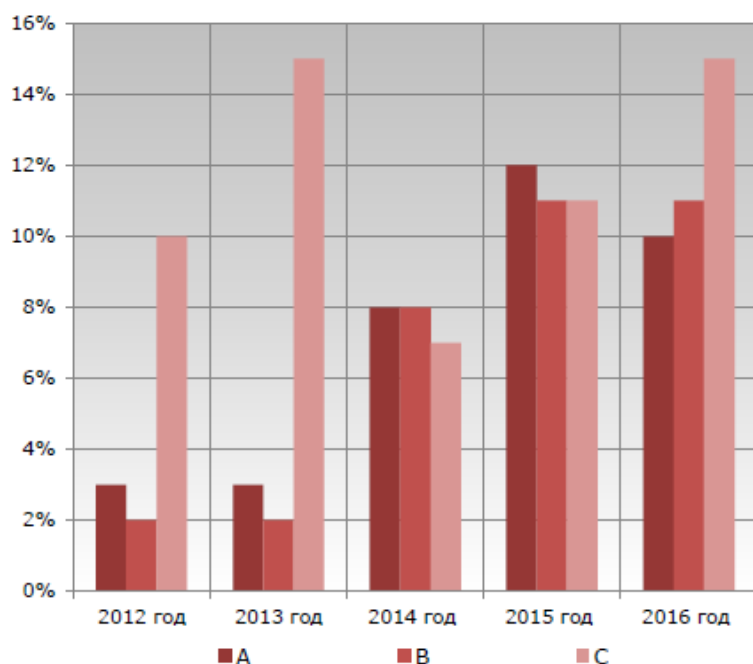


Диаграмма 7. Вакантные площади

За последние 3 года доля вакантных площадей для класса А и В увеличилась. Наибольшая доля вакантных площадей наблюдается у объектов класса С.

На текущий момент свободные площади находятся как у логистических компаний, так и различных дистрибьюторов и производителей.

Операционные и эксплуатационные расходы

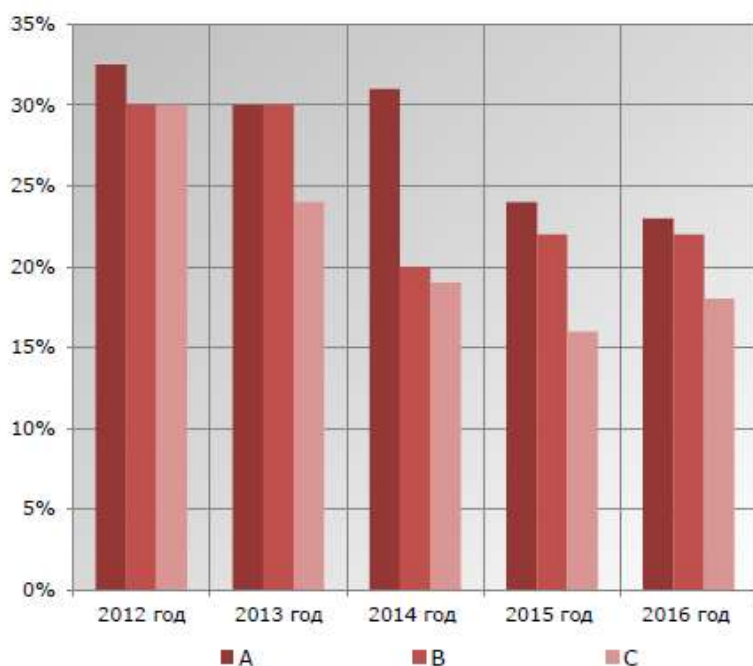


Диаграмма 8. Операционные и эксплуатационные расходы

Относительная величина операционных и эксплуатационных расходов за последние 5 лет снизилась почти в 1,5 раза благодаря повышению технологичности зданий (для этого устанавливается современное энергосберегающее оборудование).

Капитализация

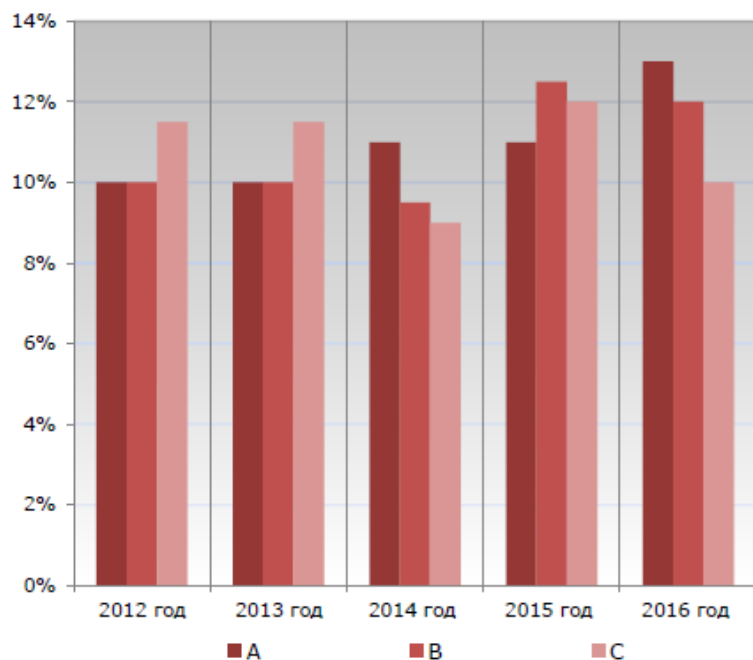


Диаграмма 9. Капитализация

Уровень доходности инвестиций в промышленную недвижимость по состоянию на 2016 год составляет от 10% до 13%. Это выше доходности офисной и торговой недвижимо-

сти (10% и 10,5% соответственно). Индустриальная недвижимость является достаточно привлекательной для инвесторов, на нее приходится около 50% иностранных вложений в недвижимость столицы.

9.3.1. Основные ценообразующие факторы

Средняя цена продажи зданий производственно-складского назначения в ЮАО, ЮВАО г. Москвы на дату оценки варьируется от 25 000 до 130 000 руб. за 1 кв.м. Предложения по продаже зданий/комплексов производственно-складского назначения с учетом земельного участка представлены в таблице ниже:

Таблица 69. Выборка предложений по продаже производственно-складских зданий на дату оценки по ЮВАО, ЮАО г. Москва

Дата	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /кв.м	Комментарий	Источник
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, д.4, корп.2	1077,30	39 729 994	36 879	Продажа отдельно стоящего производственного здания Количество этажей 4, Год постройки 1962. Строительная серия - индивидуальный проект. Площадь общая ОП = 1 077,3 кв.м. Класс строения нежилые. Количество подземных этажей - 1. Тип перекрытий - железобетонные. Процент износа 25 %.	Информационно-аналитический портал 7788.ru
март 2017	Производственно-складское	Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1АС5	2180,00	58 000 000	26 606	Продается прекрасное двухэтажное производственно-складское помещение с офисными кабинетами. Кирпичное, отдельно стоящее здание построено в 1958 году. Общая площадь 2 180 кв.м. Шесть больших производственных цехов: 544+310+290+180+175+55кв.м, высота потолков от 5,1 до 6 м. Нежилое помещение расположено на арендуемом у города земельном участке, площадью 5 350 кв.м. Категория земли: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида. Кадастровый (условный) номер: 77:05:0005003:5939. Все коммуникации- центральные.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6	594,00	80 000 000	134 680	Производственно-складское здание общей площадью 594 кв.м. В составе имеются офисные помещения 200 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа. Площадь земельного участка кад. № 77:05:0005003:18 в составе объекта - 4 406 кв. м. Земельный участок для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Все центральные коммуникации.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 16Б	3462,00	250 000 000	72 213	Продается складское помещение: Нежилое 2-х этажное здание (капитальное строение) - теплые складские и офисно-бытовые помещения. Общая площадь 3 462 кв.м. (в том числе офисная часть составляет 386 кв.м). Высота	База объявлений «Циан»

Дата	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /кв.м	Комментарий	Источник
						потолков: 11 - 14 м. Электрическая мощность 630 кВт (на территории находится своя новая трансформаторная подстанция). Объект подключен к городским инженерным сетям, обеспечен всеми необходимыми коммунальными ресурсами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, городская телефонная связь. Огороженная территория, имеется отдельный въезд для автотранспорта (в том числе и большегрузного). Право долгосрочной аренды на земельный участок 0,68 Га (с возможностью выкупа).	
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, проезд Варшавский 1-й, д 1а, строен 28	1513,60	106 000 000	70 032	Общая площадь здания: 1 513,6 кв.м (здание в собственности). Назначение: производственно-складское. Площадь земельного участка (под зданием): 1 513,6 кв.м. Год постройки: 1951 кирпич, мягкая кровля. Шаг колонн: 6 х 6 м. Высота потолков: 4 м. Все коммуникации центральные. Земельный участок в аренде до 2062 г.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	720,00	50 000 000	69 444	Производственно-складское здание общей площадью 720 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа. Площадь земельного участка кад. № 77:05:0005006 в составе объекта - 2 000 кв. м. Земельный участок для размещения коммунальных, складских объектов. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Все центральные коммуникации.	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру»
март 2017	Производственно-складское	Москва, ЮАО, Нагорный район, Электролитный проезд, 3А, стр.	408,20	16 900 000	41 401	Продажа здания (автобоксы под мастерскую) площадью 408,2 кв.м с земельным участком 1625 кв.м, собственность. В настоящее время сдано в аренду под автомастерскую	База объявлений «afy.ru»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, Нагорный район, проезд. Электролитный, д. 3 Г	2951,90	93 600 000	31 708	Предлагается в собственность под склад (теплый). Офисно-производственно-складской комплекс, 1998 год постройки. Подключенная электрическая мощность - 500 кВт. 3 этаж/3. Высота потолков 9 м. Материал стен: кирпичный, интернет. Парковка.	База объявлений «doska.ru»
март 2017	Производственно-	г. Москва, ЮАО, район Царицыно,	1600,00	80 000 000	50 000	Комплекс зданий производственно-складского назначения, 1600 кв.м, на земельном участке 0,45 га. В настоя-	База объявлений «doska.ru»

Дата	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. /кв.м	Комментарий	Источник
	складское	ул. Бакинская				щее время комплекс арендован под Автотехцентр. Земля в аренде на 49 лет до 2051 г. Пешая доступность от ст. метро. Есть перспектива присоединения соседнего участка. Городом планируется значительное развитие инфраструктуры в непосредственной близости и, соответственно, рост стоимости актива.	
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	5771,00	430 000 000	74 510	Производственно-складское здание общей площадью 5771 кв.м. В составе имеются офисные помещения 1000 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа. Площадь земельного участка кад. № 77:05:0007004:7 в составе объекта - 16 750 кв. м. Земельный участок для производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Все центральные коммуникации	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, 11С1	3635,00	125 000 000	34 388	Производственно-складское здание общей площадью 3635 кв.м. Здание 1985 года постройки, после капитального ремонта с заменой коммуникаций. 1 этаж с антресолю, 2 и 3 этажи. Состоит из производственно-складской части – 2600 кв.м; и бытовых помещений - 1035 кв. м. Высота потолков - 6,5 м. Наливные полы, шаг колонн - 6х6, большое количество окон. Центральное горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, охранно-пожарная сигнализация. Грузовые лифты (3,2 т.) Выделенные эл. мощности 400 кВт. Земельный участок 5841 кв.м., в аренде до 2057 года. Парковка на прилегающей огороженной территории около 50 м/м.	База объявлений «Циан»

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7, Оценщиком были проанализированы предложения по продаже производственно-складских объектов в г. Москва и были отобраны максимально сопоставимые объекты.

В ходе отбора Оценщик учитывал следующие параметры: местоположение объектов, площадь зданий и площадь земельного участка, техническое состояние объектов, функциональное назначение, материал стен, наличие коммуникаций и дополнительных улучшений.

Для дальнейших расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком будут использованы часть аналогов, как наиболее близкие с оцениваемым объектом по основным параметрам. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже:

Таблица 70. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь строений в составе единого объекта недвижимости (ЕОН), кв. м	720,00	5771,00	594,00
Цена предложения с учетом НДС, руб.	50 000 000	430 000 000	80 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб. за 1 кв. м	69 444	74 510	134 680
Вид права	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Дата выставления на торги	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Описание	Производственно-складское здание общей площадью 720 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.	Производственно-складское здание общей площадью 5771 кв.м. В составе имеются офисные помещения 1000 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.	Производственно-складское здание общей площадью 594 кв.м. В составе имеются офисные помещения 200 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.
Площадь земельного участка в составе объекта, кв. м	2 000	16 750,0	4 406
Кад.№ земельного участка	77:05:0005006	77:05:0007004:7	77:05:0005003:18
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов / Для размещения коммунальных, складских объектов	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Состояние помещений	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)
Источник информации	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру», тел.: +7 903 137-37-30, сайт: https://msk.realty.mail.ru/	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру», тел.: +7 (926) 238-47-97, сайт: https://msk.realty.mail.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 495 369 67 52, сайт: http://www.cian.ru/

Основными ценообразующими параметрами при формировании цены предложения/продажи объектов недвижимости производственно-складского назначения являются:

- Состав оформленных прав на земельный участок и здания.
- Снижение цены в процессе торгов. Величина средней скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи недвижимости производственно-складского назначения, рассчитана на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича, и составила 15,5%.
- Дата выставления на торги.
- Местоположение.
- Площадь объекта. В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочнике оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

Матрица коэффициентов

Таблица 52

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

Рисунок 9. Значения корректировок на площадь для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году

- Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости.
- Функциональное назначение. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение стоимости 1 кв.м административных помещений к стоимости 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,54, отношение арендной ставки 1 кв.м бытовых помещений к арендной ставке 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,24.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Рисунок 10. Значения корректировок на функциональное назначение для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году

- Материал стен. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены 1 кв.м объектов из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта принят равным 0,81.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-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

Рисунок 11. Значения корректировок на материал стен для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году

- Наличие коммуникаций. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены 1 кв.м неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта принят равным 0,73.
- Техническое состояние зданий и уровень отделки помещений.
- Дополнительные улучшения (наличие грузоподъемных механизмов, ж/д пути.)

Средняя ставка арендной платы помещений производственно-складского назначения в ЮАО г. Москвы на дату оценки варьируется от 4 000 до 7 000 руб. за 1 кв.м. Предложения по аренде помещений производственно-складского назначения представлены в таблице ниже:

Таблица 71. Выборка предложений по аренде производственно-складских помещений на дату оценки по ЮАО г. Москва

Дата	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	Комментарий	Источник
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	400	5 110	Производственно-складские помещения площадью 400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	420	5 400	Производственно-складские помещения площадью 420 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд	от 600 до 2 400	6 180	Производственно-складские помещения площадью от 600 до 2400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. На территории проходит ж/д ветка	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, д. 3	от 127 до 1 240	5 700	Производственно-складские помещения площадью от 127 до 1240 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 4С4	1 000	4 800	Производственно-складские помещения площадью 1 000 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Царицыно, Кантемировская ул., д. 65	1 100	4 996	Производственно-складские помещения площадью 1 100 кв.м в капитальном здании на втором этаже. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Царицыно, Кантемировская ул., д.	421 – 900	6 500	Производственно-складские помещения площадью 421 – 900 кв.м в капитальном здании административно-производственного назначения. Помещения отапливаемые. В помещениях произ-	База объявлений «Циан»

Дата	Назначение	Местоположение	Площадь, кв.м	Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	Комментарий	Источник
		61			водственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	
март 2017	Производственно-складское	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул.	480	5 125	Производственно-складские помещения площадью 480 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	База объявлений «Циан»

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7, Оценщиком были проанализированы предложения по аренде производственно-складских объектов в г. Москва и были отобраны максимально сопоставимые объекты.

В ходе отбора Оценщик учитывал следующие параметры: местоположение объектов, площадь помещений, техническое состояние объектов, функциональное назначение, материал стен, наличие коммуникаций и дополнительных улучшений.

Для дальнейших расчетов в рамках сравнительного подхода оценщиком будут использованы часть аналогов, как наиболее близкие с оцениваемым объектом по основным параметрам. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже:

Таблица 72. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	400	420	от 600 до 2400
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	5 110	5 400	6 180
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Местоположение	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Описание	Производственно-складские помещения площадью 400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	Производственно-складские помещения площадью 420 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	Производственно-складские помещения площадью от 600 до 2400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. На территории проходит ж/д ветка
Источник информации	База объявлений «Циан», тел.: +7 916 187-13-55, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 916 688-16-26, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 919 970-20-90, +7 495 542-11-42, сайт: http://www.cian.ru/

Ниже перечислены основные ценообразующие факторы, влияющие на ставку арендной платы объектов производственно-складского назначения:

- Состав оформленных прав на земельный участок и здания.
- Снижение цены в процессе торгов. Величина средней скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи недвижимости производственно-складского назначения, рассчитана на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича, и составила 13%.
- Дата выставления на торги.
- Местоположение.
- Площадь объекта.
- Функциональное назначение. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м бытовых помещений к удельной арендной ставки 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,25.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Рисунок 12. Значения корректировок на функциональное назначение для удельной арендной ставки объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году

- Материал стен. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м объектов из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставки такого же кирпично-го/бетонного (капитального) объекта принят равным 0,72.

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

203

Рисунок 13. Значения корректировок на материал стен для удельной арендной ставки объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году

- Наличие коммуникаций. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта принят равным 0,72.

- Техническое состояние зданий и уровень отделки помещений.
- Наличие в ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов.
- Дополнительные улучшения (наличие грузоподъемных механизмов, ж/д пути).

Величина коэффициента капитализации при проведении настоящей оценки была определена расчетным путем с использованием метода рыночной экстракции на основе анализа предложений по продаже и предоставлению в аренду сопоставимых производственно-складских объектов и составила 8,77.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей.

Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- Отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование.
- Проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству.
- Проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность.
- Проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость.
- Выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки, при соответствующей норме отдачи и величине внутренней нормы прибыли проекта.
- Формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Для рассматриваемого имущества понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как наиболее вероятное использование недвижимости, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости помещения будет максимальной.

Наиболее эффективное использование определяется как - наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Были рассмотрены следующие варианты⁵ использования зданий:

1. Использование оцениваемых зданий в качестве производственно-складских баз (производственно-складские и административно-бытовые помещения).
2. Использование оцениваемых зданий в качестве торговых комплексов.
3. Использование оцениваемых зданий в качестве офисных центров.

Если рассматривать основные факторы, влияющие на потенциальную доходность рассматриваемых объектов по 9-балльной шкале, то принимая решение об использовании объектов, потенциальный инвестор будет рассматривать оценки вариантов, выбирая при прочих равных условиях большее значение. Можно представить данный процесс в виде следующей таблицы.

Таблица 73. Основные критерии анализа наиболее эффективного использования

Фактор	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
	Производственно-складское назначение	Торговое назначение	Офисное назначение
Доходность* (ставки)	4	7	5
Местоположение** (интенсивность пешеходных потоков, удобство подъезда, разгрузки)	5	3	3
Необходимость затрат*** на:			
- Отделку и ремонт	0	-5	-5
- Перепланировка	0	-5	-5

* - Анализ ставок текущих ставок аренды показывает, что при прочих равных условиях ставки аренды торговых помещений выше на 20-30 %, чем офисных, производственные помещения и склады сдаются по ставкам ниже, чем офисные помещения и торговые.

** - Расположение помещения на «второй линии», возможность стоянки, может повысить привлекательность производственно-складской базы.

*** - Необходимость перепланировки для использования помещений в качестве торговых и офисных влечет за собой существенные затраты и увеличение сроков подготовки помещения к сдаче в аренду, а использование в качестве производственно-складской базы может происходить уже в текущем состоянии.

Таким образом, наиболее эффективным использованием является использование рассматриваемых объектов недвижимости в качестве объектов производственно-складского назначения.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Нормативная база. Термины и определения

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

11.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

11.3. Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных резуль-

татов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

11.4. Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

12. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И/ИЛИ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При проведении оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов, представляющих собой универсальные здания производственно-складского назначения, применялись затратный, сравнительный и доходный подходы.

В ходе сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки специализированных зданий и сооружений в составе недвижимого имущества (объекты №№ 8, 9, 13, 15-17, 22, 24, 25, 26, 28) сделан вывод о невозможности использования в рамках настоящего отчета доходного и сравнительного подходов, поскольку в открытом доступе информация о сделках или предложениях по продаже или предоставлении в аренду аналогичных объектов отсутствует. Для определения рыночной стоимости данных зданий и сооружений в рамках настоящего отчета применялись методики затратного подхода.

13. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках рассматриваемого подхода стоимость объекта оценки определяется как сумма затрат на приобретение прав на эквивалентный земельный участок, функционально обеспечивающего здание, и затрат на замещение/воспроизводство объекта с учетом совокупного износа последнего.

13.1. Методика определения стоимости эквивалентного земельного участка

При расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

13.1.1. Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельные участки являются невозпроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения.

На основании вышеизложенного затратный подход при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки не применялся.

13.1.2. Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Сравнительного и Доходного подходов.

Согласно методическим рекомендациям при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Доходного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Самым надежным из перечисленных методов принято считать метод сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж заключается в анализе цен предложения аналогичных земельных участков (сделок по переуступке прав аренды), сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок.

13.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки

В качестве аналогов для объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже объектов недвижимости выбраны земельные участки, расположенные в г. Москва, предназначенные для размещения промышленных объектов.

Предложения по продаже сопоставимых земельных участков представлены в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе консультаций с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлениях.

Таблица 74. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	1 952	12 000	3 800
Цена предложения, руб.	22 000 000	88 699 050	28 500 000
Цена продажи 1 кв. м, руб.	11 270	7 392	7 500
Вид права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, м. Первомайская, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	г. Москва, район Митино, ул. Зенитчиков	г. Москва, м. Южная, ул. Дорожная, вл. 6а
Кадастровый номер земельного участка/кад. квартал	77:03:0005022:20	77:08:0002020	77:05:0006005:86
Описание	Незастроенный земельный участок кад. №77:03:0005022:20 площадью 1952 кв.м для размещения участка размещения коммунально-складских объектов. Существует возможность присоединения водоснабжения и канализации. Все перечисленные коммуникации расположены вдоль границ земельного участка. ТУ получены	Земельный участок площадью 12000 кв.м для размещения промышленных объектов. Строения на земельном участке отсутствуют. На участке 200 квт (проплачены, подключены, установлены, входят в стоимость), остальные центральные коммуникации (вода/канализация, центральное отопление по границе). ТУ получены	Земельный участок кад. №77:05:0006005:86 площадью 3800 кв.м для размещения промышленных объектов. Строения на земельном участке демонтированы. Участок обеспечен электроснабжением, водоснабжение и канализация расположены вдоль его границ. Существует возможность присоединения водоснабжения и канализации. Все перечисленные коммуникации расположены вдоль границ земельного участка. ТУ получены
Категория / Разрешенное использование	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Земли населённых пунктов/для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Источник информации	База объявлений «Циан», тел.: +7 903 103-15-38 , сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 926-716-56-69, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Realty.dmir.ru», тел.: +7 929-632-63-05, сайт: http://www.cian.ru/

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости земельных участков выбирается количество рублей за 1 кв. м площади земли. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за сотку площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- на наличие дополнительных улучшений,
- на наличие инженерных коммуникаций.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(1) $Цп = Цд + (1 + К\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав

В отношении оцениваемых объектов определяется рыночная стоимость права долгосрочной аренды.

Объекты-аналоги в результате совершения сделки купли-продажи также передаются на праве долгосрочной аренды, что не требует применения корректировки по данному фактору.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи земельных участков, расположенных в Москве, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича⁶, и составляет 13%.

Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Обзор земельного рынка г. Москвы» настоящего отчета.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-13%).

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Расчет корректировки на местоположение произведен на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кварталов, предназначенных для размещения объектов производственного назначения, определенных на основании Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы № 791-ПП от 29 ноября 2016 г. «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года», по следующей формуле:

$$(2) \quad \Pi = \frac{K_o}{K_{ан}} - 1, \text{ где:}$$

K_o – средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в кадастровом квартале оцениваемого объекта;

$K_{ан}$ – средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в кадастровых кварталах объектов-аналогов.

Расчет корректировок на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 75. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков

Наименование объекта	Кадастровый квартал	УПКС, руб/кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	77:05:0005003:73; 77:05:0005003:74	9 884,01	
Объект-аналог № 1	77:07:0005008	9 194,99	7
Объект-аналог № 2	77:08:0002020	7 269,77	36
Объект-аналог № 3	77:05:0006005:86	9 582,74	3

Корректировка на площадь

В ходе проведенного мониторинга рынка земельных участков для размещения промышленных объектов, оценщиком был сделан вывод о том, что при увеличении площади стоимость земельных участков в пересчете на единицу площади уменьшается.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочник оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании поправочных коэффициентов для земельных участков производственного назначения, представленных на рисунке ниже:

⁶ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2016

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	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

Рисунок 14. Поправочные коэффициенты для расчета корректировки на площадь земельных участков производственного назначения

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблицах ниже:

Таблица 76. Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	от 56,20 до 4 071,2 кв. м	1,00	
Объект-аналог №1	1 952,00	1,00	0
Объект-аналог №2	12 000,00	1,06	6
Объект-аналог №3	3 800,00	1,00	0

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги №№ 1-3 предназначены для размещения промышленных объектов, что не требует применения корректировки по данному фактору.

Корректировка на наличие коммуникаций

На оцениваемые земельные участки заведены электроснабжение, водоснабжение и канализация. На земельные участки объекты-аналоги №№2,3 заведено только электроснабжение, водоснабжение и канализация проходят по границе участков. Объект-аналог № 1 коммуникациями не обеспечен, электроснабжение, водоснабжение и канализация проходят в непосредственной близости от его границ, в связи с чем необходимо введение корректировки по данному фактору. Технические условия для присоединения коммуникаций получены.

Величина корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций определена на основании данных исследований экспертов Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт».

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,12	1,09
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,09	1,07
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,10	1,16	1,13
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,10

Рисунок 15. Значения корректирующих коэффициентов наличие коммуникаций на земельном участке (Данные исследований экспертов Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»)

Учитывая непосредственную близость расположенных коммуникаций и наличие технических условий для их подключения, величина корректировочных коэффициентов принята на минимальном уровне указанных диапазонов.

Корректировка к стоимости объекта-аналога № 1 составила 14%, к стоимости объектов-аналогов №№ 2-36 – 9%.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

В непосредственной близости от оцениваемых земельных участков расположен железнодорожный путь.

Объекты-аналоги №№1-3 не имеют дополнительных улучшений, в связи с чем необходимо применение корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочник оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании поправочных коэффициентов для земельных участков производственного назначения, представленных на рисунке ниже:

Таблица 38

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,08	1,24

Рисунок 16. Поправочные коэффициенты для расчета корректировки на наличие ж/д пути у земельных участков производственного назначения

Поскольку железнодорожный путь расположен на соседнем земельном участке и отсутствует на территории рассматриваемых земельных участков, величина корректировки к стоимости объектов-аналогов принята на минимальном уровне указанного диапазона и составила 8%.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

(3) $D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$, где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 77. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для земельных участков

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	5	4
Весовой коэффициент	0,346	0,308	0,346

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет рыночной стоимости права аренды земельных участков приведен в таблицах ниже.

Таблица 78. Введенные корректировки и расчет рыночной стоимости 1 кв. м права аренды земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		11 270	7 392	7 500
Передаваемые имущественные права	Права не установлены и не подтверждены на дату оценки	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		11 270	7 392	7 500
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		11 270	7 392	7 500
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		11 270	7 392	7 500
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		9 805	6 431	6 525
Дата продажи/Дата выставления на торги	14 марта 2017	01 марта 2017 года	01 марта 2017 года	01 марта 2017 года
Корректировка, %		0	0	0

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		9 805	6 431	6 525
<i>Категория / Разрешенное использование</i>	Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. По документу: эксплуатация производственно-складской базы	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Земли населённых пунктов/для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		9 805	6 431	6 525
<i>Местоположение</i>	г. Москва, проезд Каширский, вл. 25	г. Москва, м. Первомайская, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	г. Москва, район Митино, ул. Зенитчиков	г. Москва, м. Южная, ул. Дорожная, вл. 6а
<i>Корректировка, %</i>		7,0	36	3,0
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		10 491	8 746	6 721
<i>Общая площадь объекта, кв. м</i>	от 56,20 до 4 071,2 кв. м	1 952	12 000	3 800
<i>Корректировка, %</i>		0	6,0	0
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		10 491	9 271	6 721
<i>Наличие коммуникаций</i>	Электро-, водоснабжение, канализация на участке	Электро-, водоснабжение, канализация расположены вдоль границ земельного участка. ТУ получены	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе. ТУ получены	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе. ТУ получены
<i>Корректировка, %</i>		14,0	9,0	9,0
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		11 960	10 105	7 326
<i>Наличие дополнительных улучшений</i>	По границе земельного участка проходит ж/д ветка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		8,0	8,0	8,0
<i>Скорректированная цена, руб./ кв. м.</i>		11 968	10 113	7 334
<i>Доля каждого аналога в итоговой стоимости</i>		0,346	0,308	0,346
<i>Стоимость единицы площади, руб/кв. м</i>		4 141	3 115	2 538
<i>Скорректированная стоимость 1 кв. м права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.</i>	9 794			

Таблица 79. Введенные корректировки и расчет рыночной стоимости права аренды земельных участков в составе объект оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с учетом НДС
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	298,60	2 924 488
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	934,40	9 151 514
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	319,00	3 124 286
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	1 681,60	16 469 590
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	306,40	3 000 882
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	643,60	6 303 418
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	195,20	1 911 789
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	122,60	1 200 744
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	153,80	1 506 317
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	5 805,40	56 858 088
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	1 747,40	17 114 036
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	996,00	9 754 824
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	93,60	916 718
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	61,20	599 393
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	38,00	372 172
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	14,00	137 116
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	10,72	104 992
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	683,20	6 691 261
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	824,20	8 072 215
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	762,80	7 470 863
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	782,00	7 658 908
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	44,80	438 771
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	750,60	7 351 376
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	122,80	1 202 703
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	14,60	142 992
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	28,80	282 067
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	951,80	9 321 929
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	5,80	56 805

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Площадь земельного участка для эксплуатации и размещения объекта, кв. м	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с учетом НДС
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	180,00	1 762 920

13.3. Определение затрат на строительство

Для определения затрат на воспроизводство и замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

В рамках настоящего отчета для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости применялся метод расчета по цене однородного аналога, реализуемый с использованием сборников компании «КО-Инвест» – «Укрупненные показатели стоимости строительства. Справочник оценщика».

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону – Московской области.

В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, вводятся следующие корректировки:

1. Группа корректировок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ здания:

- Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания;
- Корректировка на различия в высоте этажа;
- Корректировка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- Корректировка на фундамент;
- Корректировка на наличие подвала;
- Конструктивные корректировки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

2. Группа корректировок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

- Корректировка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м);
- Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- Регионально-экономические корректировки;
- Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Все перечисленные выше корректировки вводятся на основании данных раздела 2 справочника (п. 2.7. и 2.8.).

Затраты на воспроизводство/замещение объектов недвижимости определялись по формуле:

$$(4) \quad C_{B/3} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{dev} \times K_{НДС}, \text{ где:}$$

СВ/З – затраты на замещение объекта оценки без учета износа;
СБАЗ – справочный стоимостной показатель (на единицу измерения здания) в уровне цен по состоянию на 01.01.2016/01.01.2014 г.;

SDC – итоговая корректировка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 справочника);

К – общий корректирующий коэффициент по второй группе корректировок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

Кдев – коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя.

Кндс – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость⁷.

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитывались следующие корректировки:

Группа корректировок (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

(5) $\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}$, где:

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен пристроенного здания;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен.

По данному фактору отличия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлены, в связи с этим корректировка не проводилась.

Корректировка на различия в высоте этажа

Корректировка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

(6) $\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_a}$, где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

По данному фактору отличия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлены, в связи с этим корректировка не проводилась.

Корректировка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ.

Корректировка на фундамент

Корректировки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном 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 в разд. 2, табл. 2.3 справочника.

⁷ Величина коэффициента принята на уровне 1,18 (18%) согласно Главы 21 Налогового Кодекса Российской Федерации

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 применить коэффициенты, приведенные в разделе 2, табл. 2.4.

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

По данному фактору отличия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлены, в связи с этим корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие подвала

Размер корректировки по данному фактору определяется по формуле:

$$(7) \quad \Delta C_n = \alpha_n \times C_n, \text{ где:}$$

α_n – стоимостной коэффициент подвала;

$C_{ст}$ – справочная стоимость подземной части здания.

По данному фактору отличия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлены, в связи с этим корректировка не проводилась.

Конструктивные корректировки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем

Данные корректировки вводятся в связи с различием в типах применяемых материалов и инженерном оборудовании у оцениваемых объектов и объекта-аналога. В случае, если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

Группа корректировок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов

Корректировка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв.м)

Корректировка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов табл. 2.5 справочника.

$$(8) \quad k = \frac{V_o}{V_{спр}}; \quad k = \frac{S_o}{S_{спр}}$$

При значении k , попадающем в интервал для расчета корректировки по данным строительного объема зданий $[0,70 - 1,30]$, корректировка составит 1 (не вводится).

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$(9) \quad K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли

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

Корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Справочник УПСС содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. В этой связи корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий в уровне цен рассчитывалась поэтапно следующим порядком:

Определение коэффициента пересчета цен на строительно-монтажные работы (К1) для г. Москвы за период с 01.01.2016/01.01.2014 г. до 01.10.2016 г. (по разделу 2.2.3 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве, выпуск №97», «Индексы цен в строительстве, выпуск №94»).

Расчет коэффициента пересчета цен на строительно-монтажные работы за период с 01.10.2016 г. до даты определения стоимости произведен по формуле:

$$K_2 = \frac{I_{д.оц}}{I_{01.10.2016}}$$

(10) , где:

Ид.оц – прогнозное значение среднего регионального индекса на строительно-монтажные работы (СМР), на дату оценки, рассчитанное по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для г. Москвы на дату оценки (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве, выпуск №97»);

И01.10.2016 – средний региональный индекс на СМР, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для г. Москвы на 01.10.2016 г. (по разделу 2.1 Бюллетеня «Индексы цен в строительстве, выпуск №97»).

Для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода необходим учет прибыли предпринимателя (Кдев). Величина прибыли предпринимателя определена на среднем уровне показателей, представленных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18», изданного под ред. Е. Е. Яскевича и «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под редакцией Л. А. Лейфера и составила 27%.



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний взнос (ВнВ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
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	Пронзв. помещения	1, 4, «С»	40	36
	Окраина	Пронзв. помещения	1, 4, 3, «С»	32	30

Рисунок 17. Величина прибыли предпринимателя по данным СРД № 18

	Среднее
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%

Рисунок 18. Величина прибыли предпринимателя по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016»

13.3.1. Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов недвижимости

Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблицах ниже.

Таблица 80. Расчет затрат на замещение Объекта № 1

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Бытовые помещения	гпОЗ.06.000.018, Бытовые помещения (стр. 291), Общественные здания
Год постройки	1990	-
Площадь, кв. м	620,0	до 1000
Строительный объем, куб. м	1,0	от 1 до 2
Количество этажей в основной части здания	КС-1	КС-1
Класс конструктивной системы здания	Бытовые помещения	гпОЗ.06.000.018, Бытовые помещения (стр. 291), Общественные здания
Класс качества	1990	-
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	7 573,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,16	
И01.01.2016-01.10.2016	1,389	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	10 138 276,0	

Таблица 81. Расчет затрат на замещение Объекта № 2

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, элеватор	гпАЗ.03.035.0174. Рабочая башня элеватора для глубинного хлебоприемного пункта, "Здания и сооружения АПК"

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Год постройки	1961	
Площадь, кв. м	642,0	-
Строительный объем, куб. м	2 665,0	-
Количество этажей в основной части здания	5 с подвалом (площадь подвала 71,9 кв. м)	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-10	КС-10
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2014	
Базовая стоимость, руб./куб. м	4 359,42	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м ³ объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,0	
И01.01.2014-01.10.2016	1,469	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	26 188 858	

Таблица 82. Расчет затрат на замещение Объекта № 3

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	КПП	ruM4.01.007.0001. Контрольно-пропускной пункт, "Магистральные сети и транспорт" (стр. 248)
Год постройки	1991	-
Площадь, кв. м	104,1	-
Строительный объем, куб. м	497,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	Кс-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	10 052,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,0	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,0	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	9 299 409,0	

Таблица 83. Расчет затрат на замещение Объекта № 4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	гараж	ruM4.01.005.0008. Гаражи для легковых автомобилей (стр. 247), "Магистральные сети и транспорт"

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	719,2	-
Строительный объем, куб. м	3 307,0	до 20000
Количество этажей в основной части здания	1 с подвалом площадью 57,8 кв.м	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	4 346,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,22	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,000	
Кдев	1,270	
Кндс	1,180	
Затраты на замещение, руб. с НДС	32 638 503,0	

Таблица 84. Расчет затрат на замещение Объекта № 5

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, элеватор	ruA3.03.035.0174. Рабочая башня элеватора для глубинного хлебоприемного пункта, "Здания АПК"
Год постройки	1981	
Площадь, кв. м	166,6	-
Строительный объем, куб. м	803,0	-
Количество этажей в основной части здания	1 с подвалом площадью 28,6 кв. м	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-10	КС-10
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2014	
Базовая стоимость, руб./куб. м	4 359,42	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	-116,88	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2014-01.10.2016	1,469	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	7 679 485	

Таблица 85. Расчет затрат на замещение Объекта № 6

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, цех резки стекла	ruПЗ.04.000.0125. Корпуса стекловарения на заводах химико-лабораторной продукции (стр.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
		221), "Промышленные здания"
Год постройки	1971	-
Площадь, кв. м	208,8	-
Строительный объем, куб. м	1 399,0	-
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Standart	Standart
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	3 193,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,0	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,000	
Кдев	1,270	
Кндс	1,180	
Затраты на замещение, руб. с НДС	8 315 017,0	

Таблица 86. Расчет затрат на замещение Объекта № 7

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, весовая	ruПЗ.17.000.0013.Весы вагонные (стр. 938), "Промышленные здания"
Год постройки	1961	-
Площадь, кв. м	79,4	-
Строительный объем, куб. м	359,0	1 500,0
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	4 869,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта ⁸	-146,6	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,22	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,000	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	3 850 049,0	

Таблица 87. Расчет затрат на замещение Объекта № 8

⁸ Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабжение и канализация

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	ruПЗ.19.000.0073.Трансформаторные подстанции (стр. 983), "Промышленные здания"
Год постройки	1963	-
Площадь, кв. м	44,8	-
Строительный объем, куб. м	202,0	200,0
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	7 689,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта ⁹	-107,7	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,000	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	2 850 653,0	

Таблица 88. Расчет затрат на замещение Объекта № 9

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Склад ГСМ	ruСЗ.19.000.0081.Склады горючих и масел (надземные) (стр. 190), «Складские здания и сооружения»
Год постройки	1986	-
Площадь, кв. м	69,1	-
Строительный объем, куб. м	227,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	6 565,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,20	
И01.01.2016-01.10.2016	1,389	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,000	
Кдев	1,27	

⁹ Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабжение и канализация

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		3 811 797

Таблица 89. Расчет затрат на замещение Объекта № 10

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, прирельсовый склад	гусЗ.19.000.0051.Склады прирельсовые неотапливаемые для хранения материально-технических ценностей (стр. 184), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1958	-
Площадь, кв. м	1 850,3	1 000,0
Строительный объем, куб. м	8 204,0	7 000,0
Количество этажей в основной части здания	1 + подвал 94,6 кв. м	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		2 787,0
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта		0,0
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,000
И01.01.2016-01.10.2016		1,213
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,0
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		42 560 734,0

Таблица 90. Расчет затрат на замещение Объекта № 11

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад	гусЗ.19.000.0048.Склады прирельсовые неотапливаемые для хранения материально-технических ценностей (стр. 183), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1974	-
Площадь, кв. м	794,3	500,0
Строительный объем, куб. м	3 586,0	3 500,0
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		3 000,0
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта		0,0
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
So		1,0
И01.01.2016-01.10.2016		1,213
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,000
Кдев		1,270
Кндс		1,180
Затраты на замещение, руб. с НДС		20 025 254,0

Таблица 91. Расчет затрат на замещение Объекта № 12

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Склад	гнСЗ.19.000.0048.Склады при- рельсовые неотапливаемые для хранения материально-технических ценностей (стр. 183), "Складские здания и соору- жения"
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	1 038,6	500,0
Строительный объем, куб. м	4 757,0	3 500,0
Количество этажей в основной части здания	2, 1 цоколь площадью 321,9 кв. м, 1 технический	-
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		3 000,0
Итоговая поправка (SDC), выра- женная в рублях на 1 м3 объ- екта		0,0
Группа поправок (К), выражен- ная в виде корректирующих коэффициентов		
So		0,87
И01.01.2016-01.10.2016		1,213
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		23 111 075,0

Таблица 92. Расчет затрат на замещение Объекта № 13

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, теплица	гнАЗ.03.046.0303.Теплицы с вер- тикальными стенами (стр. 248), "Здания и сооружения АПК"
Год постройки	1991	-
Площадь, кв. м	41,5	-
Строительный объем, куб. м	106,0	-
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-6	КС-6
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2014
Итоговая поправка (SDC), выра- женная в рублях на 1 м3 объ- екта		3 008,0
Группа поправок (SDC), выра-		0,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
женная в рублях на 1 м3 объек- та		
Группа поправок (К), выражен- ная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,00
И01.01.2014-01.10.2016		1,677
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		820 549

Таблица 93. Расчет затрат на замещение Объекта № 14

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, контрольно- диспетчерский пункт	гпМ4.01.007.0001. Контрольно- пропускной пункт, "Магистраль- ные сети и транспорт" (стр. 248)
Год постройки	1981	-
Площадь, кв. м	18,4	-
Строительный объем, куб. м	93,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		10 052,0
Итоговая поправка (SDC), вы- раженная в рублях на 1 м3 объ- екта		-707,30
Группа поправок (К), выражен- ная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,22
И01.01.2016-01.10.2016		1,213
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		1 973 580,00

Таблица 94. Расчет затрат на замещение Объекта № 15

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, служебное	гпН7.01.002.0066. Сарай (пункты) для хранения инструмента (стр. 51) , "Промышленные сооружения"
Год постройки	1972	-
Площадь, кв. м	19,0	-
Строительный объем, куб. м	49,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-8	КС-8
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		5 769,0
Итоговая поправка (SDC), вы-		0,00

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
раженная в рублях на 1 м3 объ-екта		
Группа поправок (К), выражен-ная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,22
И01.01.2016-01.10.2016		1,259
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		666 297,00

Таблица 95. Расчет затрат на замещение Объекта № 16

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилые здания, будка охраны	гнМ4.01.007.0001. Контрольно-пропускной пункт, "Магистральные сети и транспорт" (стр. 248)
Год постройки	1972	-
Площадь, кв. м	4,2	-
Строительный объем, куб. м	16,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./куб. м		10 052,0
Итоговая поправка (SDC), вы-раженная в рублях на 1 м3 объ-екта ¹⁰		-707,30
Группа поправок (К), выражен-ная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,22
И01.01.2016-01.10.2016		1,213
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		339 541

Таблица 96. Расчет затрат на замещение Объекта № 17

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, курятник	гнА3.02.002.0002. Птичники за-крытые, "Здания и сооружения АПК" (стр. 161)
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	5,1	-
Строительный объем, куб. м	11,0	-
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-6	КС-6
Класс качества	Standart	Standart

¹⁰ Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабже-ние и канализация

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
В уровне цен на		01.01.2014
Базовая стоимость, руб./куб. м		3 899,0
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта ¹¹		-380,78
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,00
И01.01.2014-01.10.2016		1,677
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		99 595,00

Таблица 97. Расчет затрат на замещение Объекта № 18

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад ангар	ruC4.01.000.0018. Ангары арочного типа длиной 18 м утепленные (стр.219) "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	309,3	288,0
Строительный объем, куб. м	1 366,0	1 809,0
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на		01.01.2016
Базовая стоимость, руб./кв. м		11 045,0
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта		0,00
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So		1,00
И01.01.2016-01.10.2016		1,282
И01.10.2016-д.оц		1,024
Крег		1,00
Кдев		1,27
Кндс		1,18
Затраты на замещение, руб. с НДС		6 720 775,00

Таблица 98. Расчет затрат на замещение Объекта № 19

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад ангар	ruC4.01.000.0012. Ангары арочного типа длиной 18 м неутепленные (стр. 161), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1989	-
Площадь, кв. м	353,0	306,0
Строительный объем, куб. м	2 102,0	2 042,0

¹¹ Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабжение и канализация

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	11 644,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	8 086 314,00	

Таблица 99. Расчет затрат на замещение Объекта № 20

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад ангар	ruC4.01.000.0019. Ангары арочного типа длиной 18 м утепленные (стр. 161), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1976	-
Площадь, кв. м	381,4	306,0
Строительный объем, куб. м	2 326,0	2 042,0
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	12 219,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	9 168 326,00	

Таблица 100. Расчет затрат на замещение Объекта № 21

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад ангар	ruC4.01.000.0019. Ангары арочного типа длиной 18 м утепленные (стр. 161), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1978	-

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Площадь, кв. м	349,5	306,0
Строительный объем, куб. м	2 463,0	2 042,0
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	12 219,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	8 401 495,00	

Таблица 101. Расчет затрат на замещение Объекта № 22

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, бытовка	гпОЗ.06.000.017, Бытовые помещения (стр. 248), "Общественные здания"
Год постройки	1982	-
Площадь, кв. м	18,2	-
Строительный объем, куб. м	48,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-7	КС-7
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	9 905,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта ¹²	-890,3	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,22	
И01.01.2016-01.10.2016	1,287	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	1 042 602	

Таблица 102. Расчет затрат на замещение Объекта № 23

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад ангар	гпС4.01.000.0019. Ангары арочного

¹² Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабжение и канализация

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
		типа длиной 18 м утепленные (стр. 161), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	344,7	306,0
Строительный объем, куб. м	1 501,0	2 042,0
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	12 219,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	8 286 109,0	

Таблица 103. Расчет затрат на замещение Объекта № 24

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, склад	ruC4.01.000.0019. Ангары с вертикальными стенами длиной 18 м утепленные, "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1968	-
Площадь, кв. м	61,4	108,0
Строительный объем, куб. м	154,0	486,0
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	18 684,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,20	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	2 708 278	

Таблица 104. Расчет затрат на замещение Объекта № 25

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Наблюдательная башня	ruH7.01.023.0031, Вышки караульные (стр. 286), "Промышленные сооружения"
Год постройки	1962	-
Площадь, кв. м	11,0	-
Строительный объем, куб. м	-	-
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-13	КС-13
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./ед.	308 104,0	
Итоговая поправка (SDC), выраженная в рублях на 1 ед.объекта	0,0	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,0	
И01.01.2016-01.10.2016	1,287	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	608 501,0	

Таблица 105. Расчет затрат на замещение Объекта № 26

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое помещение, будка охраны	ruM4.01.007.0001. Контрольно-пропускной пункт, "Магистральные сети и транспорт" (стр. 248)
Год постройки	1958	-
Площадь, кв. м	3,6	-
Строительный объем, куб. м	34,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	10 052,0	
Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на 1 м3 объекта ¹³	-707,30	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,22	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	721 524	

¹³ Корректировка учитывает стоимость отсутствующих конструкций: отопление, вентиляция и кондиционирование; водоснабжение и канализация

Таблица 106. Расчет затрат на замещение Объекта № 27

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилые здания, склад-ангар	гнС4.01.000.0019. Ангары арочного типа длиной 18 м утепленные (стр. 161), "Складские здания и сооружения"
Год постройки	1973	-
Площадь, кв. м	445,3	306,0
Строительный объем, куб. м	2 760,0	2 042,0
Количество этажей в основной части здания	1	1
Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./кв. м	12 219,0	
Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на 1 кв. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,282	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	10 704 394,00	

Таблица 107. Расчет затрат на замещение Объекта № 28

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, будка охраны	гнМ4.01.007.0001. Контрольно-пропускной пункт, "Магистральные сети и транспорт" (стр. 248)
Год постройки	1958	-
Площадь, кв. м	1,4	-
Строительный объем, куб. м	9,0	до 500
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	10 052,0	
Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	-707,30	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,22	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	190 992	

Таблица 108. Расчет затрат на замещение Объекта № 29

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог
Наименование объекта	Нежилое здание, пожарное депо	ruM4.04.025.0001. Пожарные посты и депо, "Магистральные сети и транспорт" (стр. 283)
Год постройки	1958	-
Площадь, кв. м	66,7	-
Строительный объем, куб. м	295,0	-
Количество этажей в основной части здания	1,0	1,0
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
В уровне цен на	01.01.2016	
Базовая стоимость, руб./куб. м	9 357,0	
Группа поправок (SDC), выраженная в рублях на 1 куб. м объекта	0,00	
Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
So	1,00	
И01.01.2016-01.10.2016	1,213	
И01.10.2016-д.оц	1,024	
Крег	1,00	
Кдев	1,27	
Кндс	1,18	
Затраты на замещение, руб. с НДС	5 138 131	

13.3.2. Расчет величины совокупного износа

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$(11) \quad I_{\text{физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ оцениваемого объекта, %;

ΦI_i – физический износ i -го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости воспроизводства (замещения) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdr.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые не доступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Таблица 109. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁴ и срока экономической жизни¹⁵ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$(12) \quad I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{общ}}} \right) \times 100\% \quad , \text{ где:}$$

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок эксплуатации объекта, лет;

$T_{\text{общ}}$ – нормативный срок экономической жизни объекта, лет.

В рамках настоящего отчета для определения физического износа оцениваемых зданий оценщиком был использован нормативный метод.

Определение физического износа объекта по конструктивным элементам представлено в таблицах ниже (удельные веса элементов строительных конструкций и инженерных систем приняты по таблице сборника, соответствующей выбранному объекту аналогу). Удельный вес элементов в составе объектов рассчитан без учета отсутствующих конструкций и инженерных систем.

Для оцениваемых сооружений (объекты №№ 15, 25), величина физического износа определялась экспертно с учетом данных таблицы:

Таблица 110. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости¹⁶

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	5-10
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81 - 100

Величина физического износа сооружений определена на уровне 60%.

¹⁴ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

¹⁵ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта

¹⁶ Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 111. Расчет физического износа Объекта № 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		5,02	20	1,004
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	28,02	20	5,604
		Б. Перегородки	0	0	0
3	Перекрытия		14,98	30	4,494
4	Крыша		4,01	40	1,604
5	Полы		8,98	40	3,592
6	Проемы	Оконные	10	40	4
		Дверные			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	5,02	40	2,008
8	Прочие конструкции		0	0	0
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	11,89	40	4,756
		водоснабжение и канализация	2,08	40	0,832
		Электроснабжение и освещение	5,75	40	2,3
		Слаботочные системы	1,26	0	0
9	Прочие системы и оборудование		3	0	0
Итого:			100		30,2

Таблица 112. Расчет физического износа Объекта № 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		15	20	3
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	17,97	20	3,594
		Б. Перегородки	3,02	30	0,906
3	Перекрытия		10,78	30	3,234
4	Крыша		7,19	40	2,876
5	Полы		11,01	40	4,404
6	Проемы	Оконные	5,02	40	2,008
		Дверные			

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	3,02	40	1,208
8	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,59	40	1,436
		водоснабжение и канализация	2,68	40	1,072
		Электроснабжение и освещение	2,68	40	1,072
Итого			100		32,0

Таблица 113. Расчет физического износа Объекта № 3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		8,91	30	2,7
2	Каркас		6,74	30	2,0
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	9,3	30	2,8
		Б. Перегородки	0,81	30	0,2
4	Перекрытия		11,87	30	3,6
5	Крыша		7,93	40	3,2
6	Полы		5,93	35	2,1
7	Проемы	Оконные	26,71	35	9,3
		Дверные			
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	1,97	34	0,7
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,76	35	1,3
		водоснабжение и канализация	3,28	35	1,1
		Электроснабжение и освещение	3,76	35	1,3
		Слаботочные системы	1,1	35	0,4
10	Прочие системы и оборудование		7,93	35	2,8
Итого:			100		33,5

Таблица 114. Расчет физического износа Объекта № 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		9,03	35	3,2
2	Каркас		9,59	35	3,4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	13,17	35	4,6
		Б. Перегородки	1,17	35	0,4
4	Перекрытия		9,03	35	3,2
5	Крыша		9,03	40	3,6
6	Полы		6,97	40	2,8
7	Проемы	Оконные	4	45	1,8
		Дверные			
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	10	45	4,5
9	Прочие конструкции		8	45	3,6
10	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	6,97	40	2,8
		водоснабжение и канализация	6	40	2,4
		Электроснабжение и освещение	5,03	40	2,0
		Слаботочные системы	2	40	0,8
11	Прочие системы и оборудование		0	0	0
Итого:			100,0		39,0

Таблица 115. Расчет физического износа Объекта № 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		15,4	20	3,08
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	18,5	20	3,7
		Б. Перегородки	3,1	30	0,93
3	Перекрытия		11,1	30	3,33
4	Крыша		7,4	40	2,96
5	Полы		11,3	40	4,52
6	Проемы	Оконные	5,2	40	2,08
		Дверные			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	3,1	40	1,24

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
	Особо-строительные работы		11,01	40	4,404
8	Прочие конструкции		7,02	40	2,808
8	и электро-техниче-	Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,7	40	1,48
		Электроснабжение и освещение	2,8	40	1,12
Итого			100		31,7

Таблица 116. Расчет физического износа Объекта № 6

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		13	25	3,25
2	Каркас		14	25	3,5
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	8,95	25	2,2375
		Б. Перегородки	3	25	0,75
4	Перекрытия		11	30	3,3
5	Крыша		6	30	1,8
6	Полы		3	30	0,9
7	Проемы	Оконные	4	40	1,6
		Дверные			
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	2	40	0,8
9	Прочие конструкции		24	40	9,6
10	Санитарно и электро-технические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,4	40	1,76
		водоснабжение и канализация	3,3	40	1,32
		Электроснабжение и освещение	2,75	40	1,1
		Слаботочные системы	0,6	40	0,24
11	Прочие системы и оборудование		0	40	0
Итого			100		32,2

Таблица 117. Расчет физического износа Объекта № 7

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		36	40	14,4
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	24	40	9,6
		Б. Перегородки	1	40	0,4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %	
3	Перекрытия	10	40	4	
4	Крыша	6	45	2,7	
5	Полы	2	40	0,8	
6	Проемы	4	40	1,6	
7	Внутренняя отделка	1	50	0,5	
8	Прочие конструкции	3	40	1,2	
9	Особостроительные работы	10	40	4	
10	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	0	40	0
		водоснабжение и канализация	0	0	0
		Электроснабжение и освещение	2	40	0,8
		Слаботочные системы	1	40	0,4
11	Прочие системы и оборудование	0	40	0	
Итого		100,0		40,4	

Таблица 118. Расчет физического износа Объекта № 8

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %	
1	Фундамент	20,3	30	6,09	
2	Каркас	15,2	35	5,32	
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	9,1	40	3,64
		Б. Перегородки	1	40	0,4
4	Перекрытия	11,2	40	4,48	
5	Крыша	6,1	40	2,44	
6	Полы	5,1	30	1,53	
7	Проемы	22,3	40	8,92	
8	Внутренняя отделка	2	45	0,9	
9	Прочие конструкции	7,1	40	2,84	
10	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	0	0	0
		водоснабжение и канализация	0	0	0
		Электроснабжение и освещение	0,5	40	0,2
		Слаботочные системы	0,1	40	0,04
11	Прочие системы и оборудование	0	0	0	
Итого		100		36,8	

Таблица 119. Расчет физического износа Объекта № 9

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		23	35	8,1
2	Стены	37	35	13,0	10,9
		3	35	1,1	0,4
3	Перекрытия		12	35	4,2
4	Крыша		3	40	1,2
5	Полы		6	40	2,4
6	Проемы		3	40	1,2
7	Внутренняя отделка		1	50	0,5
8	Прочие работы		10	40	4,0
9	Электроснабжение и освещение		2	40	0,8
10	Прочие системы и оборудование		0	0	0,0
Итого			100		36,4

Таблица 120. Расчет физического износа Объекта № 10

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		28,01	40	11,2
2	Каркас		2,6	40	1,0
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	10,38	40	4,2
		Б. Перегородки	5,04	40	2,0
4	Перекрытия		19,98	40	8,0
5	Крыша		7	45	3,2
6	Полы		18,95	50	9,5
7	Проемы	Оконные	4,01	40	1,6
		Дверные			
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	1,03	60	0,6
9	Прочие конструкции		1,03	40	0,4
10	Санитарно и электротехнические работы		1,96	40	0,8
11	Прочие системы и оборудование		0	0	0,0
Итого			100,0		42,4

Таблица 121. Расчет физического износа Объекта № 11

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		29,92	35	10,5
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	11,97	35	4,2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
		Б. Перегородки	3,99	35	1,4
3	Перекрытия		20,99	35	7,3
4	Крыша		7,02	40	2,8
5	Полы		15	45	6,8
6	Проемы	Оконные	5,98	50	3,0
		Дверные			
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	1,04	60	0,6
		Прочие конструкции	1,04	40	0,4
8	Санитарно и электротехнические работы		3,04	40	1,2
9	Работы		0	0	0,0
Итого			100,0	0	38,2

Таблица 122. Расчет физического износа Объекта № 12

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		29,92	35	10,5
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	11,97	30	3,6
		Б. Перегородки	3,99	35	1,4
3	Перекрытия		20,99	35	7,3
4	Крыша		7,02	45	3,2
5	Полы		15	45	6,8
6	Проемы		5,98	50	3,0
7	Внутренняя отделка			40	0,0
	Прочие конструкции		1,04	60	0,6
8	Санитарно и электротехнические работы		1,04	40	0,4
9	Прочие системы и оборудование		3,04	40	1,2
Итого			100,0		38,0

Таблица 123. Расчет физического износа Объекта № 13

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		8,42	30	2,526
2	Каркас		47,34	40	18,936
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	8,35	90	7,515
		Б. Перегородки	3,88	40	1,552
4	Перекрытия		0	0	0
5	Крыша		0	0	0
6	Полы		13,05	40	5,22
7	Проемы		0	0	0
8	Внутренняя отделка		0	0	0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
9	Прочие конструкции	4,6	40	1,84
10	Санитарно и электротехнические работы	12,92	40	5,168
11	Прочие системы и специальное оборудование	1,43	40	0,572
Итого		100,0		43,3

Таблица 124. Расчет физического износа Объекта № 14

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %	
1	Фундамент	9,6	45	4,3	
2	Каркас	7,3	60	4,4	
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	10	60	6,0
		Б. Перегородки	0,9	45	0,4
4	Перекрытия	12,8	45	5,8	
5	Крыша	8,5	60	5,1	
6	Полы	6,4	45	2,9	
7	Проемы	28,7	50	14,4	
8	Внутренняя отделка	2,1	50	1,1	
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	0	0	0,0
		водоснабжение и канализация	0	0	0,0
		Электроснабжение и освещение	4	45	1,8
		Слаботочные системы	1,2	45	0,5
11	Прочие системы и оборудование	8,5	45	3,8	
Итого		100		50,4	

Таблица 125. Расчет физического износа Объекта № 16

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %	
1	Фундамент	9,58	50	4,79	
2	Каркас	7,25	50	3,63	
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	10	50	5,00
		Б. Перегородки	0,87	50	0,44
4	Перекрытия	12,77	50	6,39	
5	Крыша	8,53	60	5,12	
6	Полы	6,38	50	3,19	
7	Проемы	28,73	60	17,24	
8	Внутренняя отделка	2,12	60	1,27	
9	Прочие конструкции	8,53	60	5,12	
10	Санитарно и электротехнические работы	4,05	60	2,43	
11	Слаботочные системы	1,19	40	0,48	
Итого		100		55,1	

Таблица 126. Расчет физического износа Объекта № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		9,33	45,0	4,2
	Каркас		13,39	50,0	6,7
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	2,36	50,0	1,2
		Б. Перегородки	4,30	50,0	2,2
3	Перекрытия		11,70	50,0	5,9
4	Крыша		14,84	60,0	8,9
5	Полы		14,47	45,0	6,5
6	Проемы	Оконные	14,97	60,0	9,0
		Дверные			
7	Внутренняя отделка		4,46	60,0	2,7
8	Прочие конструкции		5,10	60,0	3,1
9	Санитарно и электротехнические работы		5,08	60,0	3,0
10	Прочие системы и специальное оборудование		0,00	0,0	0,0
Итого			100,00		53,3

Таблица 127. Расчет физического износа Объекта № 18

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		4,01	40	1,6
2	каркас		29,1	40	11,6
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	57,5	25	14,4
		Б. Перегородки			
4	Полы		9	50	4,5
5	Санитарно и электротехнические работы		0,35	30	0,1
Итого			100,0		32,2

Таблица 128. Расчет физического износа Объекта № 19

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		2,8	35	1,0
2	каркас		32,9	40	13,2
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	57,9	40	23,2
		Б. Перегородки			
4	Полы		6,1	50	3,1
5	Санитарно и электротехнические работы		0,3	40	0,1
Итого			100,0		40,5

Таблица 129. Расчет физического износа Объекта № 20

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		3,51	35	1,2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
2	Каркас		30,35	40	12,1
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	57,66	40	23,1
		Б. Перегородки			
4	Полы		8,13	50	4,1
5	Санитарно и электротехнические работы		0,35	40	0,1
Итого			100		40,6

Таблица 130. Расчет физического износа Объекта № 21

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		3,51	35	1,2
2	каркас		30,35	45	13,7
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	57,66	45	25,9
		Б. Перегородки			
4	Полы		8,13	60	4,9
5	Санитарно и электротехнические работы		0,35	40	0,1
Итого			100		45,9

Таблица 131. Расчет физического износа Объекта № 22

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		5,5	40	2,2
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	20,9	45	9,4
		Б. Перегородки	8,8	45	4,0
3	Перекрытия		7,7	45	3,5
4	Крыша		8,8	45	4,0
5	Полы		22	50	11,0
6	Проемы		11	60	6,6
7	Внутренняя отделка		7,7	60	4,6
8	Особостроительные работы		2,2	60	1,3
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление	0	0	0,0
		Электроснабжение	4,3	60	2,6
10	Слаботочные системы		1,1	1,2	60
11	Прочие системы и оборудование		0	0	0,0
Итого:			100		49,8

Таблица 132. Расчет физического износа Объекта № 23

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		3,51	35	1,2
2	каркас		30,35	45	13,7
3	Стены	А. Наружные и	57,66	45	25,9

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
		внутренние капитальные стены.			
		Б. Перегородки			
4	Полы		8,13	60	4,9
5	Санитарно и электротехнические работы		0,35	40	0,1
Итого			100		45,9

Таблица 133. Расчет физического износа Объекта № 24

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		4,46	50	2,2
2	каркас		31,22	60	18,7
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	58,78	70	41,1
4		Полы	5,32	70	3,7
5	Санитарно и электротехнические работы		0,23	60	0,1
Итого			100,0		66,0

Таблица 134. Расчет физического износа Объекта № 26

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		9,58	50	4,79
2	Каркас		7,25	50	3,63
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	10	50	5,00
		Б. Перегородки	0,87	50	0,44
4	Перекрытия		12,77	50	6,39
5	Крыша		8,53	60	5,12
6	Полы		6,38	60	3,83
7	Проемы		28,73	60	17,24
8	Внутренняя отделка		2,12	70	1,48
9	Прочие конструкции		8,53	60	5,12
10	Санитарно и электротехнические работы		4,05	60	2,43
11	Слаботочные системы		1,19	60	0,71
Итого			100		56,17

Таблица 135. Расчет физического износа Объекта № 27

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		3,51	35	1,2
2	Каркас		30,35	40	12,1
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	57,66	40	23,1
		Б. Перегородки			
5	Полы		8,13	45	3,7
7	Санитарно и электротехнические работы		0,35	40	0,1
Итого			100		40,2

Таблица 136. Расчет физического износа Объекта № 28

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		9,58	50	4,79
2	Каркас		7,25	55	3,99
3	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	10	55	5,50
		Б. Перегородки	0,87	55	0,48
4	Перекрытия		12,77	55	7,02
5	Крыша		8,53	60	5,12
6	Полы		6,38	60	3,83
7	Проемы		28,73	60	17,24
8	Внутренняя отделка		2,12	70	1,48
9	Прочие конструкции		8,53	60	5,12
10	Санитарно и электротехнические работы		4,05	60	2,43
11	Слаботочные системы		1,19	60	0,71
Итого			100		57,7

Таблица 137. Расчет физического износа Объекта № 29

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Удельный вес конструктивного элемента, %	Физический износ элемента, %	Удельный износ элемента, %
1	Фундамент		9,99	40	4,0
2	Стены	А. Наружные и внутренние капитальные стены.	23,99	45	10,8
		Б. Перегородки	3,01	45	1,4
3	Перекрытия		15,98	50	8,0
4	Крыша		5,99	60	3,6
5	Полы		8,01	60	4,8
6	Проемы		8,01	60	4,8
7	Внутренняя отделка		3,01	70	2,1
8	Прочие конструкции		5,99	60	3,6
9	Санитарно и электротехнические работы	Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,01	60	1,8
		водоснабжение и канализация	3,01	60	1,8
		Электроснабжение и освещение	8,01	60	4,8
10	Слаботочные системы		1,99	60	1,2
Итого:			100		52,7

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д.

По мнению оценщика, оцениваемые здания и сооружения не подвержены существенному влиянию факторов функционального устаревания. Архитектурно-планировочные решения, объем здания и инженерное обеспечение в целом соответствуют текущему назначению объектов. Таким образом, величина функционального устаревания принята равной 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов и может быть вызвано целым рядом таких причин, как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов торговой недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Наличие факторов внешнего (экономического) устаревания в отношении оцениваемых объектов обусловлено значительным снижением уровня деловой активности на рынке недвижимости в сложившихся экономических условиях, что приводит к снижению количества потенциальных покупателей или арендаторов, и выражается в фактической недозагрузке оцениваемых объектов.

Таким образом, величина экономического (внешнего) устаревания в отношении объекта оценки определена на уровне потерь от недозагрузки в размере среднего значения диапазона для объектов универсальных производственно-складских объектов и составила 12% по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера.

Накопленный износ

Накопленный (Инак) износ объекта определяется по формуле:

$$(13) \quad I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Э}})$$

Расчет затрат на замещение оцениваемого здания с учетом накопленного износа представлен в таблице:

Таблица 138. Расчет затрат на замещение оцениваемых объектов

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Затраты на замещение без учета износа, руб. без НДС	Ифиз, %	Ифункл., %	Иэ, %	Инакпл., %	Затраты на замещение с учетом износа, руб. с НДС
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	10 138 276,0	30,2	0	12	38,6	6 224 901,0
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	26 188 858,0	32,0	0	12	40,2	15 660 937,0
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	9 299 409,0	33,5	0	12	41,5	5 440 154,0
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	32 638 503,0	39,0	0	12	46,3	17 526 876,0
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	7 679 485,0	31,7	0	12	39,9	4 615 370,0
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	11 375 941,0	32,2	0	12	40,3	6 791 437,0
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	3 850 049,0	40,4	0	12	47,6	2 017 426,0

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Затраты на замещение без учета износа, руб. без НДС	Ифиз, %	Ифункл, %	Иэк, %	Инакопл, %	Затраты на замещение с учетом износа, руб. с НДС
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	2 850 653,0	36,8	0	12	44,4	1 584 963,0
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	3 811 797,0	36,4	0	12	44,0	2 134 606,0
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	42 560 734,0	42,4	0	12	49,3	21 578 292,0
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	20 025 254,0	38,2	0	12	45,6	10 893 738,0
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	23 111 075,0	38,0	0	12	45,4	12 618 647,0
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	820 549,0	43,3	0	12	50,1	409 454,0
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	1 973 580,0	50,4	0	12	56,4	860 481,0
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	666 297,0	60,0	0	12	64,8	234 537,0
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	339 541,0	55,1	0	12	60,5	134 119,0
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	99 595,0	53,3	0	12	58,9	40 934,0
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	6 720 775,0	32,2	0	12	40,4	4 005 582,0
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	8 086 314,0	40,5	0	12	47,6	4 237 229,0
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	9 168 326,0	40,6	0	12	47,8	4 785 866,0
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	8 401 495,0	45,9	0	12	52,3	4 007 513,0
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	1 042 602,0	49,8	0	12	55,9	459 787,0
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	8 286 109,0	45,9	0	12	52,3	3 952 474,0
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	2 708 278,0	66,0	0	12	70,1	809 775,0

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Затраты на замещение без учета износа, руб. без НДС	Ифиз, %	Ифункл, %	Иэк, %	Инакопл, %	Затраты на замещение с учетом износа, руб. с НДС
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	608 501,0	60,0	0	12	64,8	214 192,0
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	721 524,0	56,2	0	12	61,4	278 508,0
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	10 704 394,0	40,2	0	12	47,4	5 630 511,0
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	190 992,0	57,7	0	12	62,8	71 049,0
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	5 138 131,0	52,7	0	12	58,4	2 137 462,0

13.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$(14) \quad PC = C_3 + C_{с/з} \times (1 - I_{\Sigma}), \text{ где:}$$

C_3 – стоимость права аренды земельного участка;

$C_{с/з}$ – затраты на замещение объекта недвижимости;

I_{Σ} - величина накопленного износа.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости приведен в таблице:

Таблица 139. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Затраты на замещение, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	6 224 901	2 924 488	9 149 389
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	15 660 937	9 151 514	24 812 451
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	104,1	5 440 154	3 124 286	8 564 440
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	17 526 876	16 469 590	33 996 466
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	4 615 370	3 000 882	7 616 252

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Затраты на замещение, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	6 791 437	6 303 418	13 094 855
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	2 017 426	1 911 789	3 929 215
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	1 584 963	1 200 744	2 785 707
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	2 134 606	1 506 317	3 640 923
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	21 578 292	56 858 088	78 436 380
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	10 893 738	17 114 036	28 007 774
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	12 618 647	9 754 824	22 373 471
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	409 454	916 718	1 326 172
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	860 481	599 393	1 459 874
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	234 537	372 172	606 709
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	134 119	137 116	271 235
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	40 934	104 992	145 926
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	4 005 582	6 691 261	10 696 843
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	4 237 229	8 072 215	12 309 444
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	4 785 866	7 470 863	12 256 729
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	4 007 513	7 658 908	11 666 421
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	459 787	438 771	898 558

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Затраты на замещение, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	3 952 474	7 351 376	11 303 850
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	809 775	1 202 703	2 012 478
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	214 192	142 992	357 184
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	278 508	282 067	560 575
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	5 630 511	9 321 929	14 952 440
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	71 049	56 805	127 854
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	2 137 462	1 762 920	3 900 382
Итого:							321 259 998

14. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

14.1. Методические основы

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка прав собственности объектов недвижимости г. Москвы.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

14.2. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

14.2.1. Характеристика объектов-аналогов

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на дату оценки был проведен подробный анализ предложений по продаже зданий производственно-складского назначения, сходных с оцениваемым по конструктивным параметрам и функциональному назначению. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Отличия объектов-аналогов от объекта оценки, которые оценщики отнесли к существенным, заключаются в различиях общей площади помещений, местоположении, площади земельных участков в составе объекта, техническом состоянии помещений, наличие грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 140. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь строений в составе единого объекта недвижимости (ЕОН), кв. м	720,00	5771,00	594,00
Цена предложения с учетом НДС, руб.	50 000 000	430 000 000	80 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб. за 1 кв. м	69 444	74 510	134 680
Вид права	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Дата выставления на торги	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Описание	Производственно-складское здание общей площадью 720 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.	Производственно-складское здание общей площадью 5771 кв.м. В составе имеются офисные помещения 1000 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.	Производственно-складское здание общей площадью 594 кв.м. В составе имеются офисные помещения 200 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.
Площадь земельного участка в составе объекта, кв. м	2 000	16 750,0	4 406
Кад.№ земельного участка	77:05:0005006	77:05:0007004:7	77:05:0005003:18
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов / Для размещения коммунальных, складских объектов	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Состояние помещений	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)
Источник информации	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру», тел.: +7 903 137-37-30, сайт: https://msk.realty.mail.ru/	База объявлений «Недвижимость Мейл.ру», тел.: +7 (926) 238-47-97, сайт: https://msk.realty.mail.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 495 369 67 52, сайт: http://www.cian.ru/

14.2.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади объекта. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

14.2.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на площадь земельного участка,
- на назначение объекта,
- на состав площадей,
- на материал стен;
- на наличие коммуникаций;
- на наличие дополнительных улучшений;
- на тип и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(15) $C_{п} = C_{д} + (1 + K\%)$ или $C_{п} = C_{д} + K_{а}$, где

- $C_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- $C_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- $K\%$ - относительная корректировка в %;
- $K_{а}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

14.2.4. Вводимые корректировки

Корректировка на объем передаваемых прав

Земельные участки в составе объектов-аналогов №№1,3 передается в результате сделки-купли продажи в собственность. Оцениваемый земельный участок и земельный участок в составе объекта-аналога №2 оформлены на праве аренды.

Согласно данным в «Справочнике оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности принят равным 0,85.

Корректировка на объем передаваемых прав на земельные участки в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов определялась по формуле:

(16) $K = (K_{ар.}/K_{собств.}) - 1$, где:

- $K_{ар.}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость единого объекта недвижимости, земельный участок в составе которого оформлен на праве долгосрочной аренды;

- $K_{собств.}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость единого объекта недвижимости, земельный участок в составе которого оформлен на праве собственности.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в объеме передаваемых прав, произведен по формуле:

(17) $K_{ар./собств.} = k_{зем} \times \delta_{зем} + \delta_{зд}$, где:

- $k_{зем}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий правовой статус земельного участка;

- $\delta_{зем}$ – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости;

- $\delta_{зд}$ – доля стоимости зданий в стоимости единого объекта недвижимости.

Доля элементов (улучшений и земельного участка) в составе единого объекта недвижимости определена на основании расчетов, представленных в разделе «Затратный подход».

Значения корректировки на объем передаваемых прав к объектам-аналогам №№1,3 представлен в таблицах 174-191.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. Величина средней скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи недвижимости производственно-складского назначения, рассчитана на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁷, и составила 15,5%.

Таким образом, размер корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору составит (-15,5%).

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

¹⁷ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2016

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №№ 1-3 характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружением, расположены в ЮАО г. Москвы между ТТК и МКАД в промышленных зонах, что не требует применения корректировки на местоположение.

Корректировка на площадь

Для учета различий в цене продажи 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести корректировку на общую площадь. Анализ рынка производственно-складских помещений, представленных цен продаж на дату оценки, не выявил достаточного количества предложений цен продаж идентичных помещений с различными площадями для выявления зависимости стоимости от площади.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочнике оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблицах ниже:

Таблица 141. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 24

Наименование объекта	Площадь, кв. в	Корректировка, %
Оцениваемый объект	от 309,3 до 719,2	
Объект-аналог №1	720,00	0
Объект-аналог №2	5771,00	3
Объект-аналог №3	594,00	0

Таблица 142. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 8, 9, 5, 3

Наименование объекта	Площадь, кв. в	Корректировка, %
Оцениваемый объект	от 104,1 до 208,8	
Объект-аналог №1	720,00	12
Объект-аналог №2	5771,00	9
Объект-аналог №3	594,00	12

Таблица 143. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 17, 40

Наименование объекта	Площадь, кв. в	Корректировка, %
Оцениваемый объект	от 18,4 до 79,4	
Объект-аналог №1	720,00	15
Объект-аналог №2	5771,00	25
Объект-аналог №3	594,00	15

Таблица 144. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 13, 15

Наименование объекта	Площадь, кв. в	Корректировка, %
Оцениваемый объект	от 1038,6 до 1850,3	
Объект-аналог №1	720,00	-2
Объект-аналог №2	5771,00	0
Объект-аналог №3	594,00	-2

Корректировка на площадь земельных участков в составе единого объекта недвижимости

Размер корректировки, учитывающей различия в соотношении общей площади улучшений и площади земельных участков подобранных объектов-аналогов, определен оценщиком с использованием формулы:

(18) $\Pi = (\Delta S_{ан} - S_{ан}) \times C_{зу}$, где:

$\Delta S_{ан}$. – площадь земельного участка объекта-аналога при коэффициенте застроенности Объекта оценки;

- $S_{а}$ – фактическая площадь земельного участка объекта-аналога;

- $C_{зу}$ – удельная стоимость земельного участка, руб.

Площадь земельного участка объекта аналога при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м, рассчитана с использованием формулы:

(19) $\Delta S_{ан} = S_{зд}/k$, где:

- $S_{зд}$. – общая площадь зданий;

- k – коэффициент застроенности объекта оценки (отношение площади зданий к площади земельного участка).

Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка представлен в таблицах ниже:

Таблица 145. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, $S_{зу}$, кв. м	934,40	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, $S_{зд}$, кв. м	642,00	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,78	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 043	8 364	861
Отклонение, DS_i , кв. м		-957	-8 386	-3 545
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-9 368 174	-82 134 755	-34 721 007
Величина корректировки, руб./кв. м		-13 011	-14 232	-58 453

Таблица 146. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 7

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, $S_{зу}$, кв.м	1 681,60	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, $S_{зд}$, кв. м	719,20	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,45	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 674	13 421	1 381
Отклонение, DS_i , кв. м		-326	-3 329	-3 025
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 188 744	-32 604 909	-29 622 978

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина корректировки, руб./кв. м		-4 429	-5 650	-49 870

Таблица 147. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 8

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	306,40	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв.м	166,60	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,54	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 333	10 687	1 100
Отклонение, DS _i , кв. м		-667	-6 063	-3 306
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-6 529 333	-59 380 659	-32 378 964
Величина корректировки, руб./кв. м		-9 069	-10 289	-54 510

Таблица 148. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 9

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	643,60	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	208,80	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,32	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		2 250	18 034	1 856
Отклонение, DS _i , кв. м		250	1 284	-2 550
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		2 448 500	12 579 169	-24 972 252
Величина корректировки, руб./кв. м		3 401	2 180	-42 041

Таблица 149. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	195,20	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	79,40	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,41	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 756	14 076	1 449
Отклонение, DS _i , кв. м		-244	-2 674	-2 957
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-2 388 780	-26 192 978	-28 963 008
Величина корректировки, руб./кв. м		-3 318	-4 539	-48 759

Таблица 150. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 13

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	5 805,40	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	1 850,50	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,32	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		2 250	18 034	1 856
Отклонение, DS _i , кв. м		250	1 284	-2 550
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		2 448 500	12 579 169	-24 972 252
Величина корректировки, руб./кв. м		3 401	2 180	-42 041

Таблица 151. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 17

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв. м	61,20	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	18,40	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,30	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		2 400	19 237	1 980
Отклонение, DS _i , кв. м		400	2 487	-2 426
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		3 917 600	24 354 413	-23 760 244
Величина корректировки, руб./кв. м		5 441	4 220	-40 000

Таблица 152. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	683,20	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	309,30	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,45	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 600	12 824	1 320
Отклонение, DS _i , кв. м		-400	-3 926	-3 086
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 917 600	-38 446 891	-30 224 284
Величина корректировки, руб./кв. м		-5 441	-6 662	-50 883

Таблица 153. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 25

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв. м	762,80	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	344,30	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,45	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при ко-		1 600	12 824	1 320

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
эффиценте застроенности Объекта оценки, кв. м				
Отклонение, DSi, кв. м		-400	-3 926	-3 086
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 917 600	-38 446 891	-30 224 284
Величина корректировки, руб./кв. м		-5 441	-6 662	-50 883

Таблица 154. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 26

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв.м	782,00	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	349,50	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,45	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 600	12 824	1 320
Отклонение, DSi, кв. м		-400	-3 926	-3 086
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 917 600	-38 446 891	-30 224 284
Величина корректировки, руб./кв. м		-5 441	-6 662	-50 883

Таблица 155. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 28

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв. м	750,60	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	344,70	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,46	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 565	12 546	1 291
Отклонение, DSi, кв. м		-435	-4 204	-3 115
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-4 258 261	-41 177 383	-30 505 329
Величина корректировки, руб./кв. м		-5 914	-7 135	-51 356

Таблица 156. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 37

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв. м	951,80	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	445,30	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,47	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 532	12 279	1 264
Отклонение, DSi, кв. м		-468	-4 471	-3 142
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-4 584 426	-43 791 683	-30 774 415

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Величина корректировки, руб./кв. м		-6 367	-7 588	-51 809

Таблица 157. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 5

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв. м	319,00	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	104,10	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,33	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		2 182	17 488	1 800
Отклонение, DSi, кв. м		182	738	-2 606
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		1 780 727	7 226 785	-25 523 164
Величина корректировки, руб./кв. м		2 473	1 252	-42 968

Таблица 158. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв.м	298,60	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	125,20	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,42	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 714	13 740	1 414
Отклонение, DSi, кв. м		-286	-3 010	-2 992
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-2 798 286	-29 475 276	-29 300 850
Величина корректировки, руб./кв. м		-3 887	-5 107	-49 328

Таблица 159. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 14

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, Sзу, кв. м	1 747,40	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, Sзд, кв. м	794,30	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,45	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 600	12 824	1 320
Отклонение, DSi, кв. м		-400	-3 926	-3 086
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 917 600	-38 446 891	-30 224 284
Величина корректировки, руб./кв. м		-5 441	-6 662	-50 883

Таблица 160. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 15

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	996,00	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	1 038,60	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	1,04	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		692	5 549	571
Отклонение, DS _i , кв. м		-1 308	-11 201	-3 835
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-12 807 538	-109 702 217	-37 558 483
Величина корректировки, руб./кв. м		-17 788	-19 009	-63 230

Таблица 161. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 24

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	824,20	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	353,00	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,43	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 674	13 421	1 381
Отклонение, DS _i , кв. м		-326	-3 329	-3 025
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-3 188 744	-32 604 909	-29 622 978
Величина корректировки, руб./кв. м		-4 429	-5 650	-49 870

Таблица 162. Расчет корректировки на плотность застроенности земельного участка для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 40

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка, S _{зу} , кв.м	180,00	2 000,00	16 750,00	4 406,00
Площадь здания, S _{зд} , кв. м	66,70	720,00	5 771,00	594,00
Коэффициент застроенности	0,37	0,36	0,34	0,13
Площадь з.у. Объекта оценки при коэффициенте застроенности Объекта оценки, кв. м		1 946	15 597	1 605
Отклонение, DS _i , кв. м		-54	-1 153	-2 801
Удельная стоимость з.у., руб./кв. м	9 794	9 794	9 794	9 794
Отклонение, руб.		-529 405	-11 289 570	-27 429 023
Величина корректировки, руб./кв. м		-735	-1 956	-46 177

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 24, 40, и здание объекта-аналога №1 представляют объекты производственно-складского назначения. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5, представляют объекты бытового назначения. В составе оцениваемых объектов объектов-аналогов №№2,3 имеются помещения бытового назначения.

Для учета различий в стоимости оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов, обусловленных наличием в их составе помещений, различных по функциональному назначению, необходимо введение корректировки. Корректировка на функциональное соотношение определялась по формуле (16).

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

(20) $K = C_{ск} \times Д_{ск} + C_{оф} \times Д_{оф}$, где:

- $C_{ск}$ – стоимость производственно-складских помещений;
- $Д_{ск}$ – доля производственно-складских площадей в общей площади объекта;
- $C_{оф}$ – стоимость административных помещений;
- $Д_{оф}$ – доля административных помещений в общей площади объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены 1 кв.м бытовых помещений к удельной цене 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,24.

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблицах ниже:

Таблица 163. Расчет корректировки на состав площадей для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 24, 40, в зависимости от функционального назначения

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	от 18,4 до 1850,3	720,00	5 771,00	594,00
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	от 18,4 до 1850,3	720,00	4 771,00	394,00
Площадь бытовых помещений, кв.м	0	0,00	1 000,00	200,00
Коэффициент состава производственно-складских помещений	1	1,00	0,83	0,66
Коэффициент состава бытовых помещений	0	0,00	0,17	0,34
Коэффициент удельной стоимости объектов производственно-складского назначения	1,00			
Коэффициент удельной стоимости объектов бытового назначения	1,24			
Показатель К	1,00	1,0000	1,0416	1,0808
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48

Таблица 164. Расчет корректировки на состав площадей для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5, в зависимости от функционального назначения

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	от 104,1 до 125,2	720,00	5 771,00	594,00
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	0	720,00	4 771,00	394,00
Площадь бытовых помещений, кв.м	от 104,1 до 125,2	0,00	1 000,00	200,00
Коэффициент состава производственно-складских помещений	0	1,00	0,83	0,66
Коэффициент состава бытовых помещений	1	0,00	0,17	0,34
Коэффициент удельной стоимости объектов производственно-складского назначения	1,00			
Коэффициент удельной стоимости объектов бытового назначения	1,24			
Показатель К	1,24	1,0000	1,0416	1,0808
Корректировка, %		24,00	19,05	14,73

Корректировка на материал наружных стен

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 14, 15, 40, и объекты-аналоги №№1-3 представляют собой объекты с капитальными стенами. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24, представляют собой объекты с некапитальными (металлическими) стенами.

Для учета различий в стоимости оцениваемых объектов и объектов-аналогов, обусловленных различным материалом стен, необходимо введение корректировки. Корректировка на функциональное соотношение определялась по формуле (16).

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по формуле:

(21) $K = \text{Скап} \times \text{Дкап} + \text{Снекап} \text{ Днекап}$, где:

- Скап – удельная стоимость зданий с капитальными стенами;
- Дкап – доля зданий с капитальными стенами в общей площади объекта;
- Снекап – удельная стоимость зданий с некапитальными стенами;
- Днекап – доля зданий с некапитальными стенами в общей площади объекта;

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены 1 кв.м объектов из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта принят равным 0,81.

Таким образом при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24, величина применяемой корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов №№ 1-3 составит: (-19%).

Корректировка на наличие отопления

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 40, и помещения объектов-аналогов №№ 1-3 являются отопляемыми объектами. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 17, 24, представляют собой неотопляемые объекты.

Для учета различий в стоимости оцениваемых объектов и объектов-аналогов, обусловленных отсутствием отопления, необходимо введение корректировки. Корректировка на функциональное соотношение определялась по формуле (16).

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

(22) $K = C_{от} \times D_{от} + C_{неот} \times D_{неот}$, где:

- $C_{от}$ – стоимость объектов, обеспеченных отоплением;
- $D_{от}$ – доля площади объектов, обеспеченных отоплением;
- $C_{неот}$ – стоимость объектов, не обеспеченных отоплением;
- $D_{неот}$ – доля площади объектов, не обеспеченных отоплением.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной цены 1 кв.м неотопляемого объекта к удельной цене такого же отопляемого объекта принят равным 0,73.

Таким образом при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 24, 17 величина применяемой корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов №№ 1-3 составит: (-27%).

Корректировка на техническое состояние

Помещения оцениваемого объекта и объектов-аналогов находятся в удовлетворительном состоянии, в пригодном для эксплуатации по своему функциональному назначению, в связи с чем корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

По границе оцениваемых объектов проходит ж/д ветка, на территории и по границе объектов-аналогов №№ 1-3 ж/д ветка не проходит, необходимо введение корректировки по данному фактору. Корректировка на наличие дополнительных улучшений определялась по формуле (16).

Отношение удельной цены производственно-складских объектов с ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки, в «Справочнике оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, составляет от 1,08 до 1,24.

Поскольку железнодорожный путь расположен на соседнем земельном участке и отсутствует на территории рассматриваемых земельных участков, величина корректировки к стоимости объектов-аналогов принята на минимальном уровне указанного диапазона и составила 8%.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной вели-

чины стоимости 1 кв. м оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

(23) $D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$, где:

- D – весовой коэффициент;
- Q – общее количество корректировок по всем аналогам;
- q – количество корректировок рассматриваемого аналога;
- p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 165. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7,

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	5	5
Весовой коэффициент	0,36	0,32	0,32

Таблица 166. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 8, 9

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	5	5	6
Весовой коэффициент	0,34375	0,34375	0,31250

Таблица 167. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 40

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	6	6	7
Весовой коэффициент	0,34	0,34	0,32

Таблица 168. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 13, 15

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	6	5	7
Весовой коэффициент	0,33333	0,36111	0,30556

Таблица 169. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 24, 25, 26, 28, 37

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	6	7	7
Весовой коэффициент	0,350	0,325	0,325

Таблица 170. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	6	5	6
Весовой коэффициент	0,32353	0,35294	0,32353

Таблица 171. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 40

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	5	5	6
Весовой коэффициент	0,34375	0,34375	0,31250

Таблица 172. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 17

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	6	6	7
Весовой коэффициент	0,34210	0,34210	0,31580

Таблица 173. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 14

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	5	6	6
Весовой коэффициент	0,35294	0,32353	0,32353

14.2.5. Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчеты стоимости оцениваемых зданий представлены в таблицах ниже:

Таблица 174. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.4

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-5,50	0,00	-5,50
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 625	74 510	127 273
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 625	74 510	127 273
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 625	74 510	127 273
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 625	74 510	127 273
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 453	62 961	107 546
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 453	62 961	107 546

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь объекта зданий, кв.м	642	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 453	64 850	107 546
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	934,40	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-13 011	-14 232	-58 453
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		42 442	50 618	49 093
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		42 442	48 598	45 421
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		42 442	48 598	45 421
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		42 442	48 598	45 421
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		42 442	48 598	45 421
Наличие дополнительных улуч-	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
шений				
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		45 837	52 486	49 055
Весовой коэффициент		0,36	0,32	0,32
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		16 501	16 796	15 698
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	48 994			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта , руб. с НДС	31 454 430			

Таблица 175. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-7,20	0,00	-7,20
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 455	62 961	105 611
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 455	62 961	105 611
Общая площадь объекта зданий, кв.м	719,2	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 455	64 850	105 611
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	1 681,60	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-4 429	-5 650	-49 870
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		50 026	59 200	55 741
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		50 026	56 838	51 572

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		50 026	56 838	51 572
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		50 026	56 838	51 572
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		50 026	56 838	51 572
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		54 028	61 385	55 698
Весовой коэффициент		0,36	0,32	0,32
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		19 450	19 643	17 823
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	56 917			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	40 934 447			

Таблица 176. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-5,80	0,00	-5,80
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 416	74 510	126 869
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 416	74 510	126 869
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 416	74 510	126 869
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 416	74 510	126 869
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 277	62 961	107 204
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 277	62 961	107 204
Общая площадь объекта зданий, кв.м	166,6	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		12	9	12
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		61 910	68 627	120 068
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	306,40	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-9 069	-10 289	-54 510
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 841	58 338	65 558
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 841	56 010	60 654
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 841	56 010	60 654
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 841	56 010	60 654
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.		52 841	56 010	60 654
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		57 068	60 491	65 506
Весовой коэффициент		0,34375	0,34375	0,31250
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		19 617	20 794	20 471
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	60 882			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	10 142 865			

Таблица 177. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-7,20	0,00	-7,20
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 444	74 510	124 983
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 455	62 961	105 611
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 455	62 961	105 611
Общая площадь объекта зданий, кв.м	208,8	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		12	9	12
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		60 990	68 627	118 284
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	643,60	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		3 401	2 180	-42 041
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 391	70 807	76 243
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 391	67 982	70 540
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 391	67 982	70 540
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 391	67 982	70 540
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		64 391	67 982	70 540
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		69 542	73 421	76 183
Весовой коэффициент		0,34375	0,34375	0,31250
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		23 905	25 238	23 807
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	72 951			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	15 232 110			

Таблица 178. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-7,30	0,00	-7,30
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 375	74 510	124 848
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 375	74 510	124 848
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 375	74 510	124 848
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 375	74 510	124 848
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 397	62 961	105 497
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 397	62 961	105 497
Общая площадь объекта зданий,	79,4	720,00	5771,00	594,00

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
кв.м				
Корректировка, %		15	25	15
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 557	78 701	121 322
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	195,20	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-3 318	-4 539	-48 759
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		59 239	74 162	72 563
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		59 239	71 203	67 135
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		59 239	71 203	67 135
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		43 244	51 978	49 009
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		43 244	51 978	49 009
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость,		46 704	56 136	52 930

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
руб.				
Весовой коэффициент		0,34	0,34	0,32
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		15 879	19 086	16 938
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	51 903			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	4 121 114			

Таблица 179. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-10,80	0,00	-10,80
Скорректированная цена, руб./кв. м.		61 944	74 510	120 135
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		61 944	74 510	120 135
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		61 944	74 510	120 135
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		61 944	74 510	120 135

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 343	62 961	101 514
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 343	62 961	101 514
Общая площадь объекта зданий, кв.м	1850,3	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		-2	0	-2
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		51 296	62 961	99 484
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	5 805,40	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		3 401	2 180	-42 041
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 697	65 141	57 443
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 697	62 542	53 146
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 697	62 542	53 146
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		39 929	45 656	38 797
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		39 929	45 656	38 797
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		43 123	49 308	41 901
Весовой коэффициент		0,33333	0,36111	0,30556
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		14 374	17 806	12 803
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	44 983			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	83 241 171			

Таблица 180. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-6,10	0,00	-6,10
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 208	74 510	126 465
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 208	74 510	126 465
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 208	74 510	126 465
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 208	74 510	126 465
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 101	62 961	106 863
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 101	62 961	106 863
Общая площадь объекта зданий, кв.м	18,4	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		15	25	15
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 366	78 701	122 892
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	61,20	2 000	16 750	4 406

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, руб.		5 441	4 220	-40 000
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		68 807	82 921	82 892
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		68 807	79 612	76 692
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		68 807	79 612	76 692
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27	-27	-27
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		50 229	58 117	55 985
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		50 229	58 117	55 985
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		54 247	62 766	60 464
Весовой коэффициент		0,34210	0,34210	0,31580
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		18 558	21 472	19 095
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	59 125			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с	1 087 894			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				

Таблица 181. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,40	0,00	-9,40
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 916	74 510	122 020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 916	74 510	122 020
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 916	74 510	122 020
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 916	74 510	122 020
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 164	62 961	103 107

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 164	62 961	103 107
Общая площадь объекта зданий, кв.м	309,3	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 164	64 850	103 107
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	683,20	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-5 441	-6 662	-50 883
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 723	58 188	52 224
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 723	55 866	48 318
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		38 656	45 251	39 138
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		28 219	33 033	28 571

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		28 219	33 033	28 571
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		30 477	35 676	30 857
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб./кв. м		10 667	11 595	10 029
Стоимость единицы площади, руб./кв. м	32 290			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	9 987 353			

Таблица 182. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,10	0,00	-9,10
Скорректированная цена, руб./кв. м.		63 125	74 510	122 424
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	62 961	103 448
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	62 961	103 448
Общая площадь объекта зданий, кв.м	344,3	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	64 850	103 448
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	762,80	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-5 441	-6 662	-50 883

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 900	58 188	52 565
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 900	55 866	48 633
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		38 799	45 251	39 393
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		28 323	33 033	28 757
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		28 323	33 033	28 757
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		30 589	35 676	31 058
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		10 706	11 595	10 094
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	32 395			
Скорректированная стоимость	11 153 495			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
оцениваемого объекта, руб. с НДС				

Таблица 183. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,90	0,00	-9,90
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	62 961	102 538
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	62 961	102 538
Общая площадь объекта зданий, кв.м	349,5	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	64 850	102 538
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	782,00	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-5 441	-6 662	-50 883
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 430	58 188	51 655
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 430	55 866	47 791
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		38 418	45 251	38 711
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		28 045	33 033	28 259
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб.		28 045	33 033	28 259
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		30 289	35 676	30 520
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		10 601	11 595	9 919
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	32 115			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	11 224 140			

Таблица 184. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,70	0,00	-9,70
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 708	74 510	121 616
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 708	74 510	121 616
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 708	74 510	121 616
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 708	74 510	121 616
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 988	62 961	102 766
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 988	62 961	102 766
Общая площадь объекта зданий, кв.м	344,7	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 988	64 850	102 766
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	750,60	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-5 914	-7 135	-51 356

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 074	57 715	51 410
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 074	55 412	47 565
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		38 130	44 884	38 528
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		27 835	32 765	28 125
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		27 835	32 765	28 125
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		30 062	35 386	30 375
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		10 522	11 500	9 872
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	31 894			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с	10 993 872			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				

Таблица 185. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,30	0,00	-9,30
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 986	74 510	122 155
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 986	74 510	122 155
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 986	74 510	122 155
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 986	74 510	122 155
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 223	62 961	103 221
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 223	62 961	103 221
Общая площадь объекта зданий, кв.м	445,3	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 223	64 850	103 221
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	951,80	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-6 367	-7 588	-51 809
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		46 856	57 262	51 412
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		46 856	54 977	47 566
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		37 953	44 531	38 528
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		27 706	32 508	28 125
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		27 706	32 508	28 125
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		29 922	35 109	30 375
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		10 473	11 410	9 872
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	31 755			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	14 140 506			

Таблица 186. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-5,40	0,00	-5,40
Скорректированная цена, руб./кв. м.		65 694	74 510	127 407
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		65 694	74 510	127 407
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.		65 694	74 510	127 407
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		65 694	74 510	127 407
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 511	62 961	107 659
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 511	62 961	107 659
Общая площадь объекта зданий, кв.м	104,1	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		12	9	12
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 172	68 627	120 578
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	319,00	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		2 473	1 252	-42 968
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 645	69 879	77 610
Назначение	бытовые помещения	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		24,00	19,05	14,73
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		80 160	83 191	89 042
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		80 160	83 191	89 042
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		80 160	83 191	89 042
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		80 160	83 191	89 042
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		86 573	89 846	96 165
Весовой коэффициент		0,32353	0,35294	0,32353
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		28 009	31 710	31 112
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	90 831			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	9 455 556			

Таблица 187. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-4,80	0,00	-4,80
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		66 111	74 510	128 215
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		66 111	74 510	128 215
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		66 111	74 510	128 215
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		66 111	74 510	128 215
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 864	62 961	108 342

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		55 864	62 961	108 342
Общая площадь объекта зданий, кв.м	125,2	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		12	9	12
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 568	68 627	121 343
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	298,60	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-3 887	-5 107	-49 328
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		58 681	63 520	72 015
Назначение	бытовые помещения	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		24,00	19,05	14,73
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		72 764	75 621	82 623
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		72 764	75 621	82 623
Наличие отопления	Отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		72 764	75 621	82 623
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		72 764	75 621	82 623
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		78 585	81 671	89 233
Весовой коэффициент		0,32353	0,35294	0,32353
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		25 425	28 825	28 870
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	83 119			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	10 406 514			

Таблица 188. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,10	0,00	-9,10
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./		63 125	74 510	122 424

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
кв. м.				
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		63 125	74 510	122 424
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	62 961	103 448
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	62 961	103 448
Общая площадь объекта зданий, кв.м	794,3	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 341	64 850	103 448
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	1 747,40	2 000	16 750	4 406

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, руб.		-5 441	-6 662	-50 883
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 900	58 188	52 565
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 900	55 866	48 633
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		47 900	55 866	48 633
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		34 967	40 782	35 502
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		34 967	40 782	35 502
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		37 764	44 045	38 342
Весовой коэффициент		0,35294	0,32353	0,32353
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		13 328	14 250	12 405
Стоимость единицы площади,	39 983			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
руб./кв. м				
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	31 758 576			

Таблица 189. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-6,60	0,00	-6,60
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 861	74 510	125 791
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 861	74 510	125 791
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 861	74 510	125 791
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 861	74 510	125 791
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./		54 808	62 961	106 293

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кв. м.				
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 808	62 961	106 293
Общая площадь объекта зданий, кв.м	1038,6	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		-2	0	-2
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		53 712	62 961	104 167
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	996,00	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-17 788	-19 009	-63 230
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		35 924	43 952	40 937
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		35 924	42 198	37 875
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		35 924	42 198	37 875
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		26 225	30 805	27 649
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		26 225	30 805	27 649
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		28 323	33 269	29 861
Весовой коэффициент		0,33333	0,36111	0,30556
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		9 441	12 014	9 124
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	30 579			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	31 759 360			

Таблица 190. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-9,90	0,00	-9,90
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 569	74 510	121 347
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	62 961	102 538
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	62 961	102 538
Общая площадь объекта зданий, кв.м	353	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		0	3	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		52 871	64 850	102 538
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	824,20	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-4 429	-5 650	-49 870

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		48 442	59 200	52 668
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		48 442	56 838	48 728
Материал стен	Металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		39 238	46 039	39 470
Наличие отопления	Неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-27,00	-27,00	-27,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		28 644	33 608	28 813
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		28 644	33 608	28 813
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		30 936	36 297	31 118
Весовой коэффициент		0,350	0,325	0,325
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		10 828	11 797	10 113
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	32 737			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с	11 556 330			

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				

Таблица 191. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для здания, расположенного по адресу: Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, 1 кв. м. руб.		69 444	74 510	134 680
Передаваемые имущественные права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания и земельный участок
Корректировка, %		-6,70	0,00	-6,70
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 791	74 510	125 656
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 791	74 510	125 656
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 791	74 510	125 656
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		64 791	74 510	125 656
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 748	62 961	106 179
Местоположение	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Деловая ул., 11К1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Дорожная, д.3	г. Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 6
Корректировка, %		0	0	0

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		54 748	62 961	106 179
Общая площадь объекта зданий, кв.м	66,7	720,00	5771,00	594,00
Корректировка, %		15	25	15
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 960	78 701	122 106
Общая площадь земельного участка в составе объекта оценки, кв.м	180,00	2 000	16 750	4 406
Корректировка, руб.		-735	-1 956	-46 177
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 225	76 745	75 929
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство, бытовые помещения	склад, производство, бытовые помещения
Корректировка, %		0,00	-3,99	-7,48
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 225	73 683	70 250
Материал стен	Капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 225	73 683	70 250
Наличие отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./ кв. м.		62 225	73 683	70 250
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		62 225	73 683	70 250
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		8	8	8
Скорректированная стоимость, руб.		67 203	79 578	75 870
Весовой коэффициент		0,34375	0,34375	0,31250
Стоимость единицы площади, руб/кв. м		23 101	27 355	23 709
Стоимость единицы площади, руб/кв. м	74 165			
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб. с НДС	4 946 829			

15. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

15.1. Методические основы

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Объект недвижимости находится в хорошем состоянии, и можно ожидать стабильное получение дохода в течение прогнозируемого периода, оценщики применили в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

(24) $PC = ЧОД/k$, где:

- PC – рыночная стоимость объекта;
- ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
- k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

15.2. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

15.2.1. Определение периода прогнозирования

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Оценка стоимости объекта оценки производится методом прямой капитализации, основанном на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Таким образом, период прогнозирования составляет 1 год.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

15.2.2. Описание сопоставимых объектов-аналогов

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости, описание которых представлено в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлениях.

Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на сайтах ведущих риэлторских агентств и в базах коммерческой недвижимости г. Москвы.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 192. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	400	420	от 600 до 2400
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	5 110	5 400	6 180
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Местоположение	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Описание	Производственно-складские помещения площадью 400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	Производственно-складские помещения площадью 420 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Дополнительные улучшения отсутствуют.	Производственно-складские помещения площадью от 600 до 2400 кв.м в капитальном здании. Помещения отапливаемые. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. На территории проходит ж/д ветка
Источник информации	База объявлений «Циан», тел.: +7 916 187-13-55, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 916 688-16-26, сайт: http://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 919 970-20-90, +7 495 542-11-42, сайт: http://www.cian.ru/

15.2.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке величины ставки арендной платы для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади помещений в год. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади в год – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

15.2.4. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину ставки арендной платы за единицу сравнения объекта оценки методом сравнения продаж, необходимо провести анализ ставок арендной платы объектов-аналогов и выполнить корректировки ставок арендной платы в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов,
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на функциональное назначение объекта,
- на материал стен,
- на наличие отопления,
- на наличие дополнительных улучшений,
- на наличие и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(25) $Цп = Цд + (1 + К\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

- Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- К% - относительная корректировка в %;
- Ка - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

15.2.5. Вводимые корректировки

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная ставка арендной платы объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и подлежит торгу. Величина средней скидки на торг, предоставляемой при сделках аренды недвижимости производственно-складского назначе-

ния, рассчитана на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁸, и составила 13%.

Таким образом, размер корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору составит (-13%).

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №№ 1-3 характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружением, расположены в ЮАО г. Москвы между ТТК и МКАД в промышленных зонах, что не требует применения корректировки на местоположение.

Корректировка на площадь

В ходе проведенного мониторинга рынка аренды объектов недвижимости коммерческого назначения г. Москва, оценщиком было выявлено, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

На основании вышеизложенного, а также с учетом принятых допущений, корректировка ставки арендной платы по данному фактору не производится.

Корректировка на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется с учетом эксплуатационных, без учета коммунальных расходов. В состав арендной ставки объектов-аналогов включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы, в связи с чем корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 24, 40, и помещения объектов-аналогов №№1-3 представляют объекты производственно-складского назначения. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5, представляют объекты бытового назначения.

Методика расчета корректировки представлена на стр. 157 настоящего отчета.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м бытовых помещений к удельной арендной ставки 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,25.

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблице ниже:

¹⁸ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2016

Таблица 193. Расчет корректировки на состав площадей для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5, в зависимости от функционального назначения

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	от 104,1 до 125,2	400	420	от 600 до 2400
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	0	400	420	от 600 до 2400
Площадь бытовых помещений, кв.м	от 104,1 до 125,2	0	0	0
Коэффициент состава производственно-складских помещений	0	1,00	1,00	1,00
Коэффициент состава бытовых помещений	1	0	0	0
Коэффициент удельной стоимости объектов производственно-складского назначения	1,00			
Коэффициент удельной стоимости объектов бытового назначения	1,25			
Показатель К	1,25	1,0	1,0	1,0
Корректировка, %		25,00	25,00	25,00

Корректировка на материал наружных стен

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 14, 15, 40, и объекты-аналоги №№1-3 представляют собой объекты с капитальными стенами. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24, представляют собой объекты с некапитальными (металлическими) стенами.

Методика расчета корректировки представлена на стр. 159 настоящего отчета.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м объектов из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставки такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта принят равным 0,72.

Таким образом при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24, величина применяемой корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов №№ 1-3 составит: (-28%).

Корректировка на наличие отопления

Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 40, и помещения объектов-аналогов №№ 1-3 являются отопляемыми объектами. Оцениваемые здания, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 17, 24, представляют собой неотапливаемые объекты.

Методика расчета корректировки представлена на стр. 160 настоящего отчета.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, отношение удельной арендной ставки 1 кв.м неотапливаемого объекта к удельной арендной ставки такого же отопляемого объекта принят равным 0,72.

Таким образом при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 22, 25, 26, 28, 37, 14, 15, 24, 40,

величина применяемой корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов №№ 1-3 составит: (-28%).

Корректировка на техническое состояние

Помещения оцениваемого объекта и объектов-аналогов находятся в удовлетворительном состоянии, в пригодном для эксплуатации по своему функциональному назначению, в связи с чем корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

По границе оцениваемых объектов и объекта-аналога №3 проходит ж/д ветка, на территории и по границе объектов-аналогов №№1,2 ж/д ветка не проходит, необходимо введение корректировки по данному фактору. Корректировка на наличие дополнительных улучшений определялась по формуле (16).

Отношение удельной цены производственно-складских объектов с ж/д веткой, к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки, в «Справочнике оценщика недвижимости. Том III земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году, составляет от 1,08 до 1,24. В рамках данного отчета, учитывая, что ж/д ветка проходит по границе земельного участка, принято минимальное значение диапазона – 1,08.

Поскольку железнодорожный путь расположен на соседнем земельном участке и отсутствует на территории рассматриваемых земельных участков, величина корректировки к стоимости объектов-аналогов принята на минимальном уровне указанного диапазона и составила 8%.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Методика определения весовых коэффициентов описана на стр. 104.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 194. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 8, 9, 40

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	1
Весовой коэффициент	0,30	0,30	0,40

Таблица 195. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 3, 5, 14, 15, 17

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	3	3	2
Весовой коэффициент	0,31	0,31	0,38

Таблица 196. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	4	3
Весовой коэффициент	0,32	0,32	0,36

Таблица 197. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4, 7, 8, 9, 40

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, 1 кв. м. руб. в год		5 110	5 400	6 180
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Местоположение	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, пр. Каширский, д.25	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		4 446	4 698	5 377

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
арендной платы, руб./ кв. м. / год				
Общая площадь объекта, кв.м		400	420	от 600 до 2400
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство	склад, производство
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Наличие отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м.		4 446	4 698	5 377
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		4 446	4 698	5 377
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	ж/д ветка
Корректировка, %		8	8	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. /		4 802	5 074	5 377

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
год				
Весовой коэффициент		0,30	0,30	0,40
Стоимость единицы площади, руб./кв. м / год		1441	1522	2151
Скорректированная ставка арендной платы с учетом экпл. расходов, руб./ кв. м/год	5 114			

Таблица 198. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 10, 13, 14, 15, 17

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, 1 кв. м. руб. в год		5 110	5 400	6 180
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия рынка (дата прода- жи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Местоположение	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, пр. Каширский, д.25	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Общая площадь объекта, кв.м		400	420	от 600 до 2400
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Назначение	склад, производство	склад, производство	склад, производство	склад, производство
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Наличие отопления	неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-28,00	-28,00	-28,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м.		3 201	3 383	3 871
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		3 201	3 383	3 871
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	ж/д ветка
Корректировка, %		8	8	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		3 457	3 654	3 871
Весовой коэффициент		0,31	0,31	0,38
Стоимость единицы площади, руб/кв. м / год		1072	1133	1471
Скорректированная ставка арендной платы с учетом экпл. расходов, руб./ кв. м/год	3 676			

Таблица 199. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 3, 5

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, 1 кв. м. руб. в год		5 110	5 400	6 180
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Местоположение	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, пр. Каширский, д.25	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Общая площадь объекта, кв.м		400	420	от 600 до 2400
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Назначение	бытовые помещения	склад, производство	склад, производство	склад, производство
Корректировка, %		25	25	25
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 558	5 873	6 721
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка		5 558	5 873	6 721

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
арендной платы, руб./ кв. м. / год				
Наличие отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м.		5 558	5 873	6 721
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		5 558	5 873	6 721
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	ж/д ветка
Корректировка, %		8	8	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		6 003	6 343	6 721
Весовой коэффициент		0,31	0,31	0,38
Стоимость единицы площади, руб./кв. м / год		1861	1966	2554
Скорректированная ставка арендной платы с учетом экпл. расходов, руб./ кв. м/год	6 381			

Таблица 200. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 22, 25, 26, 28, 37, 24

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ставка арендной платы, 1 кв. м. руб. в год		5 110	5 400	6 180
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. /		5 110	5 400	6 180

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
год				
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Условия рынка (дата продажи)	14 марта 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		5 110	5 400	6 180
Предложение / действующий договор	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Местоположение	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, пр. Каширский, д.25	г. Москва, район Царицыно, Промышленная ул., д. 8	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., д. 4	г. Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширский проезд
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Общая площадь объекта, кв.м		400	420	от 600 до 2400
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные расходы
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Назначение	склад, производства	склад, производство	склад, производство	склад, производство

Номер объекта сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		4 446	4 698	5 377
Материал стен	металлические	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка, %		-28,00	-28,00	-28,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		3 201	3 383	3 871
Наличие отопления	неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Корректировка, %		-28,00	-28,00	-28,00
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м.		2 305	2 436	2 787
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		2 305	2 436	2 787
Наличие дополнительных улучшений	по границе проходит ж/д ветка	отсутствуют	отсутствуют	ж/д ветка
Корректировка, %		8	8	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м. / год		2 489	2 631	2 787
Весовой коэффициент		0,32	0,32	0,36
Стоимость единицы площади, руб/кв. м / год		796	842	1003
Скорректированная ставка арендной платы с учетом экпл. расходов, руб./ кв. м/год	2 641			

15.2.6. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД для оцениваемых помещений производится по формуле:

(26) $ПВД = A \times S$, где:

A – ставка арендной платы (годовая)

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величины потенциального валового дохода представлен в таблице 227.

15.2.7. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода. В рамках данного отчета величина потерь от недозагрузки для оцениваемого объекта с учетом площади оцениваемых зданий принята на среднем уровне диапазона значений недозагрузки в отношении универсальных производственно-складских объектов и составила 12% от потенциального валового дохода по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году.

Расчет величины действительного валового дохода представлен в таблице 227.

15.2.8. Операционные расходы

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загрузки объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Величина операционных расходов определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том I. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2016 году и составляет для универсальных производственно-складских объектов 18% от ПВД.

15.2.9. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице 227.

15.2.10. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Наиболее достоверным является определение ставки капитализации методом рыночной экстракции – определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или предложений о продаже.

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции произведен на основании выявленных в ходе проведенного мониторинга предложений по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости производственно-складского назначения. Информация о характеристиках объектов-аналогов, используемых для расчета ставки капитализации, выявлена в ходе телефонных консультаций с продавцами (арендодателями) данных объектов.

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в таблице ниже.

Таблица 201. Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Адрес местоположения объекта	Москва, район Марьино, ул. Перерва, 11С1	Москва, м. Люблино, Чагинская улица, 2С2
Описание объекта	Производственно-складское помещения общей площадью 1514 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.	Производственно-складские помещения общей площадью 562 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории с системой контроля доступа.
Источник информации:	База коммерческой недвижимости «Сian», тел.: +7 495 432-26-09, +7 495 258-52-23, +7 495 415-60-35, сайт: http://www.cian.ru/	База коммерческой недвижимости «Дмир.ру», тел.: +7 (916) 393-48-21, сайт: http://realty.dmir.ru/
Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	34 388	62 278
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/год с НДС	4 000	7 132
Учет в ставке коммунальных и эксплуатационных расходов	Учтены эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Учтены эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Потери от недозагрузки помещений, %	12,0	0,0

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Действительный валовый доход, руб.	3 520,0	7 132,0
Операционные расходы, %	18,0	18,0
Чистый операционный доход, руб./кв. м	2 800	5 848
Ставка капитализации, %	8,14	9,39
Среднее значение, %	8,77	

Таким образом, в рамках настоящего Отчета ставка капитализации была определена на уровне 8,77%.

15.2.11. Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

(27) $РС = ЧОД/k$, где:

- РС – рыночная стоимость объекта;
- ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
- k – коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:

Таблица 202. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№п/п	Условное обозначение	Адрес объекта оценки	Общая площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб.	Потери от неиспользования, %	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Объект №2	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.4	642	5 114	3 283 188	393 983	2 889 205	18	590 974	2 298 231	8,77	26 205 599
2	Объект №4	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	719,2	5 114	3 677 989	441 359	3 236 630	18	662 038	2 574 592	8,77	29 356 807
3	Объект №5	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	166,6	5 114	851 992	102 239	749 753	18	153 359	596 394	8,77	6 800 388
4	Объект №6	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	208,8	5 114	1 067 803	128 136	939 667	18	192 205	747 462	8,77	8 522 942
5	Объект №7	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	79,4	3 676	291 874	35 025	256 849	18	52 537	204 312	8,77	2 329 669
6	Объект №10	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	1 850,3	3 676	6 801 703	816 204	5 985 499	18	1 224 307	4 761 192	8,77	54 289 532
7	Объект №14	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	18,4	3 676	67 638	8 117	59 521	18	12 175	47 346	8,77	539 863
8	Объект №18	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	309,3	2 641	816 861	98 023	718 838	18	147 035	571 803	8,77	6 519 989
9	Объект №20	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	344,3	2 641	909 296	109 116	800 180	18	163 673	636 507	8,77	7 257 777
10	Объект №21	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	349,5	2 641	923 030	110 764	812 266	18	166 145	646 121	8,77	7 367 400

№п/п	Условное обозначение	Адрес объекта оценки	Общая площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб.	Потери от неиспользования, %	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
11	Объект №23	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	344,7	2 641	910 353	109 242	801 111	18	163 864	637 247	8,77	7 266 214
12	Объект №27	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	445,3	2 641	1 176 037	141 124	1 034 913	18	211 687	823 226	8,77	9 386 842
13	Объект №3	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	104,1	6 381	664 262	79 711	584 551	18	119 567	464 984	8,77	5 301 984
14	Объект №1	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	125,2	6 381	798 901	95 868	703 033	18	143 802	559 231	8,77	6 376 636
15	Объект №11	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	794,3	3 676	2 919 847	350 382	2 569 465	18	525 572	2 043 893	8,77	23 305 507
16	Объект №12	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	1 038,6	3 676	3 817 894	458 147	3 359 747	18	687 221	2 672 526	8,77	30 473 501
17	Объект №19	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	353	2 641	932 273	111 873	820 400	18	167 809	652 591	8,77	7 441 174
18	Объект №29	Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	66,7	5 114	341 104	40 932	300 172	18	61 399	238 773	8,77	2 722 611
	Итого:											241 464 435

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик для получения итоговой величины стоимости оцениваемых объектов осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости оцениваемых объектов при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.¹⁹

В настоящем отчете согласование результатов оценки проведено с использованием метода анализа иерархий, разработанного американским математиком Томасом Саати.

Метод Анализа Иерархий (МАИ) - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки. Он состоит в декомпозиции проблемы на простые составляющие части и дальнейшей обработки последовательности суждений лица, принимающего решения, с использованием парных сравнений. В результате может быть численно выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Соответственно в МАИ любая задача или проблема предварительно структурируется и представляется в виде иерархии древовидной или сетевой. Таким образом, в МАИ основная цель исследования и все факторы, в той или иной степени влияющие на достижение цели, распределяются по уровням в зависимости от степени и характера влияния. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина - цель проводимого исследования. Второй уровень иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной первого уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины второго уровня. И так далее. Этот процесс построения иерархии продолжается до тех пор, пока в иерархию не включены все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно непосредственно получить необходимую информацию.

По окончании построения иерархии для каждой материнской вершины проводится оценка весовых коэффициентов, определяющих степень ее зависимости от влияющих на нее вершин более низкого уровня. При этом используется метод попарных сравнений.

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

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

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

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

Таблица 203. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Пояснение
0	Несравнимы	Оценщик затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим

¹⁹ П.25 ФСО №1

Интенсивность относительной важности	Определение	Пояснение
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значимым
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину, т.е. 1/3	

- Определяется вес каждого критерия по формуле средней геометрической;
- Полученные веса нормируются и представляют собой итоговое значение весовости каждого критерия;
- Описанная процедура повторяется по каждому из четырех критериев для выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок, и определяются значения весов каждого подхода к оценке;
- Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору;
- Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Результаты, полученные методом анализа иерархий, должны быть также оценены с точки зрения здравого смысла. Для этого рассматривается значение индекса согласованности (ИС), который позволяет диагностировать степень нарушения их согласованности.

(28) $ИС = (\alpha_{max} - n) / (n - 1)$, где:

n – размерность матрицы;

α_{max} – результат суммирования величин, определенных как сумма каждого столбца суждений, умноженная на соответствующий этому столбцу вес.

При анализе матрицы парных сравнений рассматривается лимит ее отклонения от согласованности. Для этого рассчитывают относительную согласованность матрицы сравнений, определяемую как отношение индекса согласованности к среднестатистическому значению индекса согласованности при случайном выборе коэффициентов матрицы сравнений – случайной согласованности (СС). Значение показателя СС для матриц разного порядка представлено в таблице ниже:

Таблица 204. Значение показателя случайной согласованности

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

Относительная согласованность для системы в целом характеризует взвешенное среднее значение относительной согласованности по всем матрицам сравнений. Данные можно считать практически непротиворечивыми (достаточно согласованными), если значение относительной согласованности меньше чем 0,1 (10 %). Это заключение справедливо

как для данных кластера, так и для данных в масштабе всей системы. В исключительных случаях допускается отношение согласованности до 20 %. Если выявленные отклонения превышают установленные пределы, то суждения, занесенные в матрицу, следует перепроверить.

Для целей оценки недвижимости используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, отражающий действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности оцениваемых объектов (местоположение, размер, потенциальную доходность).

Ниже представлены результаты попарного сравнения для критериев, используемых для целей оценки недвижимости:

Таблица 205. Определение удельных весов критериев

Критерий	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия, %
А	1	1/3	1/3	1/7	0,3549	6,100
Б	3	1	1/3	1/5	0,6687	11,492
В	3	3	1	1/5	1,1583	19,905
Г	7	5	5	1	3,6371	62,503
Сумма					5,8191	100

Как было указано выше для получения корректных результатов необходимо проверить построенную нами матрицу на здравый смысл. Для целей анализа матрицы был рассчитан индекс согласованности. Его величина составила 0,0726. Учитывая, что для матриц 4-го ранга случайная согласованность соответствует 0,9, величина относительной согласованности для предлагаемой выше матрицы составит: $0,0726/0,9 * 100 \% = 8,07 \%$.

Полученное значение относительной согласованности характеризует ее как достаточно согласованную. Таким образом, определенные выше веса критериев могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Ниже представлены результаты процедур выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок по каждому из четырех критериев, а также полученные значения весов для каждого подхода к оценке:

Таблица 206. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А

Критерий А	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Затратный подход	1	1/3	1/3	0,48075	14,286
Сравнительный подход	3	1	1	1,44225	42,857
Доходный подход	3	1	1	1,44225	42,857
Сумма				3,3652	100,0

Таблица 207. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б

Критерий Б	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Затратный подход	1	1/3	1/3	0,48075	14,286

Критерий Б	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	3	1	1	1,44225	42,857
Доходный подход	3	1	1	1,44225	42,857
Сумма				3,36525	100,0

Таблица 208. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В

Критерий В	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Затратный подход	1	1/3	1	0,69336	20,000
Сравнительный подход	3	1	3	2,08008	60,000
Доходный подход	1	1/3	1	0,69336	20,000
Сумма				3,46681	100,0

Таблица 209. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г

Критерий Г	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Затратный подход	1	1/3	1/3	0,4807	14,29
Сравнительный подход	3	1	1	1,4422	42,86
Доходный подход	3	1	1	1,4422	42,86
Сумма				3,3652	100,0

Расчет итогового значения весов каждого подхода, применяемого при оценке, представлен ниже:

Таблица 210. Расчет итогового значения весов каждого подхода

Показатель	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Расчет итогового веса подхода, %
Удельный вес критерия, %	6,100	11,492	19,905	62,503	
Удельный вес затратного подхода, %	9,091	14,286	14,286	14,286	14,0
Удельный вес сравнительного подхода, %	45,455	42,857	42,857	42,857	43,0
Удельный вес доходного подхода, %	45,455	42,857	42,857	42,857	43,0

Согласование результатов оценки недвижимого имущества представлено в таблице ниже.

Таблица 211. Согласование результатов оценки и величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб. с НДС						Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС
					Затратный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	9 149 389	15,4	10 175 678	46,3	6 376 636	38,3	8 562 596
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	24 812 451	15,4	30 511 974	46,3	26 205 599	38,3	27 984 906
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	104,1	8 564 440	15,4	8 386 269	46,3	5 301 984	38,3	7 232 426
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	33 996 466	15,4	39 921 095	46,3	29 356 807	38,3	34 962 580
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	7 616 252	15,4	9 453 609	46,3	6 800 388	38,3	8 154 472
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	13 094 855	15,4	13 312 142	46,3	8 522 942	38,3	11 444 416
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	3 929 215	15,4	4 008 561	46,3	2 329 669	38,3	3 353 326
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	2 785 707	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	2 785 707
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	3 640 923	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	3 640 923
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25,	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый	1 850,5	78 436 380	15,4	72 071 572	46,3	54 289 532	38,3	66 241 231

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб. с НДС						Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС
					Затратный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
	стр.13		склад								
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	28 007 774	15,4	31 758 576	46,3	23 305 507	38,3	27 943 427
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	22 373 471	15,4	32 653 989	46,3	30 473 501	38,3	30 235 662
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	1 326 172	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	1 326 172
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	1 459 874	15,4	1 430 878	46	751 060	38,3	1 174 973
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	606 709	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	606 709
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	271 235	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	271 235
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	145 926	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	145 926
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	10 696 843	15,4	9 987 353	46,3	6 519 989	38,3	8 768 614
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	12 309 444	15,4	11 468 716	46,3	7 441 174	38,3	10 055 639
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	12 256 729	15,4	11 153 495	46,3	7 257 777	38,3	9 831 333

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб. с НДС						Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС
					Затратный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	11 666 421	15,4	11 224 140	46,3	7 367 400	38,3	9 815 120
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	898 558	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	898 558
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	11 303 850	15,4	10 993 872	46,3	7 266 214	38,3	9 613 916
24	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.30	Объект №24	Нежилое здание, склад	61,4	2 012 478	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	2 012 478
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	357 184	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	357 184
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	560 575	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	560 575
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	14 952 440	15,4	14 140 506	46,3	9 386 842	38,3	12 444 891
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	127 854	100,0	Не применялся	0	Не применялся	0	127 854
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	3 900 382	15,4	3 396 591	46,3	1 957 035	38,3	2 922 825
Итого:											303 475 674

17. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 40, по состоянию на дату оценки – 14 марта 2017 года, составляет **303 475 674 (Триста три миллиона четыреста семьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля с учетом НДС**, в том числе НДС – 46 292 899,42 руб.

Таблица 212. Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.3	Объект №1	Нежилое здание, склад	125,2	8 562 596	7 256 437,29
2	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр. 4	Объект №2	Нежилое здание, элеватор	642,0	27 984 906	23 716 022,03
3	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.5	Объект №3	Нежилое здание, баня, КПП	104,1	7 232 426	6 129 174,58
4	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.7	Объект №4	Нежилое здание, гараж	719,2	34 962 580	29 629 305,08
5	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.8	Объект №5	Нежилое здание, элеватор	166,6	8 154 472	6 910 569,49
6	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.9	Объект №6	Нежилое здание, цех резки стекла	208,8	11 444 416	9 698 657,63
7	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.10	Объект №7	Нежилое здание, весовая	79,4	3 353 326	2 841 801,69
8	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.11	Объект №8	Нежилое здание, трансформаторная подстанция	44,8	2 785 707	2 360 768,64
9	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.12	Объект №9	Нежилое здание, склад ГСМ	69,1	3 640 923	3 085 527,97
10	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.13	Объект №10	Нежилое здание, прирельсовый склад	1 850,5	66 241 231	56 136 636,44
11	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.14	Объект №11	Нежилое здание, склад	794,3	27 943 427	23 680 870,34
12	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.15	Объект №12	Нежилое здание, склад	1 038,6	30 235 662	25 623 442,37
13	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.16	Объект №13	Нежилое здание, теплица	41,5	1 326 172	1 123 874,58
14	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.17	Объект №14	Нежилое здание, контрольно-диспетчерский пункт	18,4	1 174 973	995 739,83
15	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.18	Объект №15	Нежилое здание, служебное	14,3	606 709	514 160,17
16	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.19	Объект №16	Нежилые здания, будка охраны	4,2	271 235	229 860,17
17	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.21	Объект №17	Нежилое здание, курятник	5,1	145 926	123 666,10
18	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.22	Объект №18	Нежилое здание, склад ангар	309,3	8 768 614	7 431 028,81
19	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.24	Объект №19	Нежилое здание, склад ангар	353,0	10 055 639	8 521 727,97
20	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.25	Объект №20	Нежилое здание, склад ангар	344,3	9 831 333	8 331 638,14
21	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.26	Объект №21	Нежилое здание, склад ангар	349,5	9 815 120	8 317 898,31
22	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.27	Объект №22	Нежилое здание, бытовка	18,2	898 558	761 489,83
23	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.28	Объект №23	Нежилое здание, склад ангар	344,7	9 613 916	8 147 386,44
24	г. Москва, пр. Кашир-	Объект №24	Нежилое здание,	61,4	2 012 478	1 705 489,83

№ п/п	Адрес объекта оценки	Условное обозначение	Функциональное назначение объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
	ский, д.25, стр.30		склад			
25	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.31	Объект №25	Наблюдательная башня	4,8	357 184	302 698,31
26	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.33	Объект №26	Нежилое помещение, будка охраны	3,6	560 575	475 063,56
27	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.37	Объект №27	Нежилые здания, склад-ангар	445,3	12 444 891	10 546 517,80
28	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.39	Объект №28	Нежилое здание, будка охраны	1,4	127 854	108 350,85
29	г. Москва, пр. Каширский, д.25, стр.40	Объект №29	Нежилое здание, пожарное депо	66,7	2 922 825	2 476 970,34
Итого:					303 475 674	257 182 774,58

Указанная величина рыночной стоимости может быть рекомендована для целей оценки, указанных в настоящем отчете.

Оценщик _____ Летов О. В.

Список использованных нормативных документов и справочно–методической литературы

17.1. Список нормативных документов

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
3. Международные Стандарты Оценки. Международный комитет по стандартам оценки имущества (TIAVSC) МКСО, 1998 г.

17.2. Список справочно-методической литературы

1. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
2. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
3. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
5. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
7. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
8. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.
9. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. – М.: Дело, 1998.
11. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации – М.: 1995.
12. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений – М.: ЦНИИСК, 1989.
13. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения – М., Ростехинвентаризация, 1991.
14. Ринопль – Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
15. Система нормирования в проектом комплексе. Сборник базовых показателей по стоимости строительства, эксплуатационным затратам и объемам выпуска продукции для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. – МРР.
16. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – СПб.: Технобалт, 1995.
17. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
18. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций – М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
19. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: 1994.
20. Справочник КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт". М., 2016.

21. Справочник КО-ИНВЕСТ "Складские здания и сооружения". М., 2016.
22. Справочник КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания". М., 2016.
23. Справочник КО-ИНВЕСТ "Промышленные сооружения". М., 2016.
24. Справочник КО-ИНВЕСТ "Здания и сооружения АПК". М., 2014.
25. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве, выпуск 97», М., 2016.
26. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве, выпуск 94», М., 2014.
27. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве, выпуск 94», М., 2014.
28. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016.
29. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том I, П. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л. А. Лейфера, Н.Н., 2016.
30. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том II Земельные участки» под ред. Л. А. Лейфера, Н.Н., 2016.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1:
ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ИЛЛЮСТРИРУЮЩИЕ ОБЩИЙ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪ-
ЕКТА ОЦЕНКИ**



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 10



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.22



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.28



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 5



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.21



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 3



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.16



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.12



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.11



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.7



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.19



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.27



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.37



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.17



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.39



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 26



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.18



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 25



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.13



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.9



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.4



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр. 8



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.15



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.14



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.24



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.31



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.40



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.30



Москва, пр. Каширский, д. 25, стр.33

ПРИЛОЖЕНИЕ 2:
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АБ № 211670 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: 23.10.2003

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 79,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.10

Кадастровый (или условный) номер: 140335

Существующие ограничения (обременения) права: арест
и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-706

МОСКВА О.С.

Регистратор _____
И.И. Прудилов

77-АО 150492 **РО**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АБ № 211678 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: 23.10.2003

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 44,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.11

Кадастровый (или условный) номер: 140356

Существующие ограничения (обременения) права: арест
и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-711

МОСКВА О.С.

Регистратор _____
И.И. Прудилов

77-АО 150493 **РО**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 09 ИЮН 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 41,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.16

Кадастровый (или условный) номер: 140744

Существующие ограничения (обременения) права: арест о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-719

МОСКВА

Регистратор **АГРСА Д.Р.**

РО

77-АО 150460

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 09 ИЮН 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 18,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.17

Кадастровый (или условный) номер: 140746

Существующие ограничения (обременения) права: арест о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-796

МОСКВА

Регистратор **АГРСА Д.Р.**

РО

77-АО 150459

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 09 Июн 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 14,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.18

Кадастровый (или условный) номер: 178330

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-795

МОСКВА

Регистратор **АГРБА Д.Р.**

РО

77-АО 150458

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 09 Июн 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 4,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.19

Кадастровый (или условный) номер: 178335

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-797

МОСКВА

Регистратор **АГРБА Д.Р.**

РО

77-АО 150457


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 09 ИЮН 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 5,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.21

Кадастровый (или условный) номер: 178340

Существующие ограничения (обременения) права: арест
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-798



МОСКВА

Регистратор АГРЕА И.Р.


 (подпись)



77-АО 150455


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 29 МАЯ 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, дата гос.регистрации: 17.12.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 119121, Россия, г.Москва, пер.Ружейный, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое помещение, общая площадь 309,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.22

Кадастровый (или условный) номер: 178345

Существующие ограничения (обременения) права: арест
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-800



МОСКВА

Регистратор ДАНДЮКОВА Е.В.


 (подпись)



77-АО 032512

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АО № 211689 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: 15.08.2002

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, наименование: нежилое, общая площадь 344,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.25

Кадастровый (или условный) номер: 178348

Существующие ограничения (обременения) права: арест
и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-806

МОСКВА

Регистратор _____ М.П. _____

77-АО 150362 **РО**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 2.08.2002

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, дата гос.регистрации: 17.12.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 119121, Россия, г.Москва, пер.Ружейный, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, наименование: нежилое помещение, общая площадь 349,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.26

Кадастровый (или условный) номер: 178352

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-807

МОСКВА

Регистратор **ЛХАНДОСОВА Е.В.** М.П. _____

77-АО 032513 **РО**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 29 МАЯ 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, дата гос.регистрации: 17.12.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 119121, Россия, г.Москва, пер.Ружейный, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое помещение, общая площадь 18,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.27

Кадастровый (или условный) номер: 178382

Существующие ограничения (обременения) права: арест о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-808

МОСКВА

Регистратор ДЖАНДОСОВА Е.В. (подпись)

РО

77-АО 032516

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 15 АПР 2012

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 61,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.30

Кадастровый (или условный) номер: 178378

Существующие ограничения (обременения) права: арест о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-813

МОСКВА

Регистратор ДЖАНДОСОВА Е.В. (подпись)

РО

77-АО 150371

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **15 ИЮН 2002**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 445,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.37

Кадастровый (или участковый) номер: 178367

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/00-613/2003-821

МОСКВА

Регистратор **ДЖАНДОСОВА Е.В.** м.п. 

77-АО 150368 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, измен свидетельства : серия 77-АВ № 211666 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: **15 ИЮН 2002**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.39

Кадастровый (или участковый) номер: 178365

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/00-613/2003-822

МОСКВА

Регистратор **ДЖАНДОСОВА Е.В.** м.п. 

77-АО 150472 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **24 МАЯ 2012**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, дата гос.регистрации: 17.12.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 119121, Россия, г.Москва, пер.Ружейный, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 344,7 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.28

Кадастровый (или условный) номер: 178380

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-811

МОСКВА

Регистратор **КАХЛАСОВА Е.В.** (подпись)

РО

77-АО 032511

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АБ № 211668 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: **02 ИЮН 2012**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 794,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.14

Кадастровый (или условный) номер: 140727

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-713

МОСКВА

Регистратор **КАХЛОВА О.С.** (подпись)

РО

77-АО 150496

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, номер свидетельства : серия 77-АБ № 211661 , дата выдачи 23.10.2003

Дата выдачи: 09 ИЮН 2002

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 038,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.15

Кадастровый (или условный) номер: 140739

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-717

Регистратор МАСЛОВА О.С. (подпись)

МОСКВА

77-АО 150498 **РФ**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28 МАЯ 2002

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, дата гос.регистрации: 17.12.1998, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 119121, Россия, г.Москва, пер.Ружейный, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое помещение, общая площадь 353 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.25, стр.24

Кадастровый (или условный) номер: 178346

Существующие ограничения (обременения) права: арест
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2002-803

Регистратор УШАКОВА Е.В. (подпись)

МОСКВА

77-АО 032514 **РФ**


 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **15 ИЮН 2012**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 4,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.23, стр.31

Кадастровый (или условный) номер: 178371

Существующие ограничения (обременения) права: арест
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2003-818


МОСКВА

Регистратор **ЛЖАНДОСОВА Е.В.** М.П. 
(подпись)

77-АО 150370 


 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **15 ИЮН 2012**

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества Российской Федерации №1078-р от 31 августа 1998г.; Решение Арбитражного суда г.Москвы от 08 сентября 2003г. по делу №А40-31789/03-96-374 об обязанности зарегистрировать право собственности

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "ВСУМ", ИНН: 7704057736, ОГРН: 1027700071563, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 119121, МОСКВА, пер.РУЖЕЙНЫЙ, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 3,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Каширский, д.23, стр.33

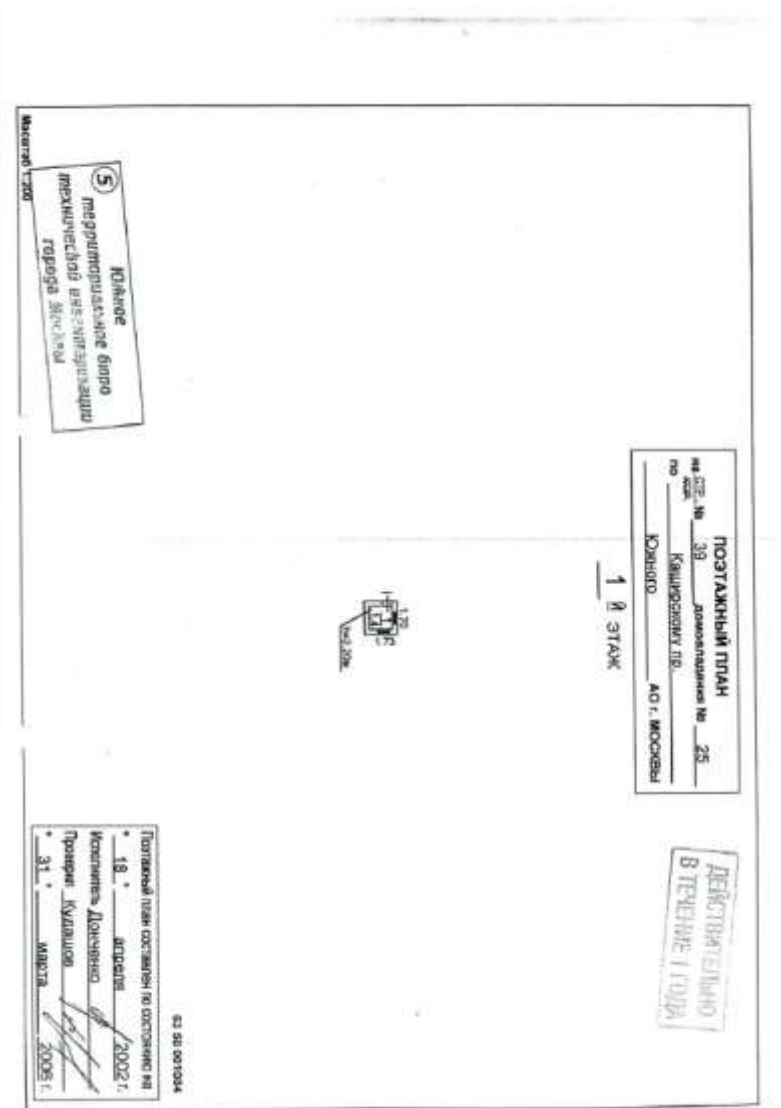
Кадастровый (или условный) номер: 178374

Существующие ограничения (обременения) права: арест
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" октября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-613/2003-817


МОСКВА

Регистратор **ЛЖАНДОСОВА Е.В.** М.П. 
(подпись)

77-АО 150369 



**Южное ТПМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: Казарский пр., 25, стр.39

стр. 1

Показание № 1 Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование: 18.04.2002

Этаж	Конт.	Характеристики конт. и показаний	Общая площадь в т.ч.			Площадь летнее			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	квартира	1,4	1,4		проч.			220
Итого по этажу			1,4	1,4					
----- Неизъято всего			1,4	1,4					
в т.ч. Прочие			1,4	1,4					
Площадь с летним			1,4						
Итого по этажу 1			1,4	1,4					
----- Неизъято всего			1,4	1,4					
в т.ч. Прочие			1,4	1,4					
Площадь с летним			1,4						
Итого по зданию			1,4	1,4					
----- Неизъято всего			1,4	1,4					
в т.ч. Прочие			1,4	1,4					
Площадь с летним			1,4						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. № 5013113.

Экспликация на 1 странице

31.03.2006 г.

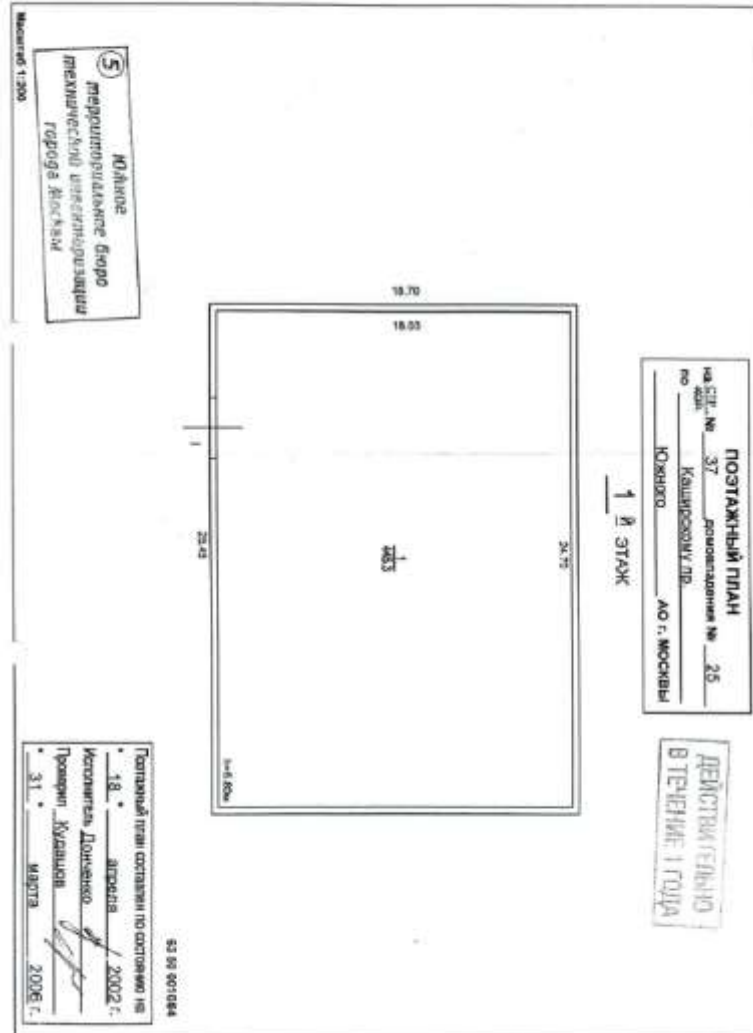
Исполнитель

Давыдова А.В.

2006.3.001084

**Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Кудачова
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ТМ Южного ТПМ



Южное ТЭУМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширской гр., 25, стр.37

стр. 1

Показание № 1 Тип: Окладное (оклад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

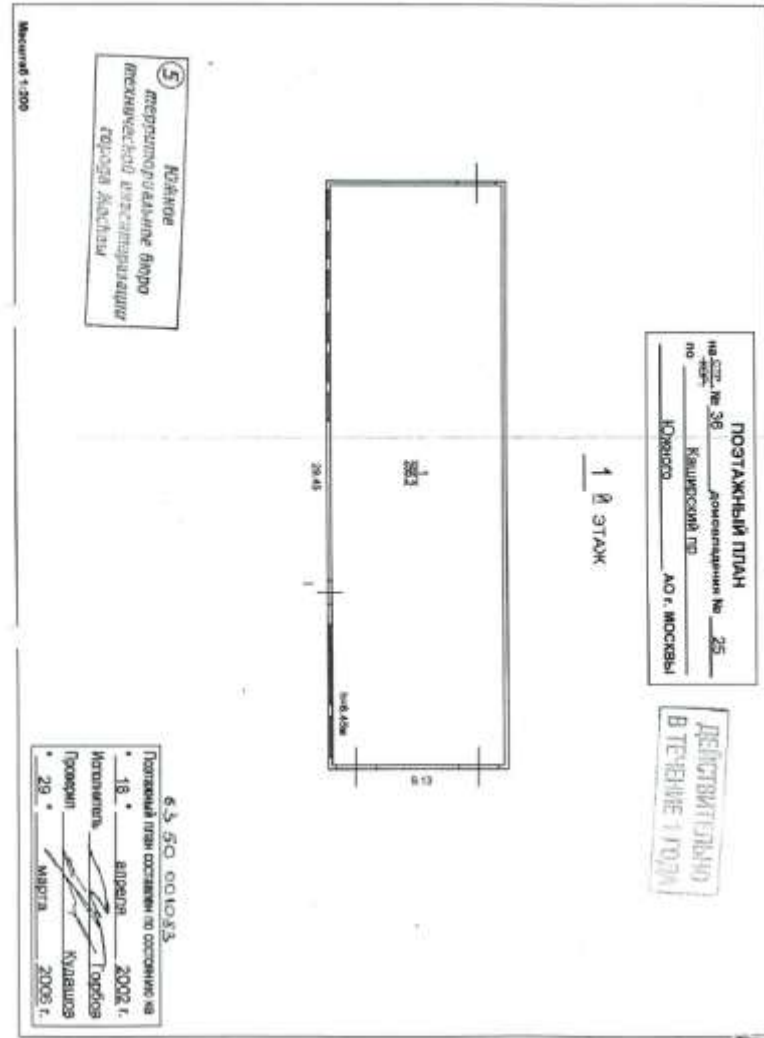
Этаж	№1	Характеристики кодов и пояснений	Общая площадь			Площадь летнее			Высота
			всего	основ.	вспом.	лок.	балк.	проч.	
1	1	оклад	445,3	445,3		оклад.		580	
Итого по показанию			445,3	445,3					
----- Внесено всего			445,3	445,3					
в т.ч. Окладное			445,3	445,3					
Площадь с летнее			445,3						
Итого по этажу 1			445,3	445,3					
----- Внесено всего			445,3	445,3					
в т.ч. Окладное			445,3	445,3					
Площадь с летнее			445,3						
Итого по зданию			445,3	445,3					
----- Внесено всего			445,3	445,3					
в т.ч. Окладное			445,3	445,3					
Площадь с летнее			445,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.04.2002г. N 5002803.

Экспозиция на 1 странице 31.03.2006 г.
Исполнитель _____ Давыденко А.В.
2006.3.001004

Кудяков
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТЭУМ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



**Бюро ТИИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: Каширской гр., 25, стр.36

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	№ п/п	Характеристики конкрет и помещения	Общая площадь			Площадь летнеек			Высо- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	кон. производств.	255,2	255,2		проств.		645	
Итого по помещению			255,2	255,2					
----- Всего всего			255,2	255,2					
в т.ч. Производствен.			255,2	255,2					
Площадь с летнеек			255,2						
Итого по этажу 1			255,2	255,2					
----- Всего всего			255,2	255,2					
в т.ч. Производствен.			255,2	255,2					
Площадь с летнеек			255,2						
Итого по зданию			255,2	255,2					
----- Всего всего			255,2	255,2					
в т.ч. Производствен.			255,2	255,2					
Площадь с летнеек			255,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
30.04.2002г. № 5002802.

Экспликация на 1 странице

30.03.2006 г.

Исполнитель

Горбун В.Д.

2006.3.001083

Кулашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТИИ

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



1 й ЭТАЖ

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на СР № 33 Домовладения № 25
по №1 Каширский пр
Южного АО г. МОСКВА

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Масштаб 1:200

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

6 3 50 001083
Постажный план составлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Горбун В.Д.
Проверил Кулашов
29 марта 2006 г.

Южное ТЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Каширский пр., 25, стр.33

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	3,6	3,6		прочая			220
Итого по помещению			3,6	3,6					
----- Нежилые всего			3,6	3,6					
в т.ч. Прочие			3,6	3,6					
Площадь с летними			3,6						
Итого по этажу 1			3,6	3,6					
----- Нежилые всего			3,6	3,6					
в т.ч. Прочие			3,6	3,6					
Площадь с летними			3,6						

По адресу: Каширской пр., 25, стр.33

стр. 2

Тип помещения: За итогом

Этаж/комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

1 в пент. подсобное 4,4

Последнее обследование 18.04.2002

Итого по зданию	3,6	3,6						
----- Нежилые всего	3,6	3,6						
в т.ч. Прочие	3,6	3,6						
Площадь с летними			3,6					
Итого по прочим з/и			4,4					
Всего за итогом			4,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
26.09.2005г. N 5013112.

Экспликация на 2 страницах

30.03.2006 г.

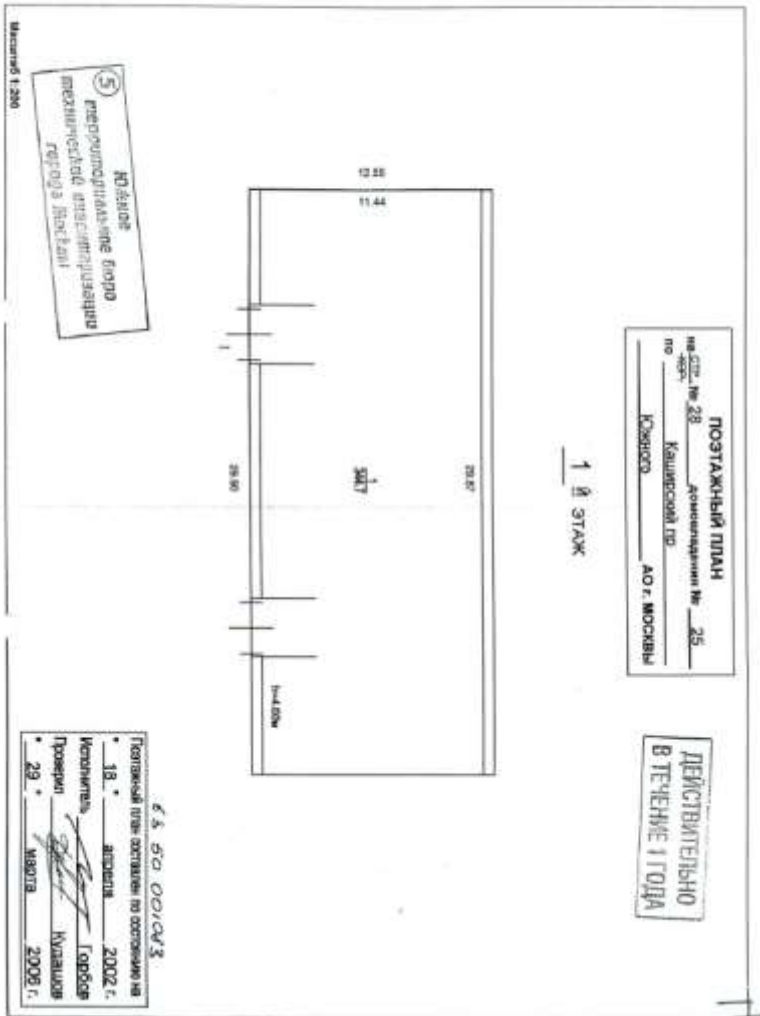
Исполнитель

Горбов В.Ю.

2006.3.001083

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе в ГИ Южного ТЭИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Южное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.28

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	склад	344,7	344,7		складс.			400
Итого по помещению			344,7	344,7					
----- Нежилые всего			344,7	344,7					
в т.ч. Складские			344,7	344,7					
Площадь с летними			344,7						
Итого по этажу 1			344,7	344,7					
----- Нежилые всего			344,7	344,7					
в т.ч. Складские			344,7	344,7					
Площадь с летними			344,7						
Итого по зданию			344,7	344,7					
----- Нежилые всего			344,7	344,7					
в т.ч. Складские			344,7	344,7					
Площадь с летними			344,7						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.04.2002г. N 5002800.

Экспликация на 1 странице

30.03.2006 г.

Исполнитель

Горбов В.Ю.

2006.3.001083

Кулашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТБТИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширский пр., 25, стр.27

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комнат.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч. основ. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	разделка	7,8	7,8	прочая			205
2		пом.подсобное	1,4	1,4	прочая			
3		тамбур	0,9	0,9	прочая			
4		разделка	8,1	8,1	прочая			
Итого по помещению			18,2	18,2				
----- Нежилые всего			18,2	18,2				
в т.ч. Прочие			18,2	18,2				
Площадь с летними			18,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.04.2002г. N 5002799.

Экспликация на 1 странице

29.03.2006 г.

Исполнитель

Котлова О.Н.

2006.3.001082

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТБТИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

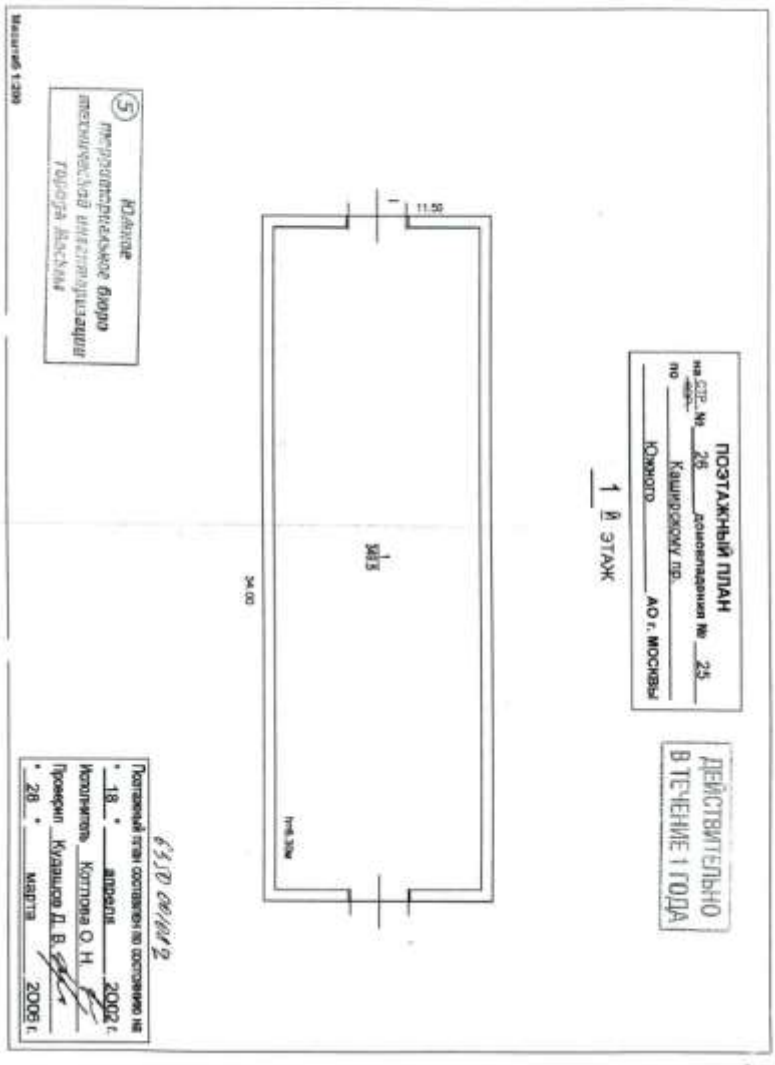
ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 27 домовладения № 25
по адресу: Каширский пр. Южного АО г. Москва

1 И ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕНЕЖЕ I ПОЯ

Постажный план составлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Котлова О.Н.
Проверил Кудашов Д.В.
28 марта 2006 г.

6370001082



Данное ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширской гр., 25, стр.26

стр. 1

Позиция И I Тип: Остаток (остат)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика: комнат и помещений	Общая площадь			Площадь легких			Высота
			всего	основ.	вспом.	лож.	балк.	проч.	
1	1	остат	349,5	349,5		остат.			630
Итого по помещению			349,5	349,5					
----- Всего всего			349,5	349,5					
в т.ч. Остаток			349,5	349,5					
Площадь с лестницами			349,5						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
30.04.2002г. N 5002796.

Экспликация на 1 странице

29.03.2006 г.

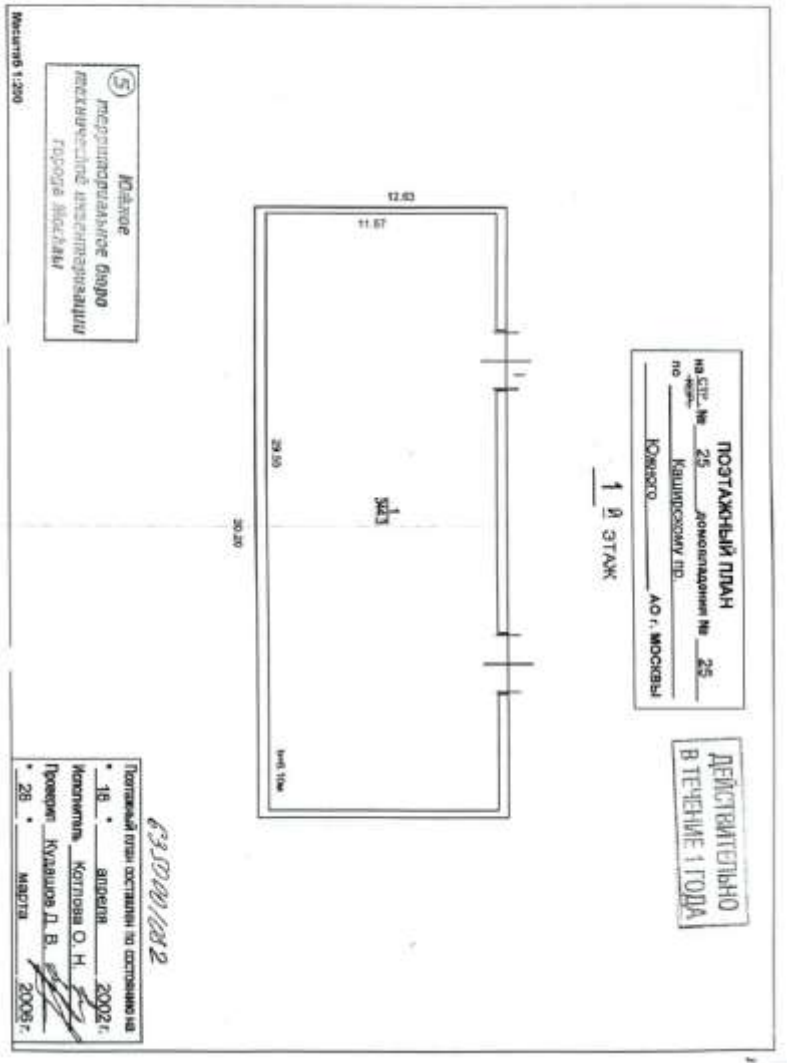
Исполнитель

Котлова О.Н.

2005.3.001082

Кудамов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Бюро ТЭИ

5 Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



Южное ТЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширский пр., 25, стр.25

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	344,3	344,3		складс.			610
Итого по помещению			344,3	344,3					
----- Нежилые всего			344,3	344,3					
в т.ч. Складские			344,3	344,3					
Площадь с летними			344,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.04.2002г. N 5002797.

Экспликация на 1 странице

29.03.2006 г.

Исполнитель

Котлова О.Н.

2006.3.001082

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТЭИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Южное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширский пр., 25, стр.22

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	Комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
				всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1		склад	309,3	309,3		складс.			400
Итого по помещению				309,3	309,3					
----- Нежилые всего				309,3	309,3					
в т.ч. Складские				309,3	309,3					
Площадь с летними				309,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 30.04.2002г. N 5002795.

Экспликация на 1 странице

29.03.2006 г.

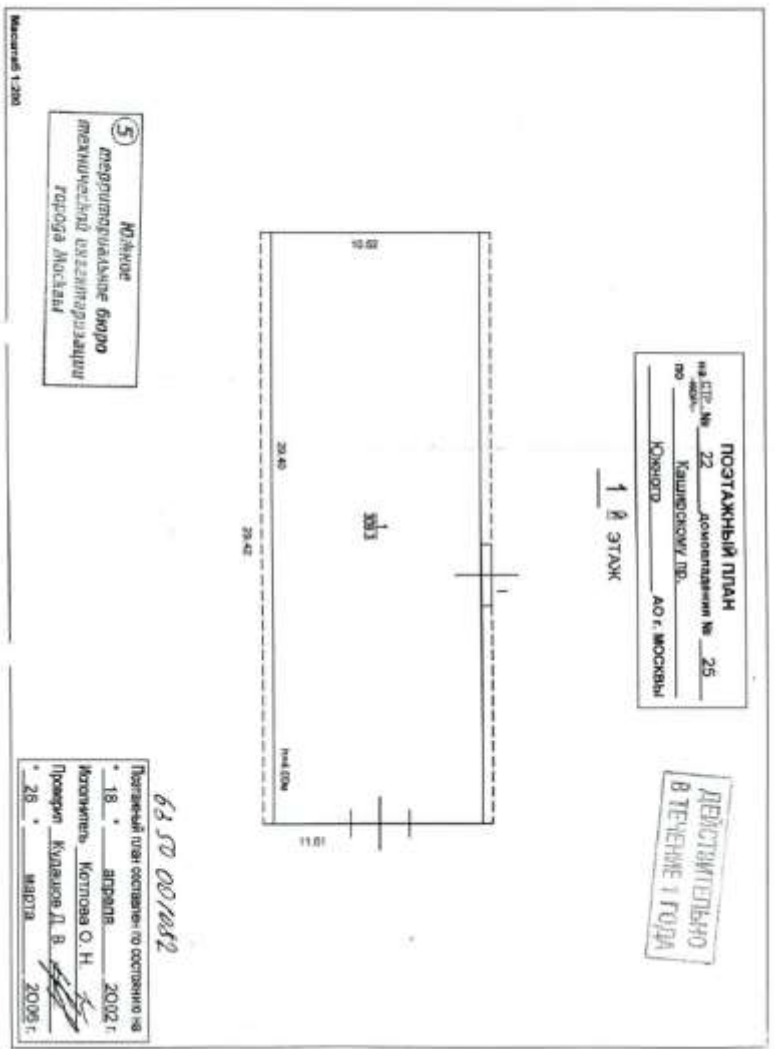
Исполнитель

Котлова О.Н.

2006.3.001082

Кулашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с Ги Южного ТБТИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Коды ТЭП
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каварской гр., 25, стр.21

стр. 1

Показание № 1 Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристика кварт и помещений	Общая площадь			Площадь летнеек			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	пан.подсобные	5,1		5,1	прочие			220
Итого по показанию			5,1		5,1				
----- Весомое всего			5,1		5,1				
в т.ч. Прочие			5,1		5,1				
Площадь с летнеек			5,1						
Итого по этажу 1			5,1		5,1				
----- Весомое всего			5,1		5,1				
в т.ч. Прочие			5,1		5,1				
Площадь с летнеек			5,1						
Итого по зданию			5,1		5,1				
----- Весомое всего			5,1		5,1				
в т.ч. Прочие			5,1		5,1				
Площадь с летнеек			5,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
30.04.2002г. N 5002794.

Экспликация на 1 странице

31.03.2006 г.

Исполнитель

Деменико А.В.

2006.3.001081

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Флинта ТЭП

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на с/л № 21 Домовладения № 25
по Каварской гр.
Южного АО г. Москва

1 й ЭТАЖ



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Постажный план составлен по состоянию на
18.04.2002 г.
Исполнитель Тьяньцян
Проверил Кудашов
29.03.2006 г.

6250 001081

Южное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.19

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	4,2	4,2		прочая		220	
Итого по помещению			4,2	4,2					
----- Нежилые всего			4,2	4,2					
в т.ч. Прочие			4,2	4,2					
Площадь с летними			4,2						
Итого по этажу 1			4,2	4,2					
----- Нежилые всего			4,2	4,2					
в т.ч. Прочие			4,2	4,2					
Площадь с летними			4,2						
Итого по зданию			4,2	4,2					
----- Нежилые всего			4,2	4,2					
в т.ч. Прочие			4,2	4,2					
Площадь с летними			4,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. N 5013109.

Экспликация на 1 странице

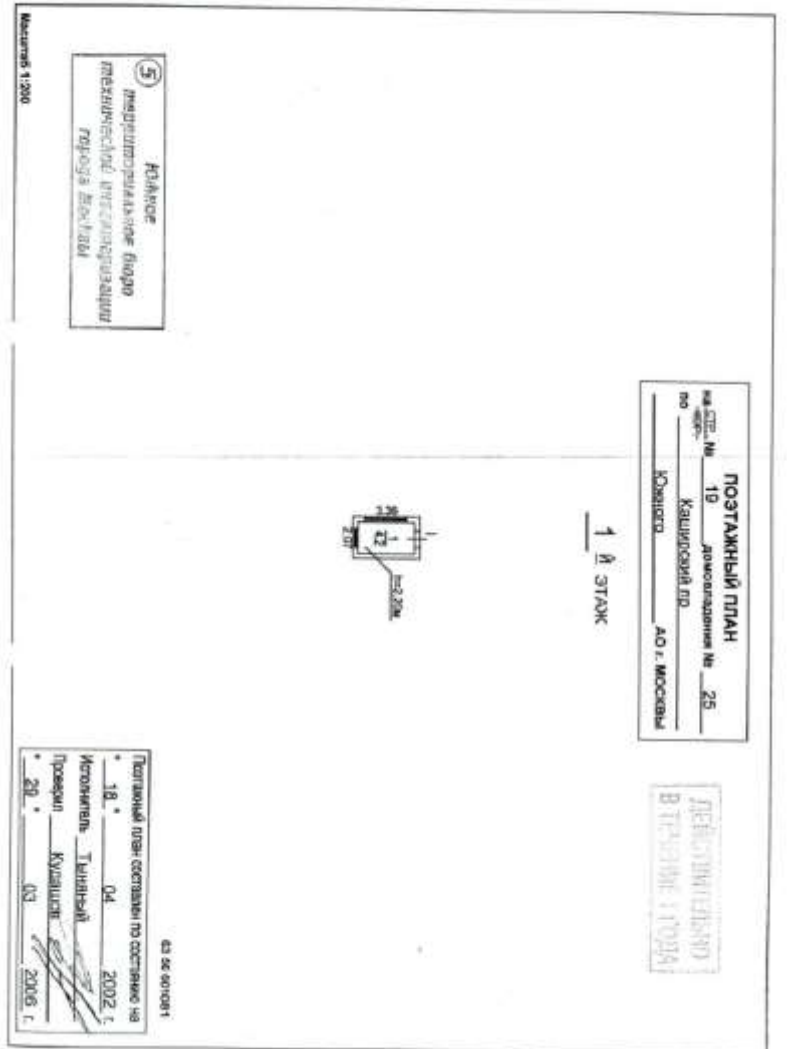
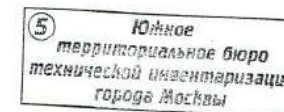
31.03.2006 г.

Исполнитель _____

Донченко А.В.

2006.3.001081

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТБТИ



Южное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.18

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	служебное	14,3	14,3			прочая	200	
Итого по помещению			14,3	14,3					
----- Нежилые всего			14,3	14,3					
в т.ч. Прочие			14,3	14,3					
Площадь с летними			14,3						
Итого по этажу 1			14,3	14,3					
----- Нежилые всего			14,3	14,3					
в т.ч. Прочие			14,3	14,3					
Площадь с летними			14,3						
Итого по зданию			14,3	14,3					
----- Нежилые всего			14,3	14,3					
в т.ч. Прочие			14,3	14,3					
Площадь с летними			14,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. N 5013108.

Экспликация на 1 странице 31.03.2006 г.
Исполнитель _____ Дюченко А.В.
2006.3.001081

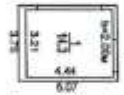


Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТБТИ

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

1 2 ЭТАЖ



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
на СДП № 18 доменладания № 25
по адресу: Каширский пр. Южного АО г. Москва

ДЕПОЗИЦИОННО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Поступил план составлен по состоянию на
18.04.2002 г.
Исполнитель Тынышева
Проверен Куляшев
29.03.2006 г.

№ 25 001081

Документ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.17

стр. 1

Помещение № I Тип: Прочие (лифтовое)
Последнее обследование 18.04.2002 ф.25

Этаж	№в.конт.	Характеристики конт. и помещений	Общая площадь		Площадь летнее			Высота
			всего	в т.ч. осев.	лест.	балк.	проч.	
1	1	лифтовое	15,1	15,1	прочая			235
Итого по помещению			15,1	15,1				
----- Небольше всего в т.ч. Прочие			15,1	15,1				
Площадь с лестнич.			15,1					

Помещение № II Тип: Прочие (электрогазовая)
Последнее обследование 18.04.2002 ф.25

Этаж	№в.конт.	Характеристики конт. и помещений	Общая площадь		Площадь летнее			Высота
			всего	в т.ч. осев.	лест.	балк.	проч.	
1	1	электрогазовая	3,3	3,3	прочая			235
Итого по помещению			3,3	3,3				
----- Небольше всего в т.ч. Прочие			3,3	3,3				
Площадь с лестнич.			3,3					

Итого по этажу 1			18,4	18,4				
----- Небольше всего в т.ч. Прочие			18,4	18,4				
Площадь с лестнич.			18,4					

Итого по этажу			18,4	18,4				
----- Небольше всего в т.ч. Прочие			18,4	18,4				
Площадь с лестнич.			18,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. № 50131103.

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Экспликация на 1 странице

31.03.2006 г.

Дзичанко А.В.

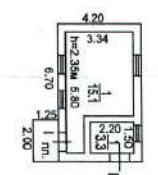
2006.3.001081

Кулашов
Денис Владимирович
Руководитель Бюро по работе с ГИ Санкт-Петербурга

Масштаб 1:200

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

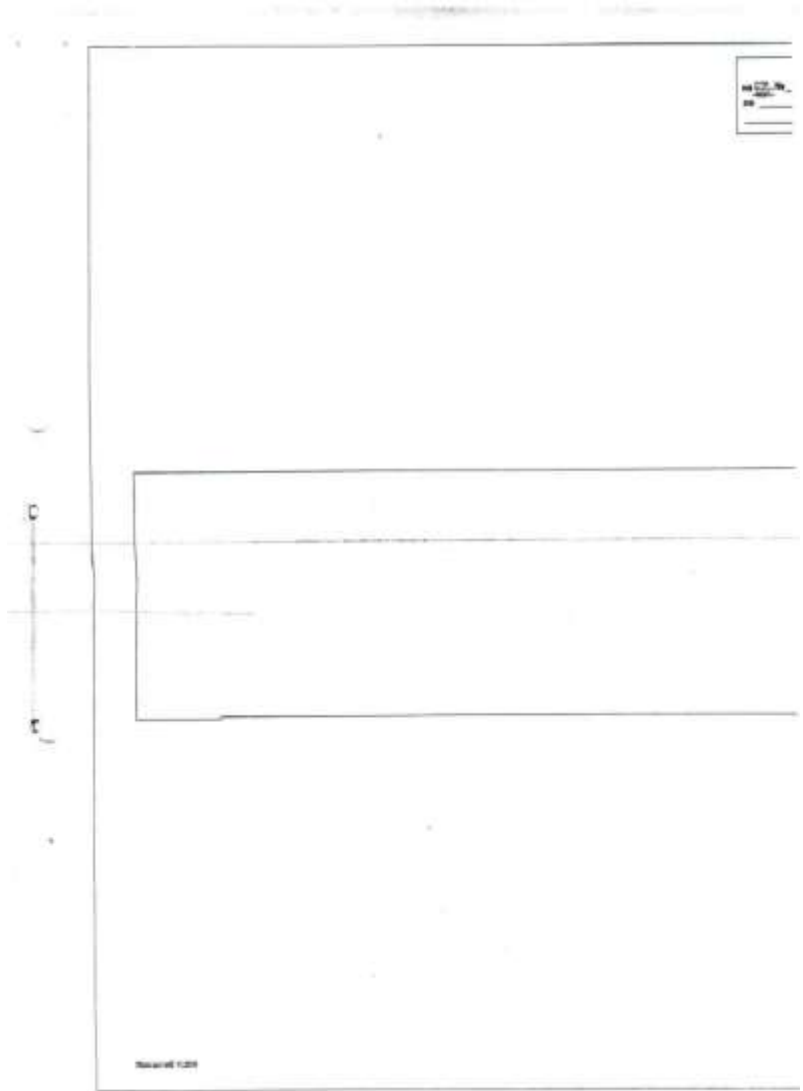
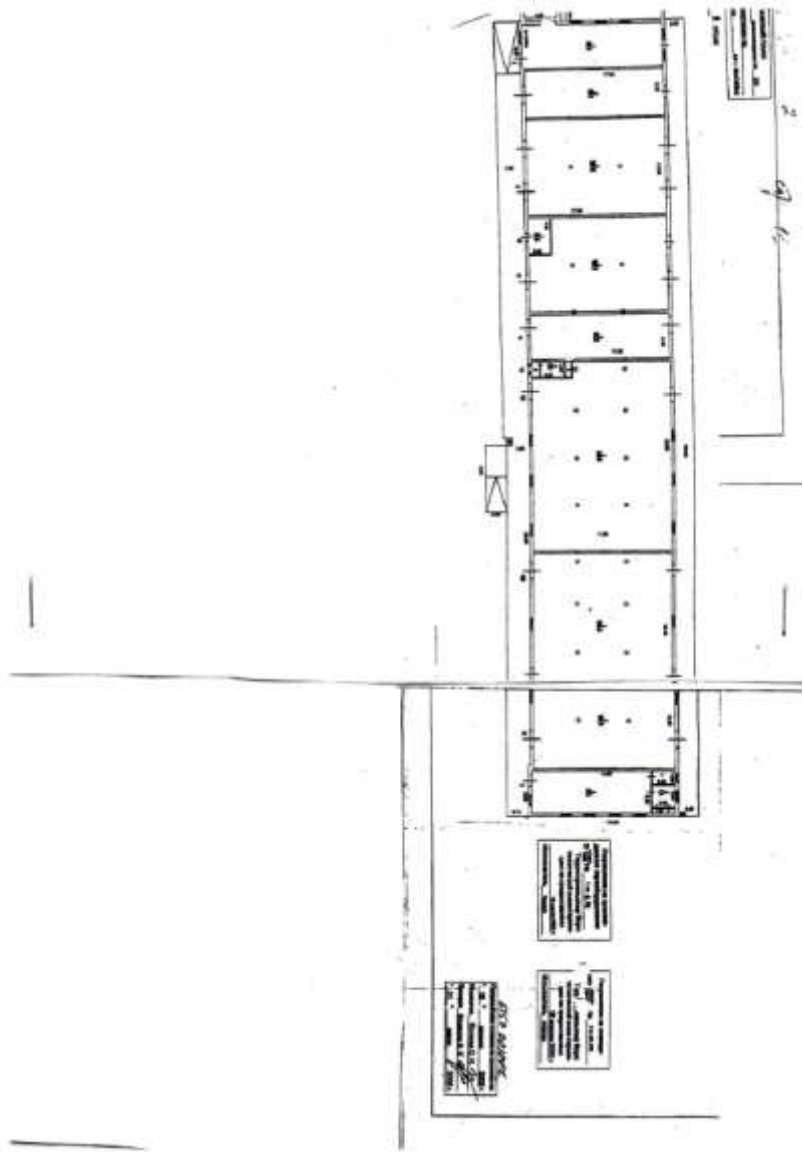
1 И ЭТАЖ

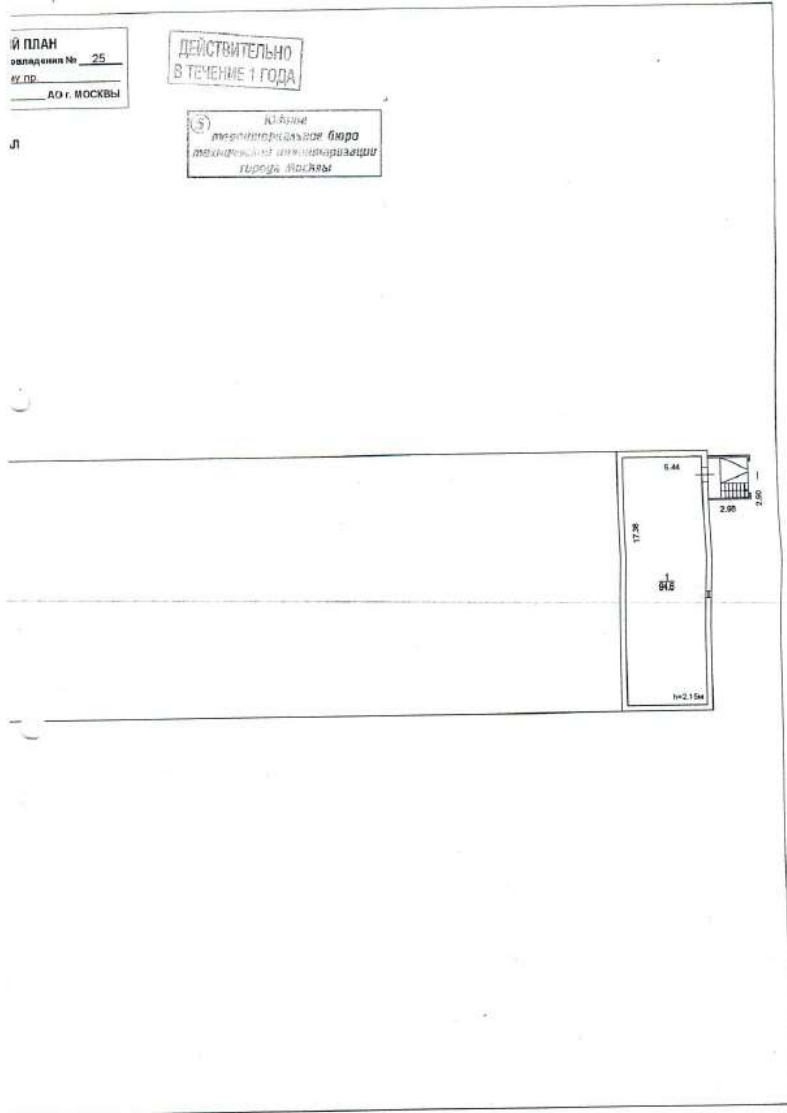


ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на СДП № 17 домовладения № 25 по Каширский пр. Южного АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Постажный план составлен по состоянию на 18.04.2002 г.
Исполнитель Тяньшань
Проверил Кулашов
29.03.2006 г.





Книжка ТЭИИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	94,6	94,6		складс.			215
Итого по помещению			94,6	94,6					
----- Нежилые всего			94,6	94,6					
в т.ч. Складские			94,6	94,6					
Площадь с летними			94,6						

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	95,4	95,4		складс.			300
	2	склад	98,9	98,9		складс.			
Итого по помещению			194,3	194,3					
----- Нежилые всего			194,3	194,3					
в т.ч. Складские			194,3	194,3					
Площадь с летними			194,3						

Помещение N II Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	202,5	202,5		складс.			300
Итого по помещению			202,5	202,5					
----- Нежилые всего			202,5	202,5					
в т.ч. Складские			202,5	202,5					
Площадь с летними			202,5						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 2

Помещение N III Тип: Складские
Последнее обследование 18.04.2002 ф.25
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	12,8	12,8				складс.	300
Итого по помещению			12,8	12,8					
----- Нежилые всего			12,8	12,8					
в т.ч. Складские			12,8	12,8					
Площадь с летними			12,8						

Помещение N IV Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	188,2	188,2				складс.	300
Итого по помещению			188,2	188,2					
----- Нежилые всего			188,2	188,2					
в т.ч. Складские			188,2	188,2					
Площадь с летними			188,2						

Помещение N V Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	94,6	94,6				складс.	300
Итого по помещению			94,6	94,6					
----- Нежилые всего			94,6	94,6					
в т.ч. Складские			94,6	94,6					
Площадь с летними			94,6						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 3

Помещение N VI Тип: Складские ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	1,4					складс.	300
	2	кабинет	5,9	5,9				складс.	
	3	тамбур	2,1					складс.	
Итого по помещению			9,4	5,9	3,5				
----- Нежилые всего			9,4	5,9	3,5				
в т.ч. Складские			9,4	5,9	3,5				
Площадь с летними			9,4						

Помещение N VII Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	400,3	400,3				складс.	300
Итого по помещению			400,3	400,3					
----- Нежилые всего			400,3	400,3					
в т.ч. Складские			400,3	400,3					
Площадь с летними			400,3						

Помещение N VIII Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	319,4	319,4				складс.	300
Итого по помещению			319,4	319,4					
----- Нежилые всего			319,4	319,4					
в т.ч. Складские			319,4	319,4					
Площадь с летними			319,4						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 4

Помещение № IX Тип: Окладное (оклад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	оклад	201,6	201,6		оклад.		300	
Итого по помещению			201,6	201,6					
----- Нежилые всего			201,6	201,6					
в т.ч. Окладное			201,6	201,6					
Площадь с летними			201,6						

Помещение № X Тип: Окладное (оклад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	пан.кладовое	4,9		4,9	кладов.		300	
2		кабинет	8,4	8,4		кладов.			
2а		шкаф	1,7		1,7	кладов.			
3		кладов	80,3	80,3		кладов.			
Итого по помещению			95,3	88,7	6,6				
----- Нежилые всего			95,3	88,7	6,6				
в т.ч. Окладное			95,3	88,7	6,6				
Площадь с летними			95,3						

Помещение № XI Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 18.04.2002
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	кабинет	24,0	24,0		учрежд.		260	
Итого по помещению			24,0	24,0					
----- Нежилые всего			24,0	24,0					
в т.ч. Учрежденческое			24,0	24,0					
Площадь с летними			24,0						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 5

Помещение № XII Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 18.04.2002
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	кабинет	13,5	13,5		учрежд.		260	
Итого по помещению			13,5	13,5					
----- Нежилые всего			13,5	13,5					
в т.ч. Учрежденческое			13,5	13,5					
Площадь с летними			13,5						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.13

стр. 6

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

1	XIII (а)	склад	334,7						450
		Последнее обследование 18.04.2002							
		Помещение переоборудовано без разрешения							

Итого		1850,5	1840,4	10,1					
-----	Нежилые всего	1850,5	1840,4	10,1					
	в т.ч. Складские	1813,0	1802,9	10,1					
	Учрежденческие	37,5	37,5						
Площадь с летними		1850,5							

Итого	по прочим з/и	334,7
-------	---------------	-------

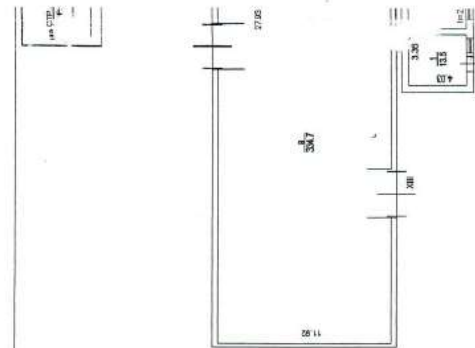
Всего	за итогом	334,7
-------	-----------	-------

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. N 5013099.

Экспликация на 6 страницах 31.03.2006 г.

Исполнитель  Котлова О.Н.

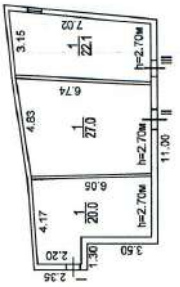
2006.3.001077



ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 12 домовладения № 25
по Каширский проезд
Южного АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ



6350 001077
Постажный план оставлен по состоянию на
18.04.2002 г.
Исполнитель *С.В. Полицук А.М.*
Проверил *С.В. Полицук А.М.*
31.03.2006 г.

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Южное ТЭП
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.12

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
				всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад		20,0	основ.	вспом.				складс.
Итого		по помещению		20,0	20,0					
-----		Нежилые всего		20,0	20,0					
в т.ч.		Складские		20,0	20,0					
Площадь с летними				20,0						

Помещение N II Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
				всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад		27,0	основ.	вспом.				складс.
Итого		по помещению		27,0	27,0					
-----		Нежилые всего		27,0	27,0					
в т.ч.		Складские		27,0	27,0					
Площадь с летними				27,0						

Помещение N III Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
				всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад		22,1	основ.	вспом.				складс.
Итого		по помещению		22,1	22,1					
-----		Нежилые всего		22,1	22,1					
в т.ч.		Складские		22,1	22,1					
Площадь с летними				22,1						

Итого		по этажу 1		69,1	69,1					
-----		Нежилые всего		69,1	69,1					
в т.ч.		Складские		69,1	69,1					
Площадь с летними				69,1						

5 Южное
территориальное бюро
технической организации
города Москвы

Виде ТЭП
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширской пр., 25, стр.11
стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие (трансформатор.) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	№ комн.	Характеристики комет и помещений	Объем площади в т.ч.			Площадь летовок			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лоск.	балк.	проч.	
1	1	трансформатор.	13,2	13,2		прочая			308
Итого по помещению			13,2	13,2					
----- Небольше всего			13,2	13,2					
в т.ч. Прочие			13,2	13,2					
Площадь с летовок:			13,2						

Помещение N II Тип: Прочие (трансформатор.) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	№ комн.	Характеристики комет и помещений	Объем площади в т.ч.			Площадь летовок			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лоск.	балк.	проч.	
1	1	трансформатор.	9,8	9,8		прочая			308
	2	трансформатор.	21,8	21,8		прочая			
Итого по помещению			31,6	31,6					
----- Небольше всего			31,6	31,6					
в т.ч. Прочие			31,6	31,6					
Площадь с летовок:			31,6						

Итого по этажу 1			44,8	44,8					
----- Небольше всего			44,8	44,8					
в т.ч. Прочие			44,8	44,8					
Площадь с летовок:			44,8						

Итого по зданию			44,8	44,8					
----- Небольше всего			44,8	44,8					
в т.ч. Прочие			44,8	44,8					
Площадь с летовок:			44,8						

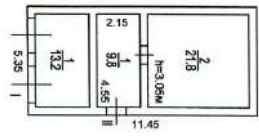
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва:
26.09.2005г. N 5013097.

Экспликация на 1 странице 31.03.2006 г.
Кудашев Денис Владимирович Руководитель группы по работе с ТН Белого ВТН
Исполнитель *Степанов* Позвезд А.М.
2006.3.001077

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 11 Домовладения № 25
по №-у Каширский проезд
Южного АО г. Москва

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 И ЭТАЖ



5 Южное
территориальное бюро
технической организации
города Москвы

Масштаб 1:200

8355 СС/0244
Постажный план составлен по состоянию на
18.04.2002 г.
Исполнитель *Степанов* Попицук А.М.
Проверил *Кудашев Д.В.*
31.03.2006 г.

Южное ТПО
Э К С П Л И К А Ц И Я

по адресу: Каширской пр., 25, стр.10

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летнеек			Высота
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	весовая	74,8	74,8			прочая		350
	2	пом.подсобное	4,6		4,6		прочая		
Итого по помещению			79,4	74,8	4,6				
----- Назовые всего			79,4	74,8	4,6				
в т.ч. Прочие			79,4	74,8	4,6				
Площадь с летнеек:			79,4						
Итого по этажу 1			79,4	74,8	4,6				
----- Назовые всего			79,4	74,8	4,6				
в т.ч. Прочие			79,4	74,8	4,6				
Площадь с летнеек:			79,4						
Итого по зданию			79,4	74,8	4,6				
----- Назовые всего			79,4	74,8	4,6				
в т.ч. Прочие			79,4	74,8	4,6				
Площадь с летнеек:			79,4						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013096.

Экспликация на 1 странице

31.03.2006 г.

Исполнитель

Кирякина А.В.

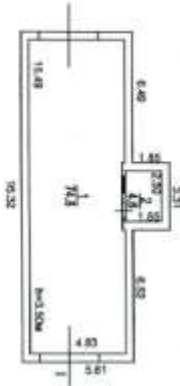
2006.3.001075

Кулашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ТП Южного ТПО

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на с/эт. № 10
по адресу: Каширской пр.
Копейка АД Г. МОСКВА

1 - й ЭТАЖ

ДЕПОЗИЦИОННО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Постажный план составлен по основанию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Кирякина
Проектировщик Кулашов
31 марта 2006 г.

Юное ТЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Каширский пр., 25, стр:9

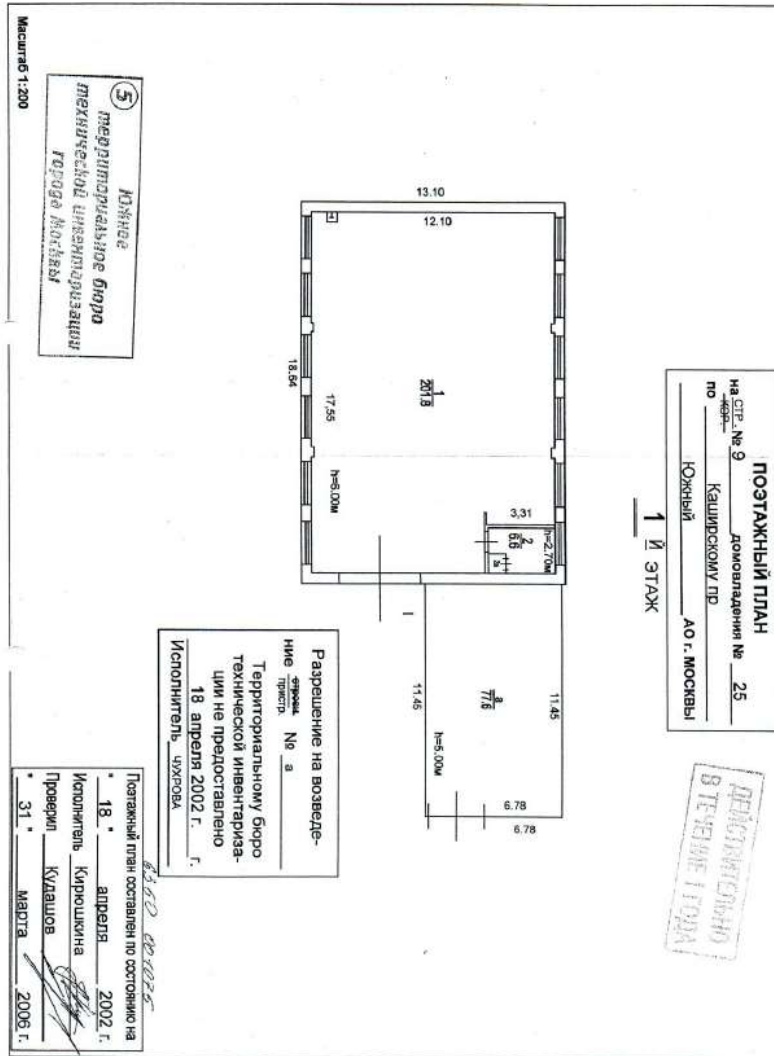
стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	МН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.производства	201,8	201,8				600	
	2	пом.подсобное	6,6		6,6			270	
	2а	шкаф	0,4		0,4			270	
Итого по помещению			208,8	201,8	7,0				
----- Нежилые всего			208,8	201,8	7,0				
в т.ч. Производствен.			208,8	201,8	7,0				
Площадь с летними			208,8						

Итого по этажу 1			208,8	201,8	7,0			
----- Нежилые всего			208,8	201,8	7,0			
в т.ч. Производствен.			208,8	201,8	7,0			
Площадь с летними			208,8					



По адресу: Каширский пр., 25, стр.9

стр. 2

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

1	а	склад	77,6						500
---	---	-------	------	--	--	--	--	--	-----

Последнее обследование 18.04.2002
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Итого	по зданию	208,8	201,8	7,0				
-----	Нежилые всего	208,8	201,8	7,0				
	в т.ч. Производствен.	208,8	201,8	7,0				
Площадь с летними		208,8						

Итого	по прочим з/и	77,6						
-------	---------------	------	--	--	--	--	--	--

Всего	за итогом	77,6						
-------	-----------	------	--	--	--	--	--	--

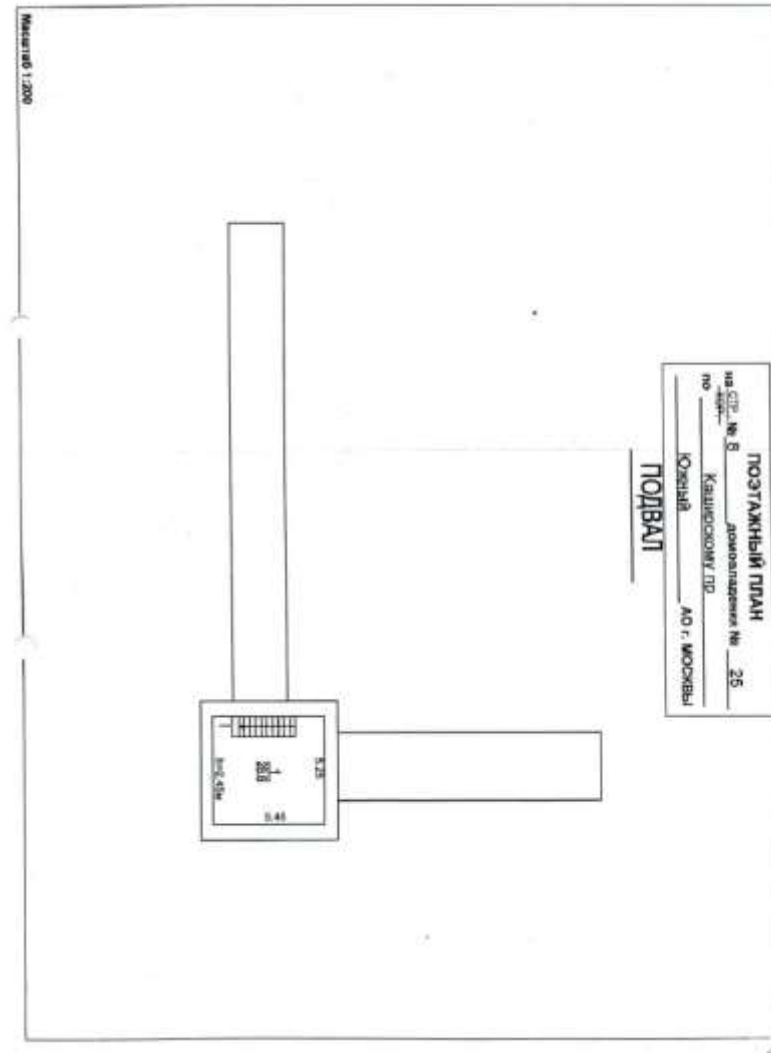
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. N 5013091.

Экспликация на 2 страницах 31.03.2006 г.

Исполнитель А.В. Кирюшкина Кирюшкина А.В.
2006.3.001075

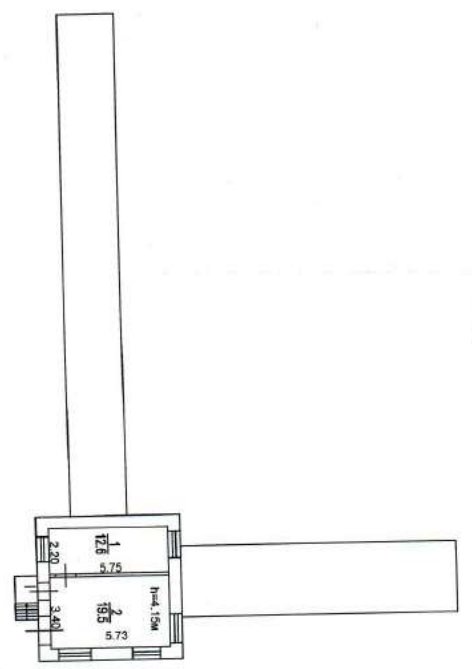
Разрешение на возведение
этого
здания
присутствует № а
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
« 18 » 04 2002 г.
Исполнитель _____
Проверял _____

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на с/п. № 8 Домовладения № 25
 по Каширскому пр.
 Южный АО г. МОСКВЫ

2 й ЭТАЖ

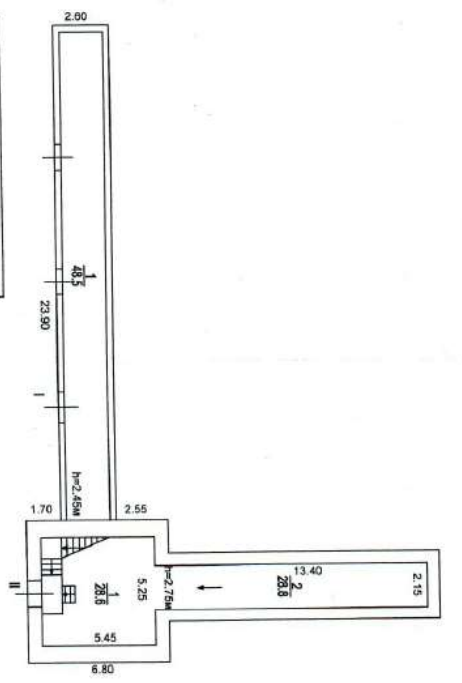


6550 00075
 Постажный план составлен по состоянию на
 18 апреля 2002 г.
 Исполнитель Кирюшкина
 Проверил Кулашов
 31 марта 2006 г.

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на с/п. № 8 Домовладения № 25
 по Каширскому пр.
 Южный АО г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ



ДЕПОЗИТИРОВАНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Южное
 федеральное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Юное ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.8

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.производства	28,6	28,6		произв.			245
Итого	по помещению		28,6	28,6					
-----	Нежилые всего		28,6	28,6					
-----	в т.ч. Производствен.		28,6	28,6					
Площадь с летними			28,6						
Итого	по этажу п		28,6	28,6					
-----	Нежилые всего		28,6	28,6					
-----	в т.ч. Производствен.		28,6	28,6					
Площадь с летними			28,6						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.8

стр. 3

Помещение N I Тип: Производствен.
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	пом.подсобное	12,6			12,6	произв.		415
	2	пом.производства	19,5	19,5			произв.		
Итого	по помещению		32,1	19,5		12,6			
-----	Нежилые всего		32,1	19,5		12,6			
-----	в т.ч. Производствен.		32,1	19,5		12,6			
Площадь с летними			32,1						
Итого	по этажу 2		32,1	19,5		12,6			
-----	Нежилые всего		32,1	19,5		12,6			
-----	в т.ч. Производствен.		32,1	19,5		12,6			
Площадь с летними			32,1						
Итого	по зданию		166,6	154,0		12,6			
-----	Нежилые всего		166,6	154,0		12,6			
-----	в т.ч. Производствен.		166,6	154,0		12,6			
Площадь с летними			166,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013090.

Экспликация на 3 страницах

31.03.2006 г.

Исполнитель

Кiryukhina A.V.

2006.3.001075

Южное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

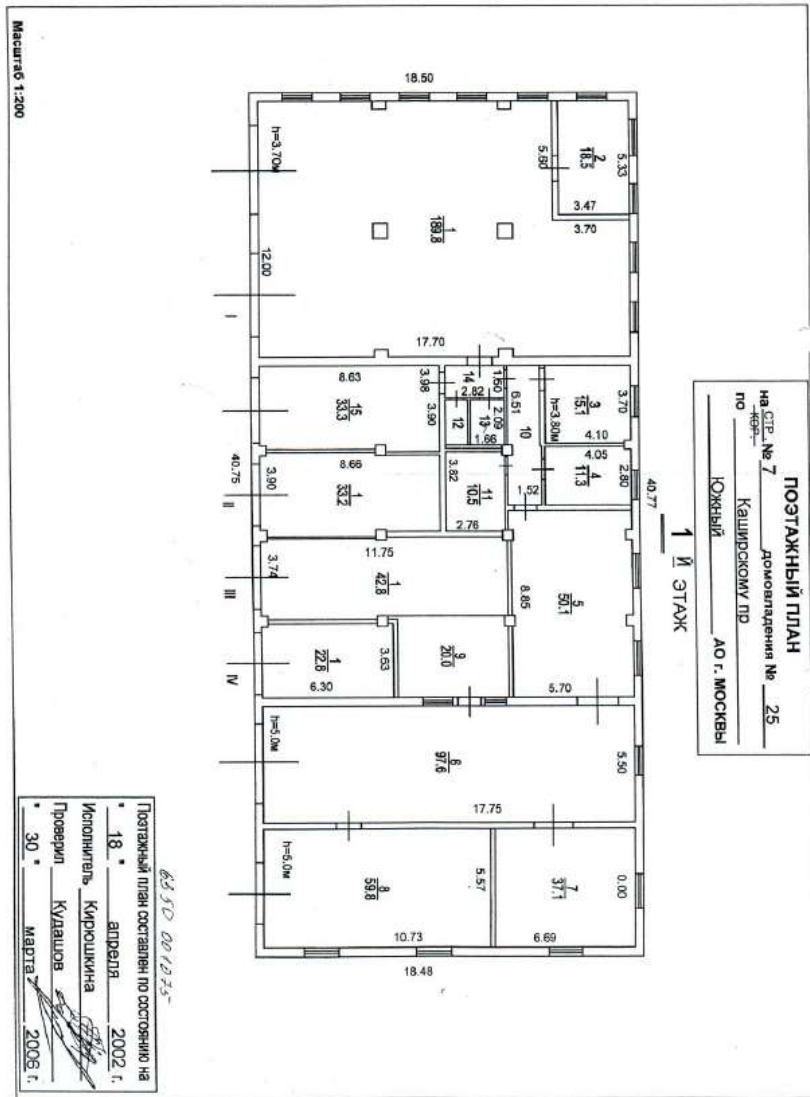
По адресу: Каширский пр., 25, стр.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
п	1	тамбур	6,1		6,1	прочая		230	
	2	служебное	47,2	47,2		прочая			
	3	пом.подсобное	4,5		4,5	прочая			
Итого по помещению			57,8	47,2	10,6				
----- Нежилые всего			57,8	47,2	10,6				
в т.ч. Прочие			57,8	47,2	10,6				
Площадь с летними			57,8						
Итого по этажу п			57,8	47,2	10,6				
----- Нежилые всего			57,8	47,2	10,6				
в т.ч. Прочие			57,8	47,2	10,6				
Площадь с летними			57,8						



По адресу: Каширский пр., 25, стр.7

стр. 3

Помещение N III Тип: Гаражи (гараж)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	42,8	42,8		гараж.			390
Итого по помещению			42,8	42,8					
----- Нежилые всего			42,8	42,8					
в т.ч. Гаражи			42,8	42,8					
Площадь с летними			42,8						

Помещение N IV Тип: Гаражи (гараж)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	22,8	22,8		гараж.			390
Итого по помещению			22,8	22,8					
----- Нежилые всего			22,8	22,8					
в т.ч. Гаражи			22,8	22,8					
Площадь с летними			22,8						

Итого по этажу 1			661,4	592,9	68,5				
----- Нежилые всего			661,4	592,9	68,5				
в т.ч. Гаражи			661,4	592,9	68,5				
Площадь с летними			661,4						

Итого по зданию			719,2	640,1	79,1				
----- Нежилые всего			719,2	640,1	79,1				
в т.ч. Гаражи			661,4	592,9	68,5				
Прочие			57,8	47,2	10,6				
Площадь с летними			719,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013089.

Экспликация на 3 страницах

31.03.2006 г.

Исполнитель

Киришкина А.В.

2006.3.001075

по адресу: Каширский пр., 25, стр.7

стр. 2

Помещение N I Тип: Гаражи (гараж)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж							
2		пом.подсобное	189,8		189,8				370
3		гараж	18,5			18,5			370
4		гараж	15,1		15,1				380
5		гараж	11,3		11,3				380
6		гараж	50,1		50,1				380
7		склад	97,6		97,6				500
8		гараж	37,1		37,1				500
9		пом.подсобное	59,8		59,8				500
10		коридор	20,0			20,0			390
11		пом.подсобное	9,6			9,6			390
12		пом.подсобное	10,5			10,5			390
13		пом.подсобное	2,2			2,2			390
14		коридор	3,5			3,5			390
15		гараж	4,2			4,2			390
		гараж	33,3		33,3				390
Итого по помещению			562,6	494,1	68,5				
----- Нежилые всего			562,6	494,1	68,5				
в т.ч. Гаражи			562,6	494,1	68,5				
Площадь с летними			562,6						

Помещение N II Тип: Гаражи (гараж)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	33,2		33,2				390
Итого по помещению			33,2		33,2				
----- Нежилые всего			33,2		33,2				
в т.ч. Гаражи			33,2		33,2				
Площадь с летними			33,2						

прочие

Южное ТЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Каширский пр., 25, стр.5

стр. 1

Помещение N I Тип: Выгов.обслужив.
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	18,8		18,8	б/г.обс			295
	2	раздевалка	19,1	19,1		б/г.обс			295
	3	душевая	21,0	21,0		б/г.обс			295
	4	тамбур	4,0		4,0	б/г.обс			295
	5	сауна	7,0	7,0		б/г.обс			270
	6	душевая	5,3	5,3		б/г.обс			270
	7	уборная	0,9		0,9	б/г.обс			270
	8	раздевалка	7,4	7,4		б/г.обс			270
	9	коридор	2,8		2,8	б/г.обс			270
	10	бассейн	5,0	5,0		б/г.обс			270
	11	коридор	2,6		2,6	б/г.обс			270
Итого по помещению			93,9	64,8	29,1				
----- Нежилые всего			93,9	64,8	29,1				
в т.ч. Выгов.обслужив.			93,9	64,8	29,1				
Площадь с летними			93,9						

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	проходная	7,1	7,1		прочая			270
	2	проходная	3,1	3,1		прочая			
Итого по помещению			10,2	10,2					
----- Нежилые всего			10,2	10,2					
в т.ч. Прочие			10,2	10,2					
Площадь с летними			10,2						
Итого по этажу 1			104,1	75,0	29,1				
----- Нежилые всего			104,1	75,0	29,1				
в т.ч. Выгов.обслужив.			93,9	64,8	29,1				
Прочие			10,2	10,2					
Площадь с летними			104,1						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.5

стр. 2

Итого по зданию	104,1	75,0	29,1				
----- Нежилые всего	104,1	75,0	29,1				
в т.ч. Выгов.обслужив.	93,9	64,8	29,1				
Прочие	10,2	10,2					
Площадь с летними	104,1						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013078.

Экспликация на 2 страницах

31.03.2006 г.

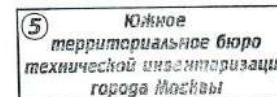
Исполнитель

Кирилкина А.В.

2006.3.001071

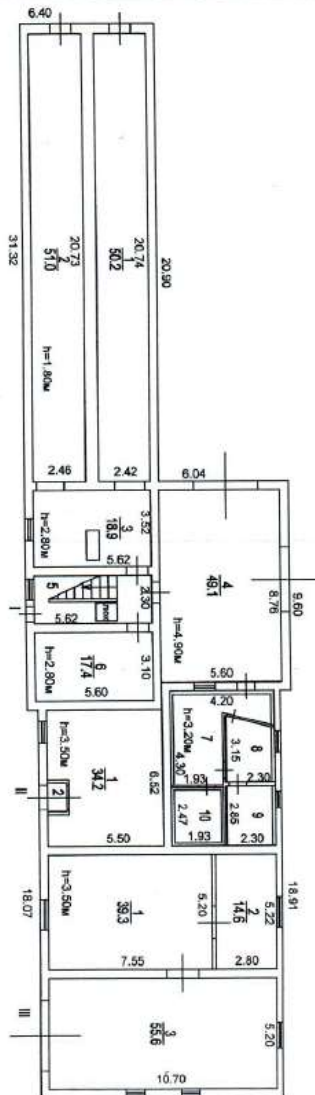
Кура
Денис Владимирович
Руководитель
работ с ГИ Южного ТЭИ

Разрешение на произведенное переоборудование
в № 1, 2
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
" 18 " 04 " 2006 г.
Исполнитель
Проверил



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 На СТП № 4 Домовладения № 25
 по КФР- Каширский пр
 Южного АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ

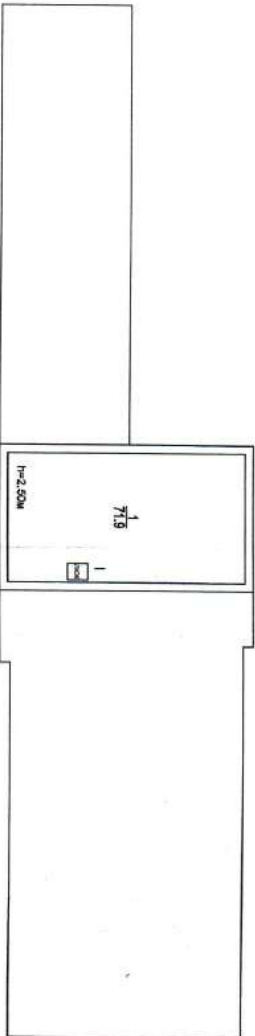


Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 На СТП № 4 Домовладения № 25
 по КФР- Каширский пр
 Южного АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

ПОДАВАЛ

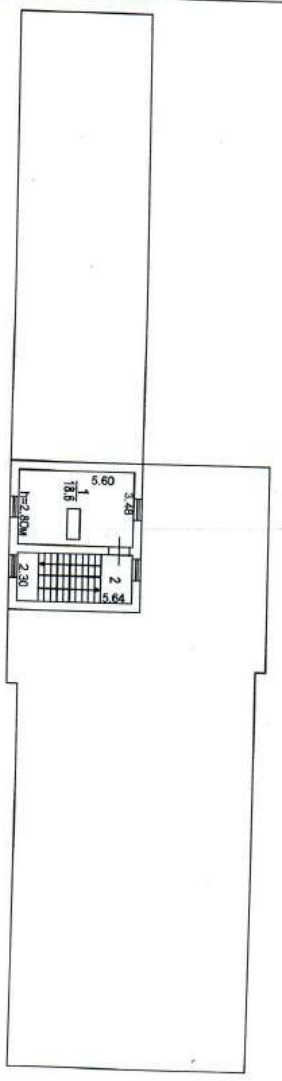


Южное
 Проектно-изыскательная группа
 проектного учреждения
 ФГУП «НИИ МосНИИ»

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/П № 4 Домовладения № 25
 по Каширский пр Южного АО г. МОСКВЫ

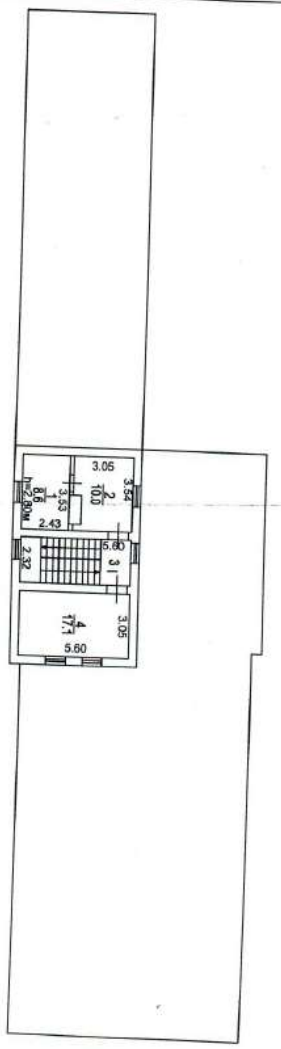
3 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/П № 4 Домовладения № 25
 по Каширский пр Южного АО г. МОСКВЫ

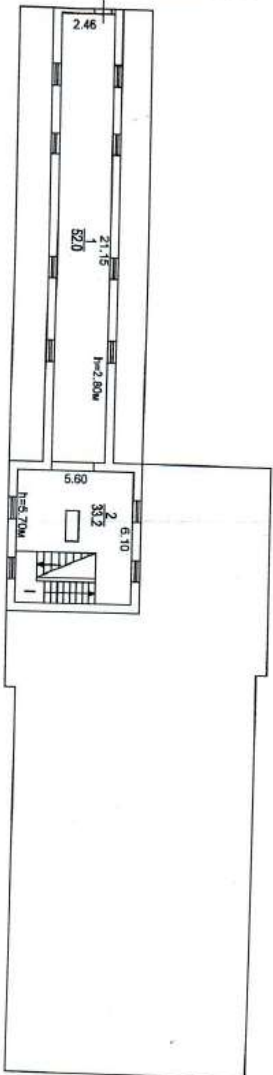
2 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на СТЕ № 4 Домовладения № 25
 по мещ-у Калужский пр.
 Южного АО г. МОСКВЫ

5 И ЭТАЖ

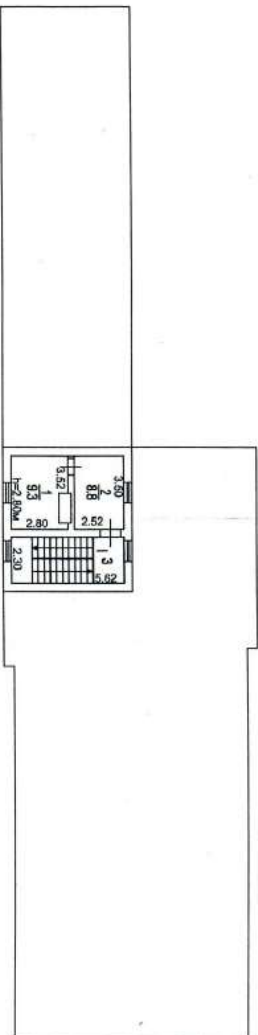


Масштаб 1:200

63 90 001071
 Постажный план составлен по состоянию на
 18.04.2002 г.
 Исполнитель ТЫНЯНЦЫЙ
 Проверил Кудалцов
 30.03.2005 г.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на СТЕ № 4 Домовладения № 25
 по мещ-у Калужский пр.
 Южного АО г. МОСКВЫ

4 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Юридическое
 ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.4

стр. 1

ф.25

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	справочное	71,9	71,9		прочая			250
Итого	по помещению		71,9	71,9					
	в т.ч. Прочие		71,9	71,9					
Площадь с летними			71,9						
Итого	по этажу п		71,9	71,9					
	в т.ч. Прочие		71,9	71,9					
Площадь с летними			71,9						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.4

стр. 2

Помещение N I Тип: Производствен.
 Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	псм.производства	50,2	50,2		произв.			180
2		псм.производства	51,0	51,0		произв.			180
3		псм.производства	18,9	18,9		произв.			280
4		псм.производства	49,1	49,1		произв.			490
5		лестяида	12,9		12,9	произв.			280
6		электроциговая	17,4	17,4		прочая			280
7		псм.подсобное	11,0		11,0	прочая			320
8		псм.производства	6,7	6,7		прочая			320
9		псм.производства	6,6	6,6		прочая			320
10		душевая	4,8		4,8	прочая			320
Итого	по помещению		228,6	199,9	28,7				
	в т.ч. Производствен.		228,6	199,9	28,7				
	Прочие		46,5	30,7	15,8				
Площадь с летними			228,6						

Помещение N II Тип: Прочие (электроциговая)
 Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электроциговая	34,2	34,2		прочая			350
2		тамбур	1,3		1,3	прочая			
Итого	по помещению		35,5	34,2	1,3				
	в т.ч. Прочие		35,5	34,2	1,3				
Площадь с летними			35,5						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.3

стр. 2

Итого	по зданию	125,2	111,7	13,5			
-----	Нежилые всего	125,2	111,7	13,5			
	в т.ч. Складские	125,2	111,7	13,5			
Площадь с летними		125,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы: 26.09.2005г. N 5013075.

Экспликация на 2 страницах 31.03.2006 г.

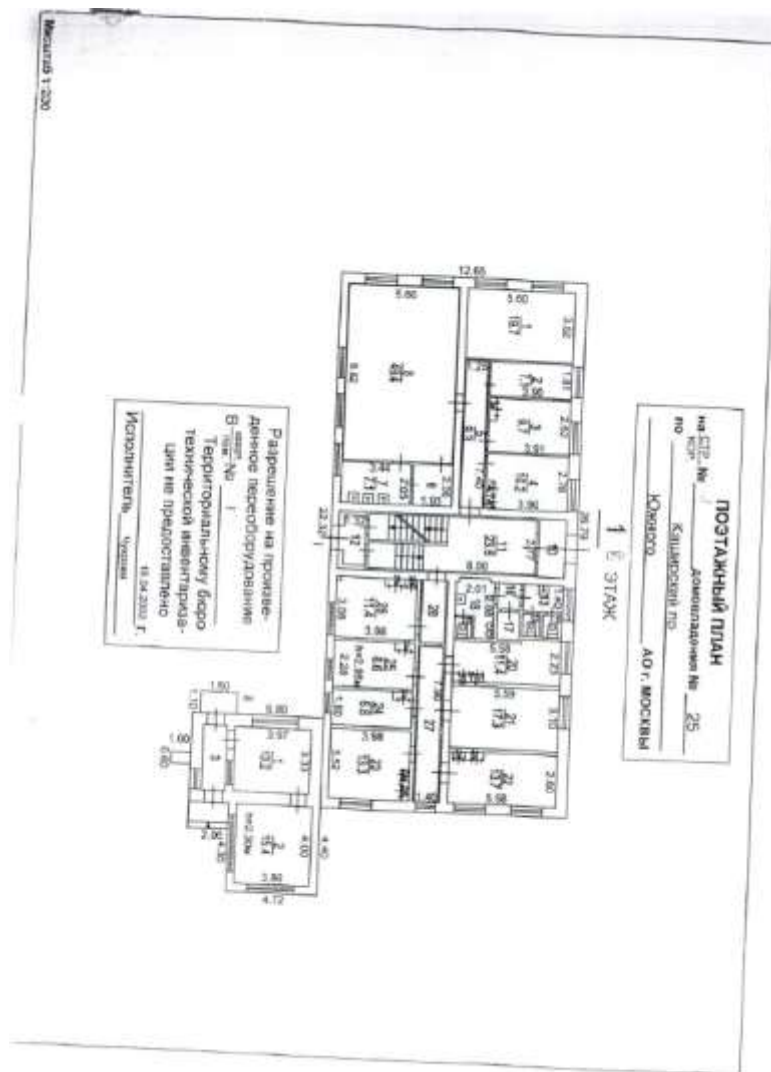
Исполнитель  Киряшкина А.В.
2006.3.001071



Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с п/и Южного ТБТИ

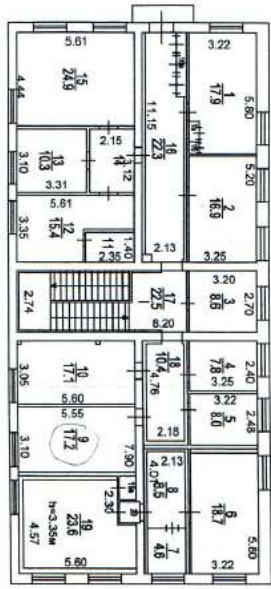
Разрешение на произведенное переоборудование
в _____ пом. № _____
Территориальному бюро
технической инвентаризации
не предъявлено
« 14 » 04 2006 г.
Исполнитель _____
Проверил _____

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/Э. № _____ Домовладения № 25
 по КОР: _____ Каширский пр
 Южного _____ АО г. МОСКВЫ

2 И ЭТАЖ



Разрешение на произведе-
 денное переустройство/дополне-
 ние В план. № 1 (снос шифера)
 Территориальному Бюро
 Технической инвентариза-
 ции не предоставлено
 18.04.2002 г.
 Исполнитель Чурова

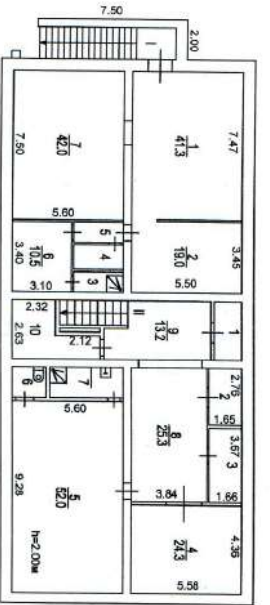
6559 00 10 71
 Постажный план оставлен по состоянию на
 18.04.2002 г.
 Исполнитель Тьянцья
 Проверил Кудашов
 31.03.2006 г.

1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/Э. № 1 Домовладения № 25
 по КОР: _____ Каширский пр
 Южного _____ АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ПОДВАЛ



5
 Южное
 Территориальное Бюро
 Технической инвентаризации
 Каширский пр. 25

Масштаб 1:200

Южное ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие (котельная) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	котельная	41,3	41,3				прочая	200
	2	котельная	19,0	19,0				прочая	
	3	дшевая	2,1		2,1			прочая	
	4	умывальная	2,6		2,6			прочая	
	5	коридор	2,5		2,5			прочая	
	6	псм. бытовое	10,5	10,5				прочая	
	7	склад	42,0	42,0				прочая	
Итого по помещению			120,0	112,8	7,2				
----- Нежилые всего в т.ч. Прочие			120,0	112,8	7,2				
Площадь с летними			120,0						

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	3,7	3,7				прочая	200
	2	склад	4,6	4,6				прочая	
	3	склад	6,1	6,1				прочая	
	4	склад	24,3	24,3				прочая	
	5	раздевалка	52,0		52,0			прочая	
	6	уборная	2,8		2,8			прочая	
	7	умывальная	4,8		4,8			прочая	
	8	коридор	25,3		25,3			прочая	
	9	коридор	13,2		13,2			прочая	
	10	служебное	8,2		8,2			прочая	
	11	лестница	5,3		5,3			прочая	
Итого по помещению			150,3	38,7	111,6				
----- Нежилые всего в т.ч. Прочие			150,3	38,7	111,6				
Площадь с летними			150,3						
Итого по этажу п			270,3	151,5	118,8				
----- Нежилые всего в т.ч. Прочие			270,3	151,5	118,8				
Площадь с летними			270,3						

По адресу: Каширский пр., 25

стр.

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.2
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	19,7	19,7				учрежд.	2
	2	кабинет	7,1	7,1				учрежд.	
	3	кабинет	9,7	9,7				учрежд.	
	3a	шкаф	0,5				0,5	учрежд.	
	4	кабинет	10,2	10,2				учрежд.	
	4a	шкаф	0,4				0,4	учрежд.	
	4b	шкаф	0,2				0,2	учрежд.	
	5	коридор	9,3				9,3	учрежд.	
	6	служебное	4,0				4,0	учрежд.	
	7	мочная	7,1				7,1	учрежд.	
	8	буфет	49,4				49,4	учрежд.	
	10	служебное	3,1				3,1	учрежд.	
	11	коридор	23,6				23,6	учрежд.	
	12	служебное	3,7				3,7	учрежд.	
	13	умывальная	2,8				2,8	учрежд.	
	14	уборная	1,1				1,1	учрежд.	
	15	уборная	1,0				1,0	учрежд.	
	16	тамбур	1,3				1,3	учрежд.	
	17	служебное	1,6				1,6	учрежд.	
	18	умывальная	4,9				4,9	учрежд.	
	19	уборная	0,8				0,8	учрежд.	
	20	кабинет	11,4	11,4				учрежд.	
	20a	шкаф	0,2				0,2	учрежд.	
	20b	шкаф	0,4				0,4	учрежд.	
	21	кабинет	17,3	17,3				учрежд.	
	22	кабинет	13,7	13,7				учрежд.	
	22a	шкаф	0,5				0,5	учрежд.	
	22b	шкаф	0,2				0,2	учрежд.	
23	кабинет	13,3	13,3				учрежд.		
23a	шкаф	0,2				0,2	учрежд.		
23b	шкаф	0,4				0,4	учрежд.		
24	кабинет	6,8	6,8				учрежд.		
24a	шкаф	0,4				0,4	учрежд.		
25	кабинет	8,6	8,6				учрежд.		
25a	шкаф	0,5				0,5	учрежд.		
26	кабинет	11,4	11,4				учрежд.		
26a	шкаф	0,5				0,5	учрежд.		
26b	шкаф	0,3				0,3	учрежд.		
27	коридор	11,1				11,1	учрежд.		
28	коридор	4,2				4,2	учрежд.		
Итого по помещению			262,9	129,2	133,7				
----- Нежилые всего в т.ч. Учрежденческие			262,9	129,2	133,7				
Площадь с летними			262,9						

По адресу: Каширский пр., 25

стр. 3

Помещение N II. Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	13,2	13,2					230
	2	приемная	15,4	15,4					
	3	проходная	4,0	4,0					
Итого по помещению			32,6	32,6					
----- Нежилые всего			32,6	32,6					
в т.ч. Прочие			32,6	32,6					
Площадь с летними			32,6						
Итого по этажу 1			295,5	161,8	133,7				
----- Нежилые всего			295,5	161,8	133,7				
в т.ч. Учрежденные			262,9	129,2	133,7				
Прочие			32,6	32,6					
Площадь с летними			295,5						

По адресу: Каширский пр., 25

стр.

Помещение N I. Тип: Учрежденческое
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	кабинет	17,9	17,9				учрежд.
	1a	шкаф	0,5					0,5 учрежд.
	1б	шкаф	0,2					0,2 учрежд.
	2	кабинет	16,9	16,9				учрежд.
	3	кабинет	8,6	8,6				учрежд.
	4	кабинет	7,8	7,8				учрежд.
	5	кабинет	8,0	8,0				учрежд.
	6	кабинет	18,7	18,7				учрежд.
	7	кабинет	4,6	4,6				учрежд.
	8	коридор	8,5					8,5 учрежд.
	9	кабинет	17,2	17,2				учрежд.
	10	кабинет	17,1	17,1				учрежд.
	11	касса	3,3	3,3				учрежд.
	12	кабинет	15,4	15,4				учрежд.
	13	кабинет	10,3	10,3				учрежд.
	14	коридор	6,7					6,7 учрежд.
	15	кабинет	24,9	24,9				учрежд.
	16	коридор	22,3					22,3 учрежд.
	16a	шкаф	1,4					1,4 учрежд.
	17	коридор	22,5					22,5 учрежд.
	18	коридор	10,4					10,4 учрежд.
	19	кабинет	23,6	23,6				учрежд.
	19a	шкаф	0,9					0,9 учрежд.
	20	тамбур	0,9					0,9 учрежд.
Итого по помещению			268,6	194,3	74,3			
----- Нежилые всего			268,6	194,3	74,3			
в т.ч. Учрежденческое			268,6	194,3	74,3			
Площадь с летними			268,6					
Итого по этажу 2			268,6	194,3	74,3			
----- Нежилые всего			268,6	194,3	74,3			
в т.ч. Учрежденческое			268,6	194,3	74,3			
Площадь с летними			268,6					

По адресу: Каширский пр., 25

стр. 5

Итого	по зданию	834,4	507,6	326,8				
-----	Нежилое всего	834,4	507,6	326,8				
	в т.ч. Учрежденные	531,5	323,5	208,0				
	Прочие	302,9	184,1	118,8				
Площадь с летними		834,4						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013073.

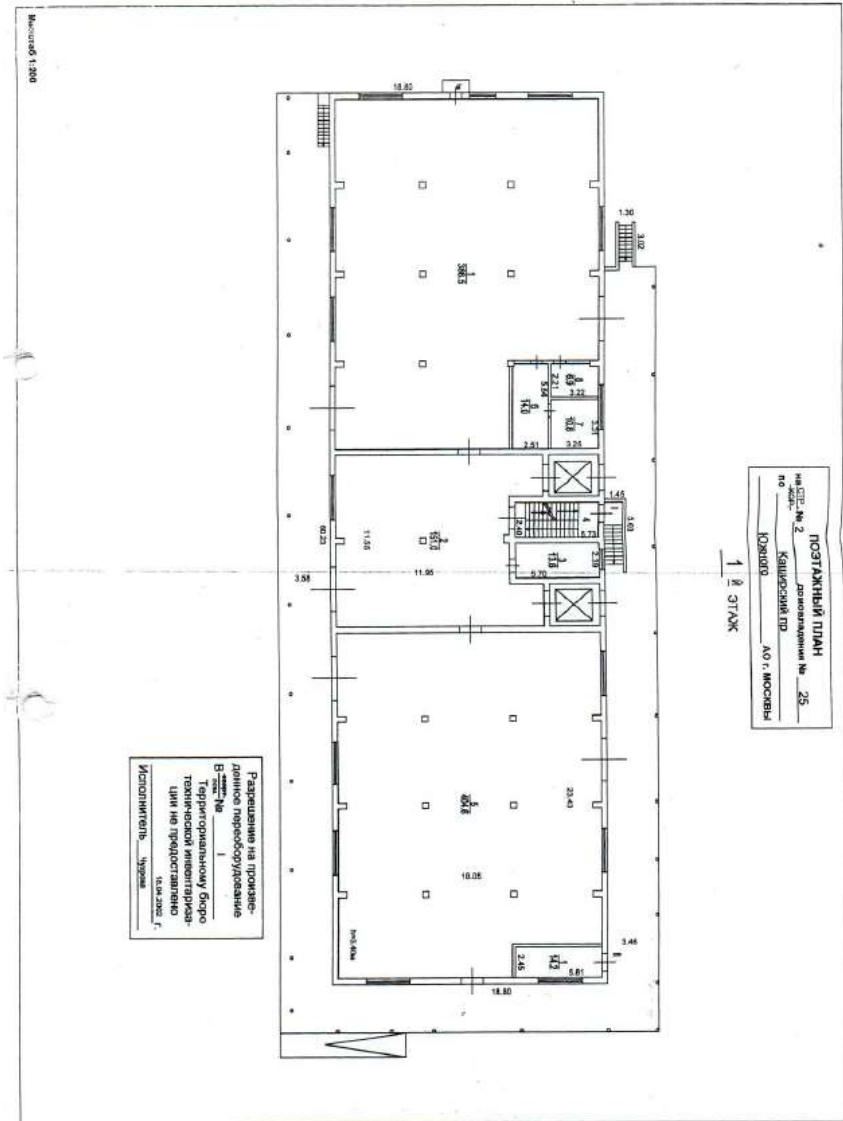
Экспликация на 5 страницах

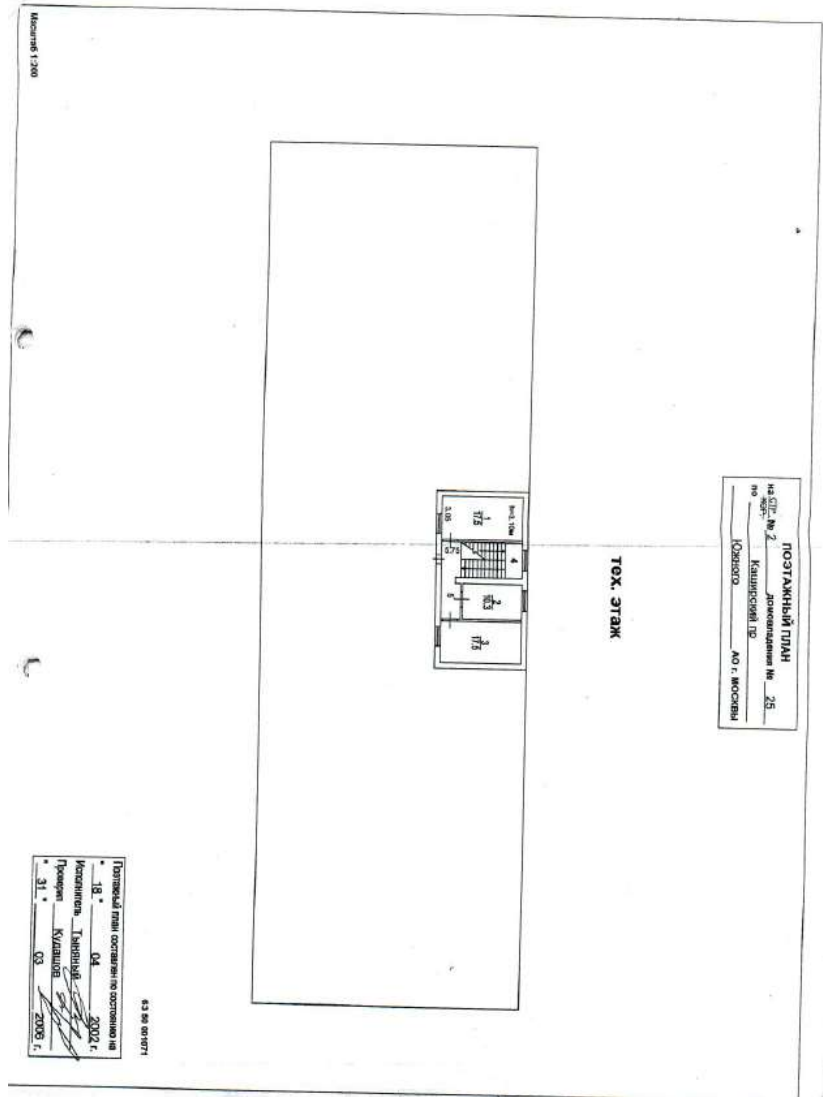
31.03.2006 г.

Исполнитель

Киришнина А.В.

2006.3.001071





Южное ЦЭТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	служебное	12,3		12,3	складс.			340
	2	служебное	11,6		11,6	складс.			
	3	служебное	22,3		22,3	складс.			
	4	коридор	143,7		143,7	складс.			
	5	склад	414,6	414,6		складс.			
	6	коридор	62,2		62,2	складс.			
	7	склад	44,0	44,0		складс.			
	8	тамбур	5,0		5,0	складс.			
	9	пом. подсобное	3,6		3,6	складс.			
	10	пом. подсобное	1,9		1,9	складс.			
	11	пом. подсобное	1,8		1,8	складс.			
	12	лестница	13,4		13,4	складс.			
	13	пом. подсобное	4,2		4,2	складс.			
	14	лифт	9,2		9,2	складс.			
	15	лифт	9,2		9,2	складс.			
	16	склад	325,0	325,0		складс.			
	17	склад	70,7	70,7		складс.			
	18	кабинет	11,1	11,1		складс.			
	19	склад	40,9	40,9		складс.			

Итого по помещению	1206,7	906,3	300,4				
----- Нежилые всего	1206,7	906,3	300,4				
в т.ч. Складские	1206,7	906,3	300,4				
Площадь с летними	1206,7						

Итого по этажу ц	1206,7	906,3	300,4				
----- Нежилые всего	1206,7	906,3	300,4				
в т.ч. Складские	1206,7	906,3	300,4				
Площадь с летними	1206,7						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Складские (склад)
 Последнее обследование 18.04.2002
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	склад	386,5	386,5				340	
	1a	балкон					складс.		
	2	коридор	151,0		151,0		складс.		
	3	пом.подсобное	13,6		13,6		складс.		
	4	лестница	13,8		13,8		складс.		
	5	склад	404,6	404,6			складс.		
	6	кабинет	14,0	14,0			складс.		
	7	кабинет	10,8	10,8			складс.		
	8	кабинет	6,9	6,9			складс.		
Итого по помещению			1001,2	822,8	178,4				
----- Нежилые всего			1001,2	822,8	178,4				
в т.ч. Складские			1001,2	822,8	178,4				
Площадь с летними			1001,2*						

Помещение N II Тип: Складские
 Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	1	кабинет	14,2	14,2			складс.	340	
Итого по помещению			14,2	14,2					
----- Нежилые всего			14,2	14,2					
в т.ч. Складские			14,2	14,2					
Площадь с летними			14,2						
Итого по этажу 1			1015,4	837,0	178,4				
----- Нежилые всего			1015,4	837,0	178,4				
в т.ч. Складские			1015,4	837,0	178,4				
Площадь с летними			1015,4*						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Складские (склад)
 Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
2	1	склад	419,0	419,0			складс.	415	
	1a	балкон					складс.		
	2	коридор	149,3		149,3		складс.		
	3	пом.подсобное	13,8		13,8		складс.		
	4	лестница	13,7		13,7		складс.		
	5	склад	420,0	420,0			складс.		
Итого по помещению			1015,8	839,0	176,8				
----- Нежилые всего			1015,8	839,0	176,8				
в т.ч. Складские			1015,8	839,0	176,8				
Площадь с летними			1015,8*						
Итого по этажу 2			1015,8	839,0	176,8				
----- Нежилые всего			1015,8	839,0	176,8				
в т.ч. Складские			1015,8	839,0	176,8				
Площадь с летними			1015,8*						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.2

стр. 4

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	отдел.машинное	17,5	17,5				прочая	310
	2	пом.подсобное	10,3		10,3			прочая	
	3	отдел.машинное	17,5	17,5				прочая	
	4	лестница	13,8		13,8			прочая	
	5	коридор	3,4		3,4			прочая	
Итого по помещению			62,5	35,0	27,5				
----- Нежилые всего			62,5	35,0	27,5				
в т.ч. Прочие			62,5	35,0	27,5				
Площадь с летними			62,5						
Итого по этажу т			62,5	35,0	27,5				
----- Нежилые всего			62,5	35,0	27,5				
в т.ч. Прочие			62,5	35,0	27,5				
Площадь с летними			62,5						
Итого по зданию			3300,4	2617,3	683,1				
----- Нежилые всего			3300,4	2617,3	683,1				
в т.ч. Складские			3237,9	2582,3	655,6				
Прочие			62,5	35,0	27,5				
Площадь с летними			3300,4*						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013074.

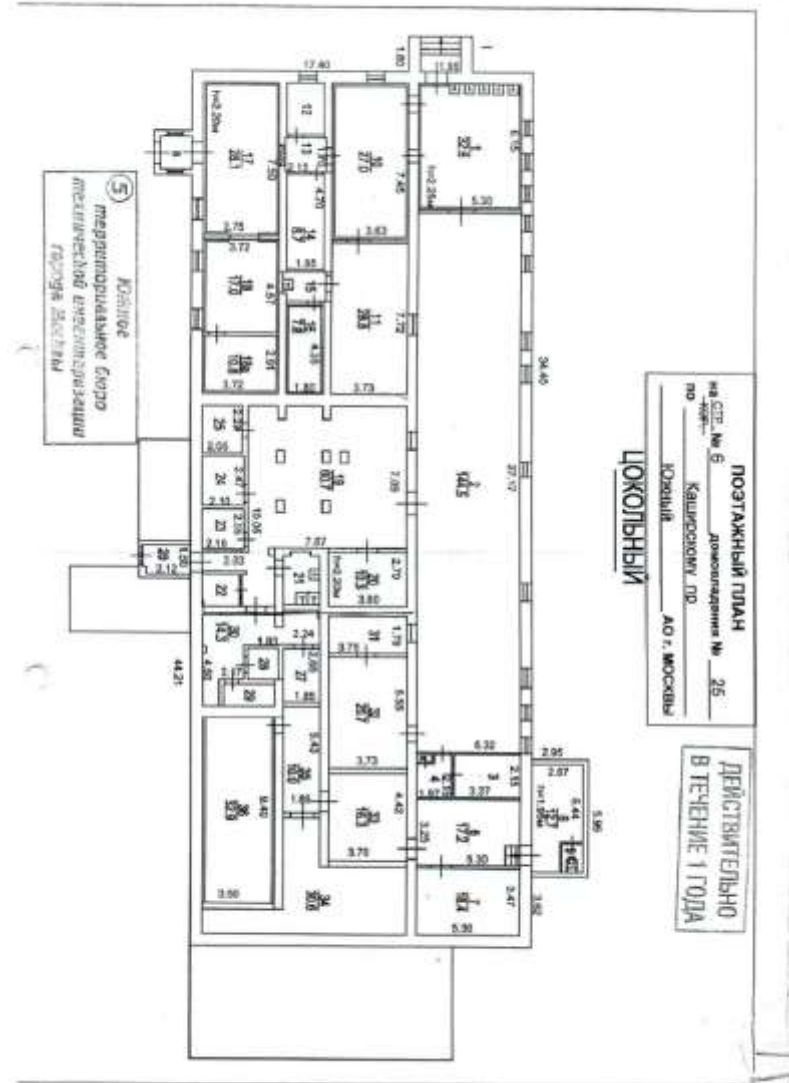
Экспликация на 4 страницах

31.03.2006 г.

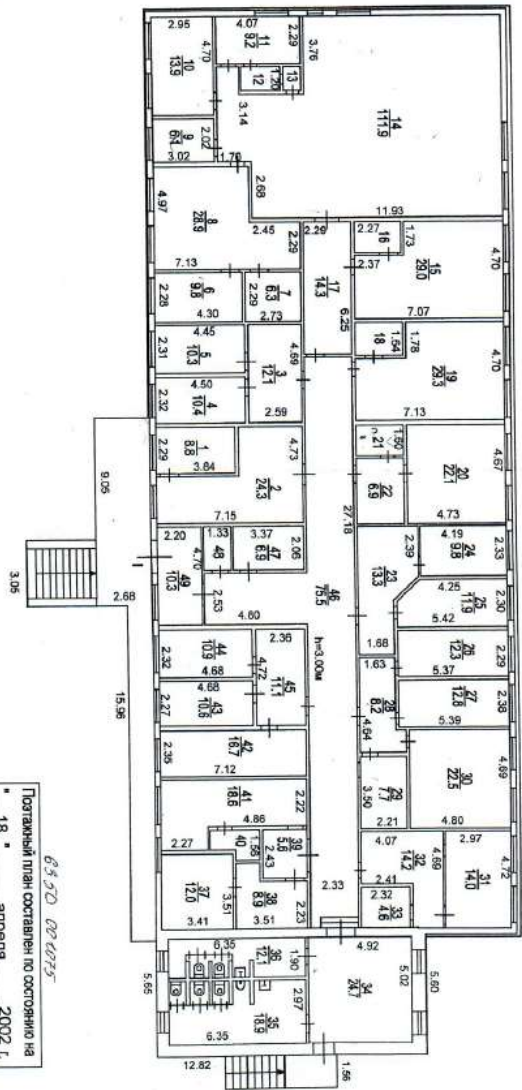
Исполнитель

Кирюшкина А.В.

2006.3.001071



Масштаб 1:200



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 6 Домовладения № 25
по Каширскому пр.
Южный АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ

63.97. 02.02725
Постажный план составлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Кирилловича
Проверил Кулашов
30 марта 2006 г.

Южное ТБЛН
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.6

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 25.12.2002 N 02-05-1041

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
ц	1	коридор	32,6		32,6	прочая		225	
	2	столовая	144,5	144,5		прочая		225	
	3	кладовая	7,2		7,2	прочая		225	
	4	пом. подсобное	3,7		3,7	прочая		225	
	5	пом. подсобное	0,5		0,5	прочая		225	
	6	коридор	17,2		17,2	прочая		225	
	7	стирка	18,4		18,4	прочая		225	
	8	пом. подсобное	12,7		12,7	прочая		195	
	9	туалет	1,5		1,5	прочая		195	
	10	раздевалка	27,0		27,0	прочая		225	
	11	пом. подсобное	28,8		28,8	прочая		225	
	12	фотолаборатория	4,8		4,8	прочая		225	
	13	коридор	3,7		3,7	прочая		225	
	14	кладовая	8,7		8,7	прочая		225	
	15	коридор	2,9		2,9	прочая		225	
	16	кладовая	7,8		7,8	прочая		225	
	17	кабинет	28,1	28,1		учрежд.		225	
	18	кабинет	17,0	17,0		учрежд.		225	
	18а	кабинет	10,8	10,8		учрежд.		225	
	19	курня	60,7		60,7	прочая		225	
	20	комн. для отдыха	10,3		10,3	прочая		220	
	21	уборная	4,6		4,6	прочая		225	
	22	кладовая	3,0		3,0	прочая		225	
	23	электрощитовая	4,4	4,4		прочая		225	
	24	цех	5,2		5,2	прочая		225	
	25	пом. подсобное	4,7		4,7	прочая		225	
	26	тамбур	3,2		3,2	прочая		225	
	27	пом. подсобное	5,0		5,0	прочая		225	
	28	пом. подсобное	2,7		2,7	прочая		225	
	29	пом. подсобное	3,0		3,0	прочая		225	
	30	коридор	14,3		14,3	прочая		225	
	31	цех	6,7		6,7	прочая		225	
	32	цех	20,7		20,7	прочая		225	
	33	пом. подсобное	16,3		16,3	прочая		225	
	34	пом. подсобное	30,6		30,6	прочая		225	
	35	пом. подсобное	10,0		10,0	прочая		225	
	36	пом. подсобное	32,9		32,9	прочая		225	
Итого по помещению			616,2	204,8	411,4				
----- Нежилые всего			616,2	204,8	411,4				
в т.ч. Учрежденные			55,9	55,9					
Прочие			560,3	148,9	411,4				
Площадь с летними			616,2						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.6

стр. 2

Итого	по этажу и	616,2	204,8	411,4				
-----	Нежилые всего	616,2	204,8	411,4				
	в т.ч. Учрежденческие	55,9	55,9					
	Прочие	560,3	148,9	411,4				
Площадь с летними		616,2						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.6

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.04.2002
 Распоряжение главы районной управы
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 25.12.2002 N 02-05-1041

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	в т.ч. восток.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	8,8		8,8				300
	2	кабинет	24,3		24,3				
	3	кабинет	12,1		12,1				
	4	кабинет	10,4		10,4				
	5	кабинет	10,3		10,3				
	6	кабинет	9,8		9,8				
	7	кабинет	6,3		6,3				
	8	кабинет	28,9		28,9				
	9	кабинет	6,1		6,1				
	10	кабинет	13,9		13,9				
	11	кабинет	9,2		9,2				
	12	касса	2,2		2,2				
	13	касса	1,1		1,1				
	14	касса	111,9		111,9				
	15	кабинет	29,0		29,0				
	16	пом. подсобное	3,8						
	17	коридор	14,3			3,8		учрежд.	
	18	пом. подсобное	3,7			14,3		учрежд.	
	19	кабинет	29,3		29,3	3,7		учрежд.	
	20	кабинет	22,1		22,1			учрежд.	
	21	пом. подсобное	3,7			3,7		учрежд.	
	22	коридор	6,9			6,9		учрежд.	
	23	коридор	13,3			13,3		учрежд.	
	24	кабинет	9,8		9,8			учрежд.	
	25	кабинет	11,9		11,9			учрежд.	
	26	кабинет	12,3		12,3			учрежд.	
	27	кабинет	12,8		12,8			учрежд.	
	28	коридор	8,2			8,2		учрежд.	
	29	пом. подсобное	7,7			7,7		учрежд.	
	30	кабинет	22,5		22,5			учрежд.	
	31	кабинет	14,0		14,0			учрежд.	
	32	кабинет	14,2		14,2			учрежд.	
	33	пом. подсобное	4,6			4,6		учрежд.	
	34	коридор	24,7			24,7		учрежд.	
	35	санузел	18,9			18,9		учрежд.	
	36	санузел	12,1			12,1		учрежд.	
	37	кабинет	12,0		12,0			учрежд.	
	38	кабинет	8,9		8,9			учрежд.	
	39	коридор	5,6			5,6		учрежд.	
	40	пом. подсобное	3,3			3,3		учрежд.	
	41	кабинет	18,6		18,6			учрежд.	
	42	кабинет	16,7		16,7			учрежд.	
	43	кабинет	10,6		10,6			учрежд.	
	44	кабинет	10,9		10,9			учрежд.	
	45	кабинет	11,1		11,1			учрежд.	
	46	коридор	75,5			75,5		учрежд.	
	47	пом. подсобное	6,9			6,9		учрежд.	
	48	электролитовая	2,9		2,9			прочая	

По адресу: Каширский пр., 25, стр.6

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
49		тамбур	10,3			10,3			учрежд.
Итого	по помещению		748,4	524,9	223,5				
	Нежилые всего		748,4	524,9	223,5				
	в т.ч. Учрежденческие		745,5	522,0	223,5				
	Прочие		2,9	2,9					
Площадь с летними			748,4						
Итого	по этажу 1		748,4	524,9	223,5				
	Нежилые всего		748,4	524,9	223,5				
	в т.ч. Учрежденческие		745,5	522,0	223,5				
	Прочие		2,9	2,9					
Площадь с летними			748,4						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.6

стр. 5

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
		а тамбур	2,4						
Итого	по этажу		1364,6	729,7	634,9				
	Нежилые всего		1364,6	729,7	634,9				
	в т.ч. Учрежденческие		801,4	577,9	223,5				
	Прочие		563,2	151,8	411,4				
Площадь с летними			1364,6						
Итого	по промет 5/н		2,4						
Всего за итогом			2,4						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва 26.09.2005г, N 5013088.

Экспликация на 5 страницах

31.03.2006 г.

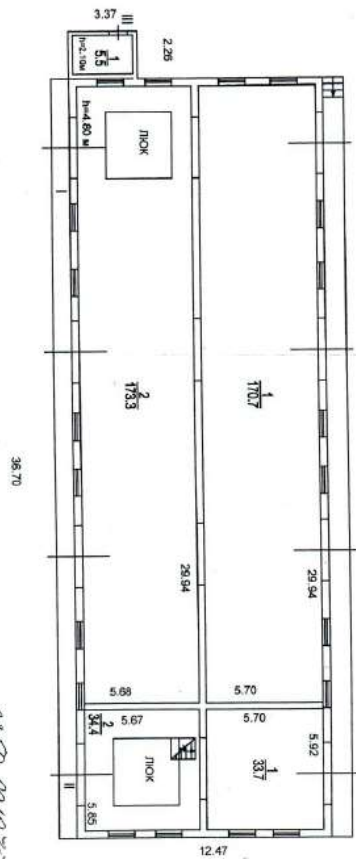
Исполнитель

Кириллова А.В.

2006.3.001075

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/П. № 14 Домовладения № 25
 по КФД- Каширскому ПД.
 Кужного АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ



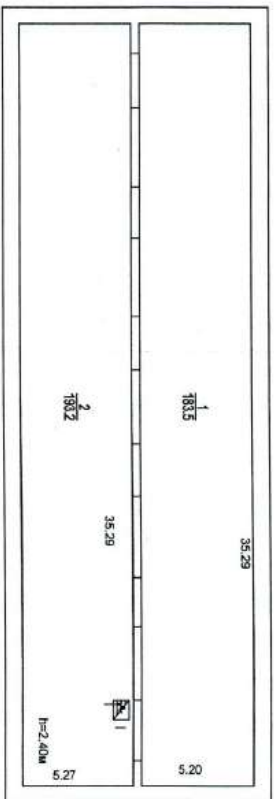
8350 001027
 Постажный план составлен по состоянию на
 * 18 * апреля 2002 г.
 Исполнитель Котлова О. Н.
 Проектил Кулашов Д. В.
 * 31 * марта 2006 г.

Масштаб 1:200

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 на С/П. № 14 Домовладения № 25
 по КФД- Каширскому ПД.
 Кужного АО г. МОСКВЫ

ПОДАВАЛ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



5 Кужное
 производственное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Южное ТВМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширский пр., 25, стр.14

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	183,5	183,5		складс.			240
	2	склад	193,2	193,2		складс.			
Итого по помещению			376,7	376,7					
----- Нежилые всего			376,7	376,7					
в т.ч. Складские			376,7	376,7					
Площадь с летними			376,7						

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	170,7	170,7		складс.			480
	2	склад	173,3	173,3		складс.			
Итого по помещению			344,0	344,0					
----- Нежилые всего			344,0	344,0					
в т.ч. Складские			344,0	344,0					
Площадь с летними			344,0						

Помещение N II Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	33,7	33,7		складс.			480
	2	склад	34,4	34,4		складс.			
Итого по помещению			68,1	68,1					
----- Нежилые всего			68,1	68,1					
в т.ч. Складские			68,1	68,1					
Площадь с летними			68,1						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.14

стр. 2

Помещение N III Тип: Прочие (электропитовая)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электропитовая	5,5	5,5		прочая			240
Итого по помещению			5,5	5,5					
----- Нежилые всего			5,5	5,5					
в т.ч. Прочие			5,5	5,5					
Площадь с летними			5,5						
Итого			794,3	794,3					
----- Нежилые всего			794,3	794,3					
в т.ч. Складские			788,8	788,8					
Прочие			5,5	5,5					
Площадь с летними			794,3						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013100.

Экспликация на 2 страницах

31.03.2006 г.

Исполнитель _____

Котлова О.Н.

2006.3.001077

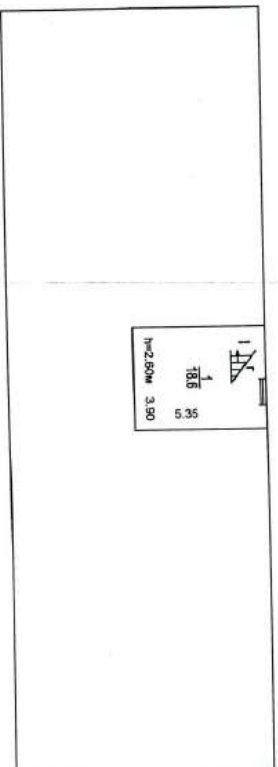
Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТВМ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Технический этаж

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на СЭП. № 15 Домовладения № 25
по №№ Каширский проезд
Кожного АО г. МОСКВЫ



6850 ДСДЧ

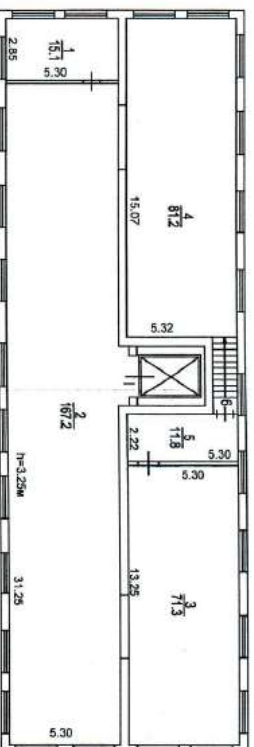
Поэтажный план составлен по состоянию на
18.04.2002 г.
Исполнитель *Ю.И. Кудашов* Юлиция А.М.
Проверил *Ю.И. Кудашов* Кудашов Д.В.
31.03.2006 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на СЭП. № 15 Домовладения № 25
по №№ Каширский проезд
Кожного АО г. МОСКВЫ

2 И ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Юное ТЭИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Каширский пр., 25, стр.15

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	склад	112,9	112,9		складс.			330
	2	склад	47,2	47,2		складс.			330
	3	кабинет	8,0	8,0		складс.			220
	4	склад	39,4	39,4		складс.			330
	5	склад	23,5	23,5		складс.			330
	6	склад	78,7	78,7		складс.			330
	7	лифт	8,9		8,9	складс.			330
	8	тамбур	3,3		3,3	складс.			330

Итого по помещению	321,9	309,7	12,2						
----- Нежилые всего	321,9	309,7	12,2						
в т.ч. Складские	321,9	309,7	12,2						
Площадь с летними	321,9								

Итого по этажу ц	321,9	309,7	12,2						
----- Нежилые всего	321,9	309,7	12,2						
в т.ч. Складские	321,9	309,7	12,2						
Площадь с летними	321,9								

По адресу: Каширский пр., 25, стр.15

стр. 2

Помещение N I Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	77,4	77,4		складс.			380
	2	склад	70,0	70,0		складс.			
Итого по помещению			147,4	147,4					
----- Нежилые всего			147,4	147,4					
в т.ч. Складские			147,4	147,4					
Площадь с летними			147,4						

Помещение N II Тип: Складские ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	30,7		30,7	складс.			380
Итого по помещению			30,7		30,7				
----- Нежилые всего			30,7		30,7				
в т.ч. Складские			30,7		30,7				
Площадь с летними			30,7						

Помещение N III Тип: Складские (склад) ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	54,6	54,6		складс.			380
	2	склад	56,2	56,2		складс.			
Итого по помещению			110,8	110,8					
----- Нежилые всего			110,8	110,8					
в т.ч. Складские			110,8	110,8					
Площадь с летними			110,8						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.15

стр. 3

Помещение N IV Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	56,4	56,4				складс.	380
Итого по помещению			56,4	56,4					
----- Нежилые всего			56,4	56,4					
в т.ч. Складские			56,4	56,4					
Площадь с летними			56,4						
Итого по этажу 1			345,3	314,6	30,7				
----- Нежилые всего			345,3	314,6	30,7				
в т.ч. Складские			345,3	314,6	30,7				
Площадь с летними			345,3						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.15

стр. 4

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	склад	15,1	15,1				складс.	380
	2	склад	167,2	167,2				складс.	
	3	склад	71,3	71,3				складс.	
	4	склад	81,2	81,2				складс.	
	5	коридор	11,8		11,8			складс.	
	6	коридор	3,9		3,9			складс.	
Итого по помещению			350,5	334,8	15,7				
----- Нежилые всего			350,5	334,8	15,7				
в т.ч. Складские			350,5	334,8	15,7				
Площадь с летними			350,5						
Итого по этажу 2			350,5	334,8	15,7				
----- Нежилые всего			350,5	334,8	15,7				
в т.ч. Складские			350,5	334,8	15,7				
Площадь с летними			350,5						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.15

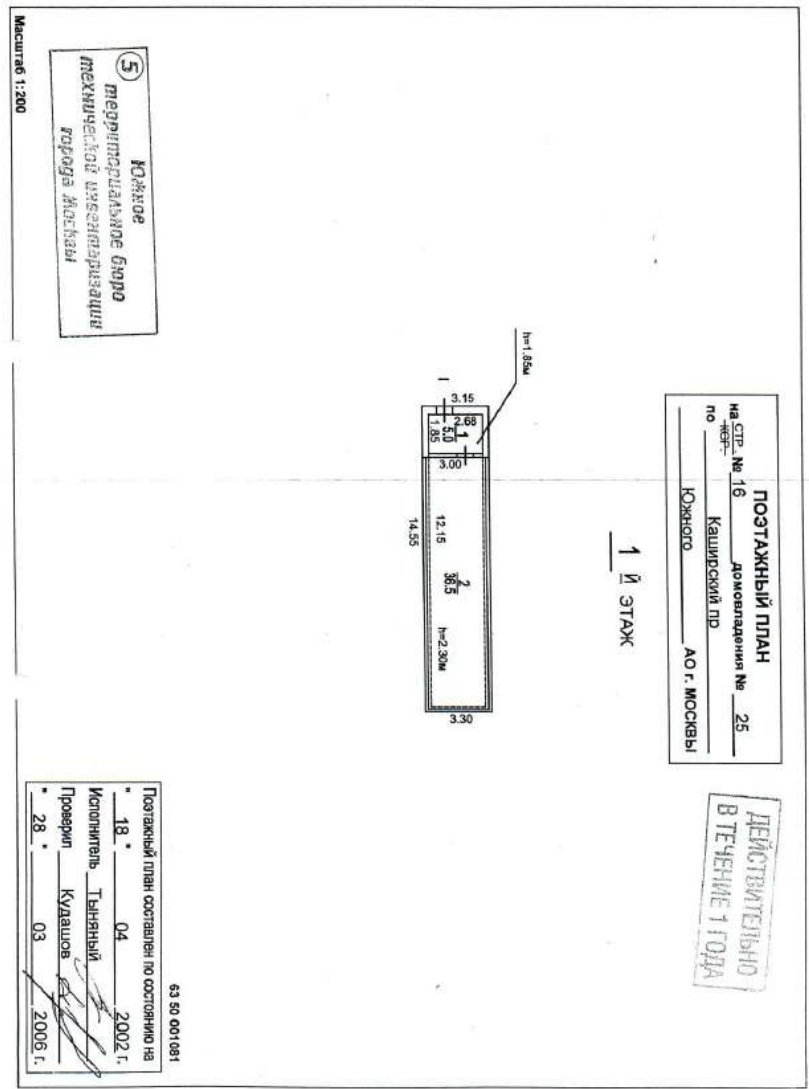
стр. 5

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 18.04.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	отдел.машинное	20,9	20,9		прочая			255
Итого по помещению			20,9	20,9					
----- Нежилое всего			20,9	20,9					
в т.ч. Прочие			20,9	20,9					
Площадь с летними			20,9						
Итого по этажу т			20,9	20,9					
----- Нежилое всего			20,9	20,9					
в т.ч. Прочие			20,9	20,9					
Площадь с летними			20,9						
Итого по зданию			1038,6	980,0	58,6				
----- Нежилое всего			1038,6	980,0	58,6				
в т.ч. Складские			1017,7	959,1	58,6				
Прочие			20,9	20,9					
Площадь с летними			1038,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.09.2005г. N 5013101.

Экспликация на 5 страницах 31.03.2006 г.
Исполнитель Полещук А.М.
2006.3.001077



**Домо-ППИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: Хованской пр., 25, стр.16

стр. 1

Показание № I Тип: Прочие
Последнее обследование 16.04.2002

ф.25

Этаж	№п/п	Характеристики контракт и показаний	Общая площадь			Площадь летнеек			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лож.	балк.	проч.	
1	1	лабир	5,0		5,0	прочая			185
	2	прочие	36,5	36,5		прочая			230
Итого по помещению			41,5	36,5	5,0				
----- Итого всего			41,5	36,5	5,0				
в т.ч. Прочие			41,5	36,5	5,0				
Площадь с летнеек			41,5						
Итого по этажу 1			41,5	36,5	5,0				
----- Итого всего			41,5	36,5	5,0				
в т.ч. Прочие			41,5	36,5	5,0				
Площадь с летнеек			41,5						
Итого по зданию			41,5	36,5	5,0				
----- Итого всего			41,5	36,5	5,0				
в т.ч. Прочие			41,5	36,5	5,0				
Площадь с летнеек			41,5						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г., N 50131102.

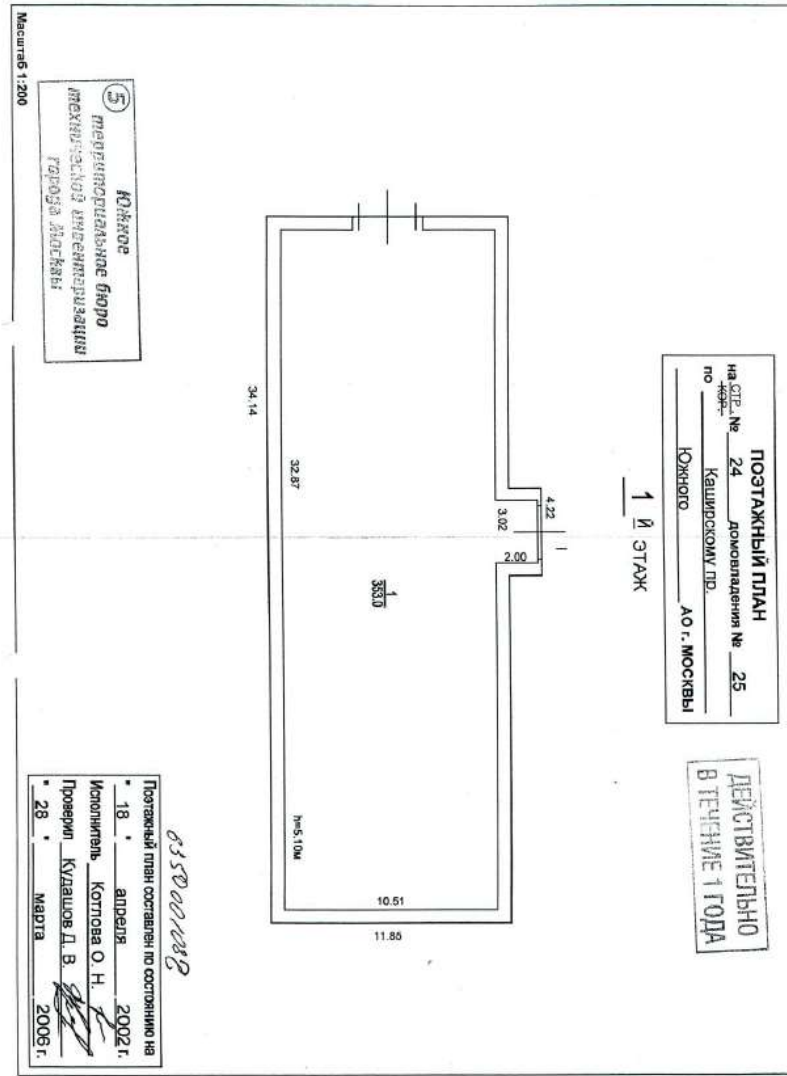
Экспликация на 1 странице 31.03.2006 г.

Исполнитель  Даниленко А.В.

2006.3.001081

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
району с/М Юанга ТБТИ

5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



5 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на с/п. № 24 доплата № 25
по Кудашову Д.В.
Южного АО г.МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Постажный план оставлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Котлова О.Н.
Проверил Кудашов Д.В.
28 марта 2006 г.

0350001081

Южное ТВИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Кашарский пр., 25, стр.24

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские (склад)
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	353,0	353,0		складс.		510	
Итого по помещению			353,0	353,0					
----- Нежилые всего			353,0	353,0					
в т.ч. Складские			353,0	353,0					
Площадь с летними			353,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 30.04.2002г. N 5002796.

Экспликация на 1 странице 29.03.2006 г.
Исполнитель *[подпись]* Котлова О.Н.
2006.3.001082

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТВИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



1 й ЭТАЖ

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на С/П. № 31 Домовладения № 25
Кашарский пр.
Южного АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

6350 001082
Постажный план составлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Горбоя
Проверил Кудашов
29 марта 2006 г.

Южное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Каширский пр., 25, стр.31

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 18.04.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	4,8	4,8		прочая			220
Итого по помещению			4,8	4,8					
----- Нежилые всего			4,8	4,8					
в т.ч. Прочие			4,8	4,8					
Площадь с летними			4,8						
Итого по этажу 1			4,8	4,8					
----- Нежилые всего			4,8	4,8					
в т.ч. Прочие			4,8	4,8					
Площадь с летними			4,8						
Итого по зданию			4,8	4,8					
----- Нежилые всего			4,8	4,8					
в т.ч. Прочие			4,8	4,8					
Площадь с летними			4,8						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 30.04.2002г. N 5002801.

Экспликация на 1 странице

30.03.2006 г.

Исполнитель



Горбов В.Ю.

2006.3.001083

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТБТИ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

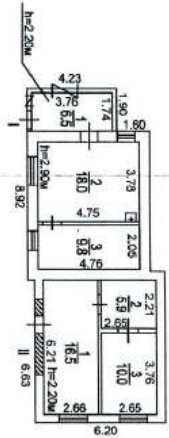
Масштаб 1:200

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на проказе-
денное переоборудование
В-полк № 111
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предоставлено
18.04.2002 г.
Исполнитель Чурова

Постажный план составлен по состоянию на
18 апреля 2002 г.
Исполнитель Донченко
Проверил Кудашов
31 марта 2006 г.

63 50 001084



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на стр. № 40 доковладения № 25
по Каширскому пр.
Южного АО г. Москва

1 И ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В СЕЧЕНИИ ГОДА

Южное ТЭТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Каширский пр., 25, стр.40

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	6,5		6,5	прочая			220
	2	пом.пожохраны	18,0	18,0		прочая			290
	3	водомерная	9,8	9,8		прочая			290
Итого по помещению			34,3	27,8	6,5				
----- Нежилые всего			34,3	27,8	6,5				
в т.ч. Прочие			34,3	27,8	6,5				
Площадь с летними			34,3						

Помещение N II Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 18.04.2002
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.пожохраны	16,5	16,5		прочая			220
	2	пом.пожохраны	5,9	5,9		прочая			
	3	пом.пожохраны	10,0	10,0		прочая			
Итого по помещению			32,4	32,4					
----- Нежилые всего			32,4	32,4					
в т.ч. Прочие			32,4	32,4					
Площадь с летними			32,4						

Итого по этажу 1			66,7	60,2	6,5				
----- Нежилые всего			66,7	60,2	6,5				
в т.ч. Прочие			66,7	60,2	6,5				
Площадь с летними			66,7						

По адресу: Каширский пр., 25, стр.40

стр. 2

Итого по зданию	66,7	60,2	6,5				
----- Нежилые всего	66,7	60,2	6,5				
в т.ч. Прочие	66,7	60,2	6,5				
Площадь с летними	66,7						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.09.2005г. N 5013114.

Экспликация на 2 страницах

31.03.2006 г.

Исполнитель

Донченко А.В.

2006.3.001084

Кудашов
Денис Владимирович
Руководитель группы по
работе с ГИ Южного ТЭТИ

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в пом. № Г. II
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
« 18 » 04 2002 г.
Исполнитель Курова
Проверил _____

