



ОТЧЕТ № 13/0318

**об оценке рыночной стоимости основных средств (7
нежилых зданий и земельного участка), расположенных по
адресу: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д.
Пучково, ОАО "Керамо".**

**Исполнитель:
ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»**

**Заказчик:
АО «Керамо»**

**Дата оценки:
«01» марта 2018 г.**

**Дата составления отчета:
«15» марта 2018 г.**

Москва-2018

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании Отчета № 13/0318 от «15» марта 2018 года и является его неотъемлемой частью.

Объект оценки представляет собой основные средства (7 нежилых зданий и земельный участок), расположенные по адресу: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо" (далее по тексту - Объект оценки).

Оценка проведена на основании договора №13 от 01 февраля 2018г. между ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» и АО «Керамо».

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов настоящей оценки – для предоставления данных в арбитражный суд.

Расчеты проведены по состоянию на «01» марта 2018 года.

В процессе оценки использованы методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на «01» марта 2018 года, составляет без учета НДС (НДС не облагается п/п15 п.2 стр.146 НК РФ):

105 986 500 руб. (Сто пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот рублей)

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016	47 507 300
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479	591 400
Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486	83 100
Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487	331 200
Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480	4 722 100
Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304	806 100

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485	591 400
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23 460 кв.м. кадастровый № 50:26:191416:3	51 353 900

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АКГ «Азимут»

Оценщик



Магомедов А.З.

Захарова Т.А.

15 марта 2018г.

Оглавление

1. Дата составления и порядковый номер отчета	5
2. Основание для проведения оценки	5
3. Задание на оценку	5
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
4.1. Сведения о Заказчике оценки	6
4.2. Сведения об Оценщике	6
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	7
4.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	7
5. Основные факты и выводы	8
6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
8. Общие понятия и определения	12
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	14
10. Инспекция Объекта оценки	15
10.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
10.2. Осмотр Объекта оценки	15
11. Описание Объекта оценки	16
11.1. Имущественные права	16
11.2. Обременения, связанные с Объектом оценки	17
11.3. Количественные и качественные характеристики, физические свойства Объекта оценки	17
11.3.1. Описание Объекта оценки	17
11.3.2. Местоположение Объекта оценки	20
11.3.3. Износ, устаревание Объекта оценки	21
11.3.4. Информация о текущем использовании Объекта оценки	22
11.3.5. Анализ наиболее эффективного использования	22
12. Анализ рынка	24
12.1. Краткий макроэкономический обзор российской экономики по итогам 2017 года	24
12.2. Социально-экономическое положение региона расположения Объекта оценки	25
12.3. Анализ рынка Объекта оценки	26
13. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
13.1. Обзор подходов к оценке	40
13.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	44
14. Затратный подход	45
14.1. Описание методики оценки	45
14.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом	50
15. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	56
16. Приложения	58
16.1. Документы по Объекту оценки	58
16.2. Документы Оценщика	90

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	15 марта 2018г.
Порядковый номер отчета	13/0318

2. Основание для проведения оценки

Договор на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №13 от 01 февраля 2018г.
Заказчик	Акционерное общество «Керамо»
Исполнитель	ООО «АКГ «Азимут»

3. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
<p>Основные средства: объекты недвижимости (7 нежилых зданий и земельный участок), расположенные по адресу: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо":</p> <p>1- Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016;</p> <p>2- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479</p> <p>3- Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486</p> <p>4- Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487</p> <p>5- Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480</p> <p>6- Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304</p> <p>7- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485</p> <p>8- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23 460 кв.м. кадастровый № 50:26:191416:3</p>	
2).	Имущественные права на объект оценки:
Собственность	
3).	Ограничения (обременения) права:
Залогом ООО КБ "Кредит Экспресс" согл. кредитный договор № КД-71/0511 от 05.11.2013 г., доп. соглашение № 4 от 10.04.2017 г. к договору, Договор залога от 01.07.2014 г. (для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется без учета стоимости обременений)	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для предоставления данных в арбитражный суд	
6).	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:
Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования	
7).	Вид стоимости:
Рыночная стоимость	
8).	Дата оценки:
01 марта 2018 г.	

9). Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Информация по объектам оценки ограничена: не представлены документы, позволяющие точно определить конструктивные и планировочные решения объектов недвижимости. Оценщик действует из допущения, что принятые им для расчетов характеристики объектов соответствуют действительности; Оценщик не несет ответственности за соответствие рыночной стоимости, определенной в настоящем Отчете и рыночной стоимости, определенной на основании более полного пакета документов.

В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.

В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

Прочие допущения и ограничения – на усмотрение Оценщика (должны содержаться в Отчете об оценке).

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике**4.1. Сведения о Заказчике оценки**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Керамо»
ОГРН	1035005902073 дата присвоения 25.01.2003г.
Юридический адрес	г. Москва, пос. Птичное, ул. ГППЗ (Птичное)
ИНН	5030007228
КПП	775101001

4.2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Захарова Татьяна Андреевна
Место нахождения оценщика	По месту нахождения юр. Лица: 119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29 оф. 1409А
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация СРО «НКСО», регистрационный №01610 от 05 мая 2018г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПИ №890103 МИПК при МГТУ им. Н.Э. Баумана от 12.03.2008г., рег. №145-МИПК.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 0991R/776/70081/7 обязательного страхования ответственности оценщика от 04/09/2017г. Страхователь – Захарова Татьяна Андреевна. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 1.000.000 рублей. Период страхования: с 09.09.2017г. по 08.09.2018г.

Стаж работы в оценочной деятельности	С июля 2003г.
Место работы	ООО «АКГ-Азимут»
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает отсутствие любого интереса в отношении имущества Заказчика. В рамках данной оценки выступает в качестве независимого оценщика.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»
Местонахождение	Москва, ул. Б. Полянка, 51А/9, помещение 1
Государственная регистрация	№002.091.747, МРП, 22.05.2002г.
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001309/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 13.11.2017г. по 12.11.2018г.

4.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

5. Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Основные средства: объекты недвижимости (7 нежилых зданий и земельный участок), расположенные по адресу: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо":</p> <p>1- Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016;</p> <p>2- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479</p> <p>3- Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486</p> <p>4- Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487</p> <p>5- Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480</p> <p>6- Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304</p> <p>7- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485</p> <p>8- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23460 кв.м. кадастровый № 50:26:191416:3</p>
<p>Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке</p>	<p>Затратный подход – 105 986 500 руб. суммарно</p> <p>Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения);</p> <p>Сравнительный подход – не применялся (обоснован отказ от применения); применялся для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом.</p>
<p>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки</p>	<p>105 986 500 руб. (Сто пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот рублей)</p>

6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Документы, предоставленные Заказчиком, являются неполными и не отражают в полной мере данные о технических, планировочных и иных характеристиках Объектов оценки, необходимые для проведения оценки. Оценщик сообщил Заказчику о некоторой путанице и неточностях в данных различных документов, исправить или прояснить указанное Заказчик не смог. Оценщик действует из допущения, что все принятые к расчетам данные соответствуют действительности и не несет ответственности о реальном состоянии и фактических характеристиках Объекта оценки. Указанная в Отчете величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна лишь при принятых Оценщиком характеристиках Объектов оценки: при выявлении иной более точной и справедливой информации по недостающим характеристикам объектов может привести к изменению величины рыночной стоимости – Оценщик предупредил Заказчика о сложившейся ситуации и не несет ответственности за величину рыночной стоимости, определенную по более полным данным об Объектах оценки.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
8. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для принятия управленческих решений. Оценщик не несет ответственность за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на

основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта и не является гарантией того, что Объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в данном Отчете.
11. Мнение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, 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.
13. В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
14. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
15. В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила Ассоциации СРО «НКСО»: основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007, СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости", СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке", СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов Ассоциации СРО «НКСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

8. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – 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.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной

стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объекта недвижимости, выраженной в денежных единицах.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

10. Инспекция Объекта оценки

10.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Копии документов, представленных Оценщику, приведены в Приложении к Настоящему Отчету. Перечень документов, представленных Заказчиком:

- 1- Свидетельства о государственной регистрации права собственности (7 штук)
- 2- Инвентаризационная опись основных средств

10.2. Осмотр Объекта оценки

Осмотр объекта произведен Оценщиком 06 марта 2018г.

11. Описание Объекта оценки

11.1. Имущественные права

Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности.

Право собственности — это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.

Основным законодательным актом по этим вопросам является ГК РФ, ч. 1, раздел 2 “Право собственности и другие вещные права”, ч. 1 ГК РФ вступила в силу с 1 января 1995 г.

В ч. 1 ГК впервые появилось понятие вещных прав как общей категории различных прав, в число которых включается и право собственности. Последнее остается главным и самым широким вещным правом.

Вещное право — это право, дающее юридическую власть над вещью.

Различают следующие виды вещных прав:

- Право собственности.
- Вещные права лиц, не являющихся собственниками:
 - право полного хозяйственного ведения;
 - право оперативного управления имуществом;
 - сервитуты;
 - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
 - право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Собственник имеет в отношении своего имущества следующие три права (правомочия):

- владения; Право владения означает возможность физического обладания вещью, хозяйственного воздействия на вещь. При этом следует иметь ввиду, что кроме собственников законными владельцами вещей могут быть лица владеющие недвижимым имуществом по договору, например, в силу соглашения об аренде.

- пользования; Право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. В процессе использования имущество либо полностью потребляется, либо изнашивается (амортизируется). Право пользования тесно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу, пользоваться имуществом, можно только владея им. Права владения и пользования могут принадлежать не только собственнику, но и другим лицам, получившим эти правомочия от собственника.

- распоряжения; Право распоряжения понимается как право определять юридическую судьбу вещи (продать, подарить, передать в аренду). Право распоряжения реализуется только собственником или другими лицами, но только по его прямому указанию.

Собственник пользуется вещью (владеет, пользуется и распоряжается ею) по своему усмотрению. При этом он может оставаться собственником вещи. Вообще собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, разумеется, если эти действия не нарушают

права других лиц.

Наряду с правами, предоставляемыми собственнику, закон возлагает на него определенные обязанности. К ним относится бремя содержания имущества (уплата налогов, ремонт некоторых видов имущества). Кроме того, собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения принадлежащего ему имущества.

11.2. Обременения, связанные с Объектом оценки

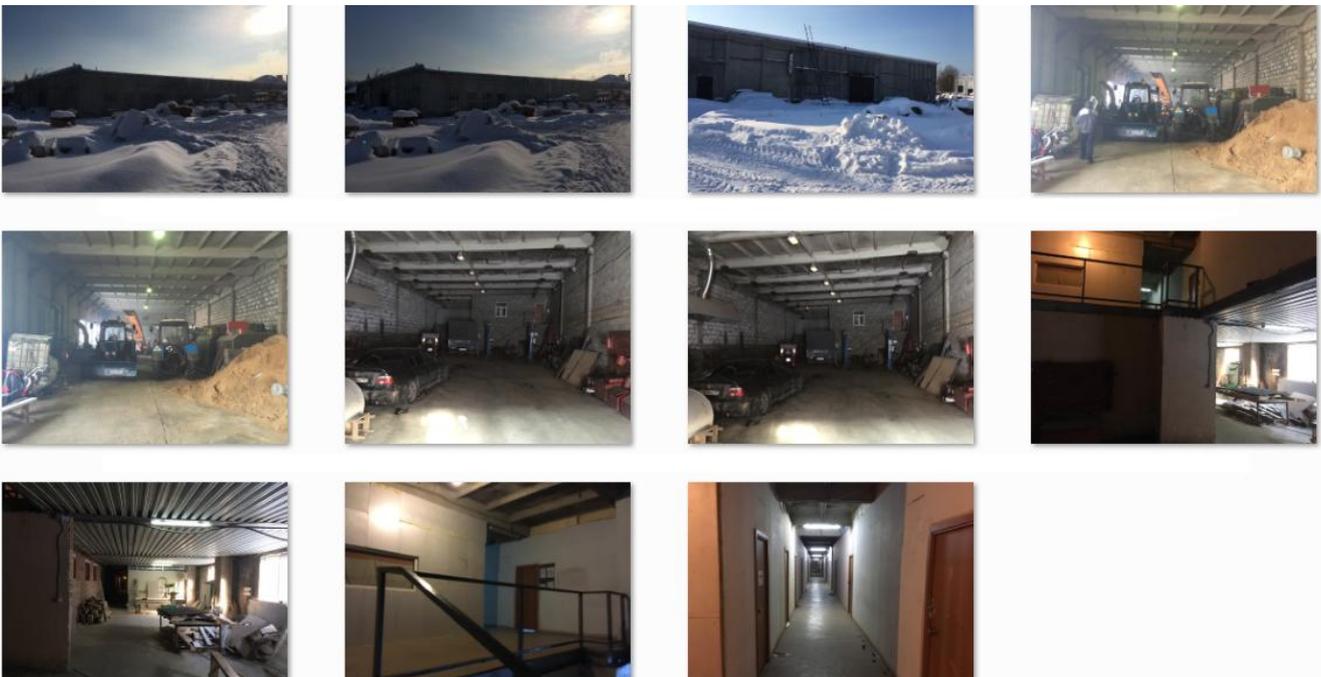
Обременения (ограничения) прав на объект оценки: Залогом ООО КБ "Кредит Экспресс" согл. кредитный договор № КД-71/0511 от 05.11.2013 г., доп. соглашение № 4 от 10.04.2017 г. к договору, Договор залога от 01.07.2014 г. (для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется без учета стоимости обременений).

11.3. Количественные и качественные характеристики, физические свойства Объекта оценки

11.3.1. Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости (7 нежилых зданий и земельный участок), расположенные по адресу: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо":

1- Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016;



2- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479



3- Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486



4- Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487



5- Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480



6- Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304

Здание перестроено.



7- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485



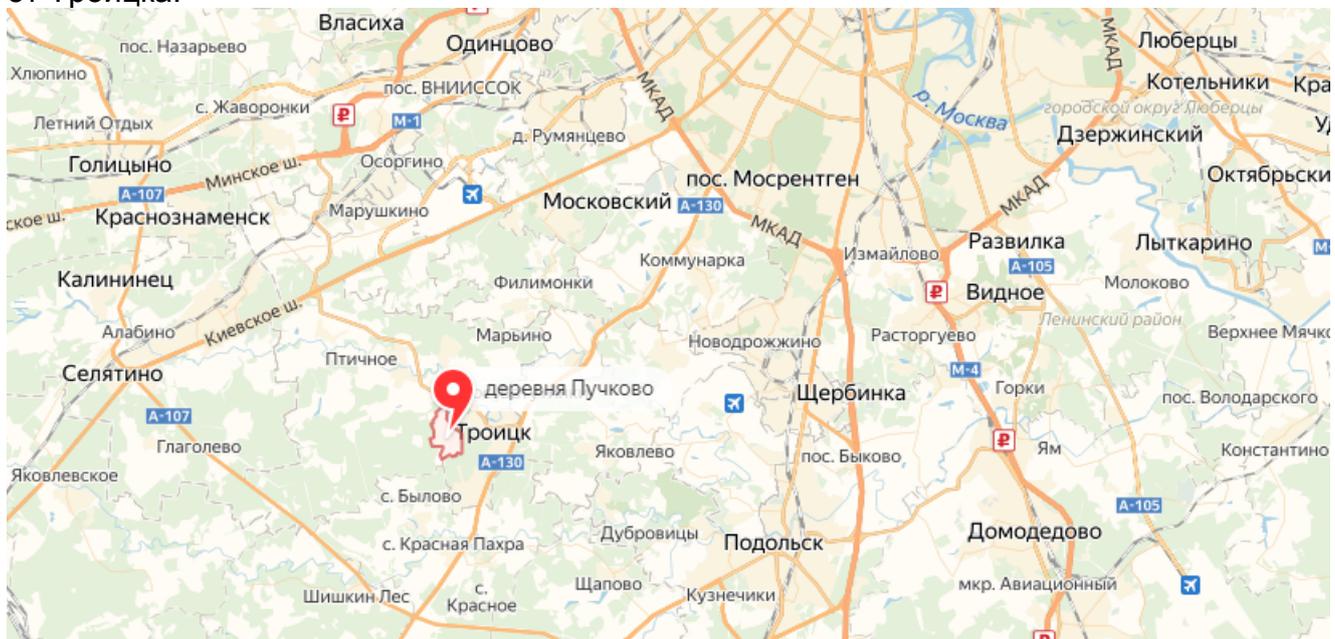
8- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23460 кв.м. кадастровый № 50:26:191416:3

Иная документально подтвержденная информация по Объекту оценки отсутствует.

11.3.2. Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен городе Москва, поселение Первомайское, вблизи д.Пучково.

Пучково — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское. Деревня Пучково расположена в километре к западу от Троицка.



Транспортная доступность Объекта оценки средняя:

- общественным транспортом: автобусное сообщение от Троицка; Поездка от Аэровокзал, Домодедово до Пучково займет 185 мин на Автобус - 308, Автобус - 37, Автобус - 1039, Автобус – 433; также от метро «Юго-Западная» можно добраться на

автобусе/маршрутке № 304 которые проезжают через остановки «Птичное» и «Первомайское» до конечной остановки расположенной в городе Троицк (Микрорайон «В»). От метро «Тёплый Стан» можно доехать на автобусе № 526 (конечная — аэропорт Внуково) и маршрутке № 522 (конечная — поселок Первомайское). Или от метро «Тёплый Стан» маршрутами № 433 (конечная — Микрорайон «В») и № 398 (конечная — Торговый центр) до Троицка с пересадкой на попутные транспортные средства. Автобусное сообщение с Апрелевкой — автобус № 1031, с Подольском — автобус № 1024 (станция отправления — Троицк (Микрорайон «В»)).

- личным автотранспортом: Деревня Пучково расположена примерно в 2 км к западу от центра города Троицка. В 10 км к северу проходит Киевское шоссе М3, в 3 км к юго-востоку — Калужское шоссе А130, в 9 км к юго-западу — Московское малое кольцо А107. Расстояние от МКАД - по Калужскому Шоссе 20 км по Киевскому Шоссе 30 км.

11.3.3. Износ, устаревание Объекта оценки

Объект земельные участки по своей природе не подвержены старению: износ, устаревание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки отсутствует.

Данные о годах постройки объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки отсутствуют. По информации Заказчика и на основании визуального осмотра, Оценщик действует из допущения, что здания находятся в удовлетворительном (рабочем состоянии). Физический износ зданий, принимаемый к дальнейшим расчетам составляет 35-60%, согласно представленной ниже шкале экспертной оценки физического износа.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии.	5 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	35 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60 – 80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 – 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов.	97,5 – 100

Износ Объекта оценки составляет 60%.

11.3.4. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Объект оценки используется по прямому назначению: производственно-складское и бытовое назначение.

11.3.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта,

устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Вывод: наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его разрешенное использование – земли населенных пунктов: для строительства кирпичного завода; производственное и бытовое назначение зданий.

12. Анализ рынка

12.1. Краткий макроэкономический обзор российской экономики по итогам 2017 года

<https://news.rambler.ru/economics/38743863-itogi-2017-goda-v-rossiyskoy-ekonomike/>

Экономика России в 2017 году вошла в стадию восстановительного роста после двух непростых лет. Эксперты не только отмечают успехи в значительном снижении инфляции и увеличении ВВП, но и говорят о «затухании» переходного периода. Это означает, что процесс изменения плановой экономики на рыночную, который стартовал в конце 1980-х — начале 1990-х годов, практически завершён. Однако властям ещё предстоит работа по структурным изменениям и снижению зависимости от цен на углеводороды. Об итогах года — в материале RT.

В 2017 году российская экономика после двух непростых лет вошла в новую фазу. На сегодняшний день темпы роста ВВП страны приближаются к 2%. Эксперты объясняют восстановление не только особенностями экономполитики последних лет, но и более глубинными процессами. В первую очередь некоторые специалисты отмечают «затухание» переходного периода от планового к рыночному развитию, который стартовал в конце 1980-х — начале 1990-х годов прошлого века.

Глубокий трансформационный спад в 1990-е годы был связан с переходным процессом, считает заместитель руководителя лаборатории исследований проблем инфляции и экономического роста НИУ ВШЭ Владимир Бессонов. Он подчеркнул, что с конца 1990-х в стране наблюдался интенсивный восстановительный подъём. Поэтому происходящее сейчас в экономике соответствует характеристикам стабильной рыночной системы.

«У нас были очень высокие темпы инфляции с 1991 по 1993 год, когда за эти три года потребительские цены выросли в тысячу раз, после чего темпы начали снижаться. Это долгосрочная тенденция, и она продолжается, лишь временами прерываясь инфляционными эпизодами», — пояснил RT Бессонов.

Экономист напомнил, что последний такой эпизод наблюдался с ноября 2014 года по март 2015 года, однако усиление темпов роста потребительских цен не оказало влияния на общую тенденцию к восстановлению.

Среди фундаментальных успехов 2017 года экономисты называют стабилизацию важнейших макроэкономических показателей, прежде всего инфляции.

Впрочем, финансово-экономическому блоку ещё предстоит провести значительную работу по структурным изменениям — импортозамещению и снижению зависимости России от стоимости углеводородов. Кроме того, эксперты отмечают неопределённую ситуацию в области инвестиций и благосостояния населения.

12.2. Социально-экономическое положение региона расположения Объекта оценки

Источник информации: О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 января 2018 года.

http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01jan2018.pdf

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2017 года составила 12484,5 тыс. человек и увеличилась за январь-ноябрь 2017 на 103,8 тыс. человек.

Численность родившихся в январе - ноябре 2017 года составила 123 154 человек. (Справочно: январь - ноябрь 2016 года – 133 483 человек)

Миграционный прирост в январе-ноябре 2017 года – 89 547 человек.

Численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7268,5 тыс. человек, в их числе 7177,2 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 91,3 тыс. чел. (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение декабря 2017 года признано безработными 7,0 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 9%). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,2 тыс. и составила 2,2 тыс. человек.

На конец декабря 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в декабре 2017 года составил 95,9% к декабрю 2016 года.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 100,6%, на непродовольственные товары - 100,3%, на услуги – 100,4%. За 12 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,8% (за 12 месяцев 2016 г. – 106,2%).

В декабре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 040 руб. 68 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05.12.2017 г. № 952-ПП, составила – 16 160 рубля, для трудоспособного населения – 18 453 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за ноябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 70991 рубль и увеличилась по сравнению с ноябрем 2016 года

на 10,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2017 года составила 106,0% к уровню ноября 2016 года.

За январь-октябрь 2017 года количество убыточных организаций составило 1440 или 26,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 371373,4 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 16213,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1349,8 млрд. рублей или 8,3% (на 1 ноября 2016 года – 7,7%, на 1 октября 2017 года – 6,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2017 года составила 20035,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 19,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2016 года – 0,2%, на 1 октября 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2017 года составила 14472,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 743,1 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2016 года – 5,3%, на 1 октября 2017 года – 5,2%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2018 года, суммарная задолженность составила 43,3 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 января 2017 года в 3,2 раза, по сравнению с 1 декабря 2017 года задолженность уменьшилась на 55%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

12.3. Анализ рынка Объекта оценки

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества: 7 зданий нежилого (производственного и бытового) назначения и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода.

Т.о. сегмент рынка Объекта оценки: производственная и производственно-складская недвижимость Московского региона (Москва, Новая Москва, ближнее Подмосковье).

Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона по итогам 1 полугодия 2017 г. <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-moskovskogo-regiona-po-itogam-1-polugodiya-2017-g.html>

Для проведения обзора был проведен анализ земельных участков промышленного назначения, предназначенных для продажи. В целях повышения точности обзора, каждое из найденных предложений было проверено в отдельности на предмет соответствия площади, наличия улучшений, виду разрешенному использованию и другим факторам, с помощью Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Из анализа исключались земельные участки сельскохозяйственного назначения,

заявленные как промышленные.

Данный обзор был разбит по основным направлениям (условно) - предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению.

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Предложение на земельном рынке Московского региона

Анализ проводился в разрезе незастроенных участков, выставленных на текущий момент (1 полугодие 2017 г) на продажу. Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости.

Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность), расположенные на расстоянии 60 км. от МКАД.

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие документации по планировке территории (ГПЗУ, ИРД, ТУ и пр.).

В результате проведенного анализа, объектов, выставленных на продажу, удовлетворяющих требованию данного исследования составило 190 шт.

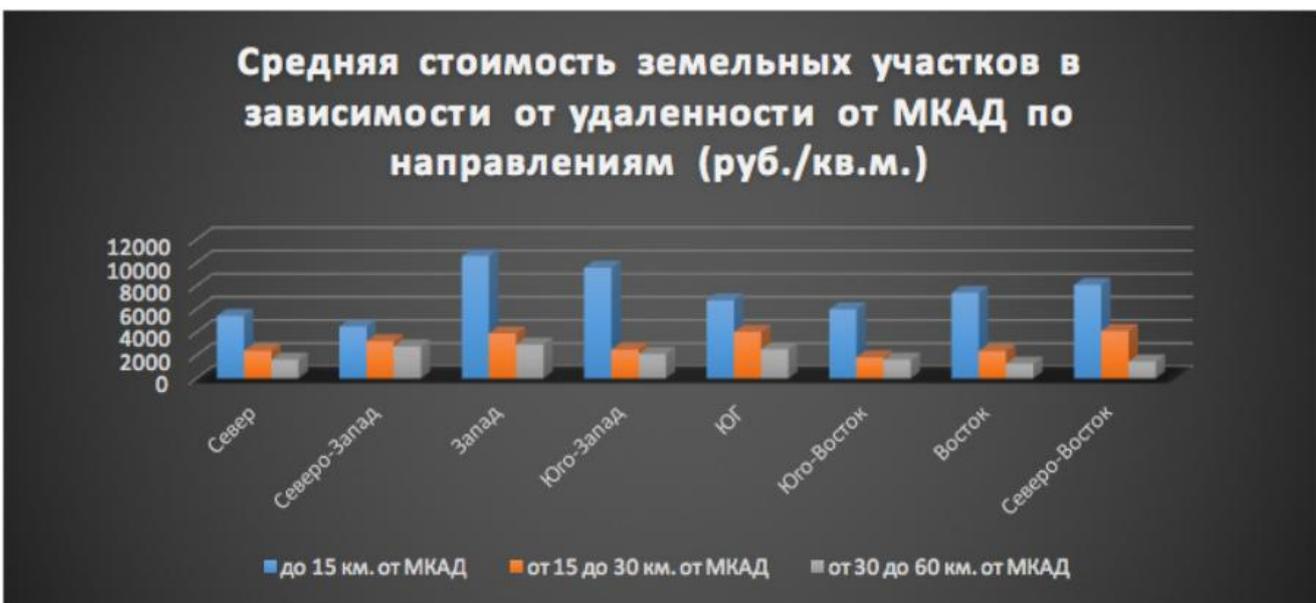
Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



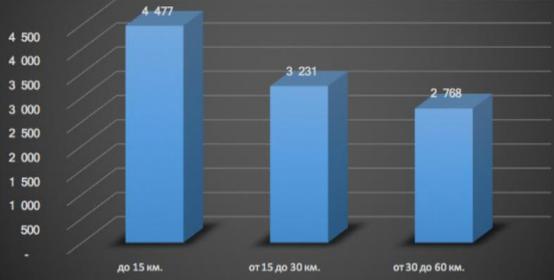
По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Северо-Западном и Южном направлениях. Данный факт обусловлен в первую очередь «популярностью» данных направлений (более высокий автомобильный трафик), а также более развитой инфраструктурой на данных направлениях.

Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

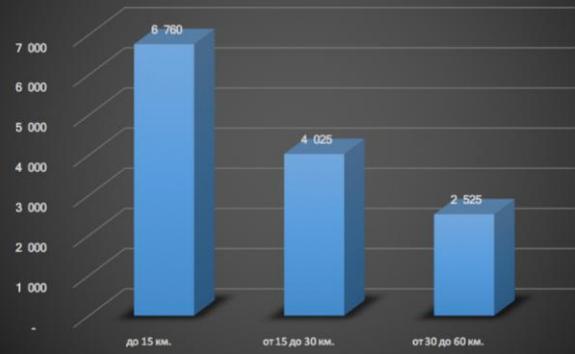
Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./кв.м.)



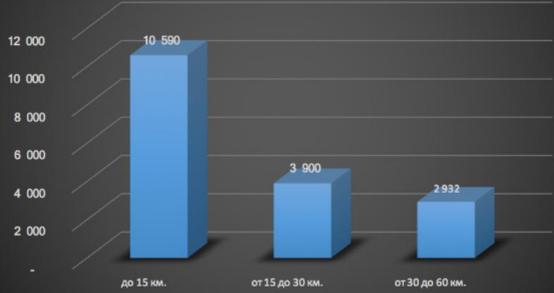
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Северо-Западному направлению



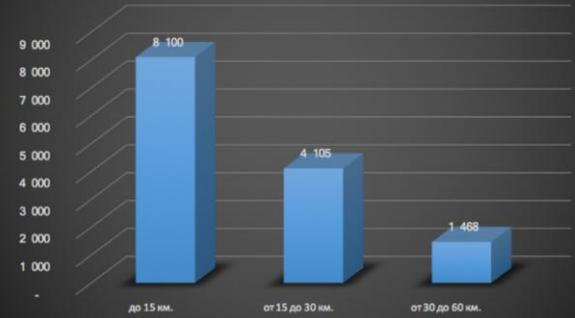
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Южному направлению



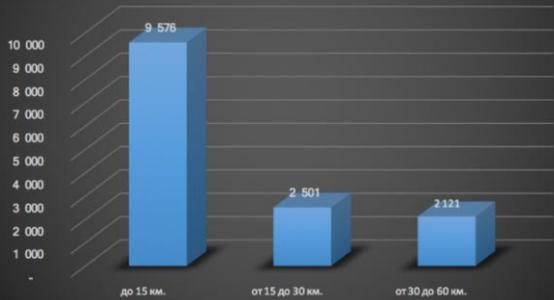
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Западному направлению



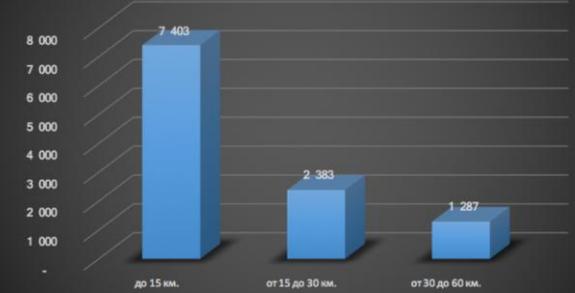
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Северо-Восточному направлению



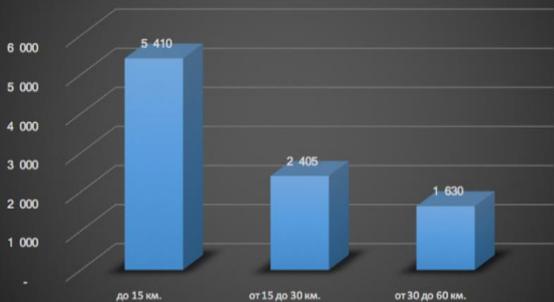
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Юго-Западному направлению



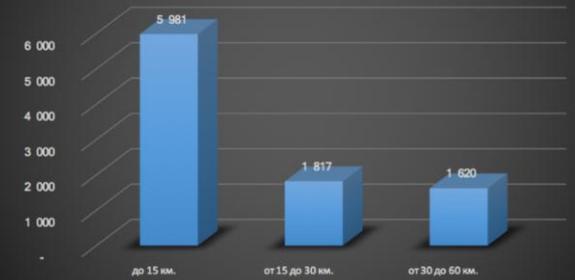
Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Восточному направлению



Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Северному направлению



Средняя стоимость земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД по Юго-Восточному направлению



Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья с учетом их достаточно низкой стоимости, однако многие девелоперы указывают, что данные направления имеют достаточно сложную транспортную ситуацию.

В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями являются Западное и Юго-Западное. Это обусловлено, в первую очередь, ограниченным предложением подобных участков на рынке. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

В тоже время, широкое развитие в Московском регионе за последние 5-7 лет получил сегмент индустриальных парков, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов - «Виктория», «Котово», «Коледино», ОЭЗ «Ступино Квадрат», «Есипово», «Спас-Заулок» и др.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Обзор подготовлен специалистом аналитического отдела «Maxyline» Гринченко А.С.

Анализ цен предложений земельных участков (Новая Москва, площадью более 100 соток, земли населенных пунктов, под производство).

На дату оценки в крупнейшей и проверенной базе объявлений ЦИАН представлено 48 земельных участков, расположенных в Троицком и Новомосковском округах, площадью более 100 соток, предназначенных под коммерческое использование. Из 48 объявлений подавляющее большинство представляет собой земельные участки под общественно-деловую (торговую) застройку и застройку коттеджными поселками. 9 объявлений предлагают к продаже земельные участки для производственных целей.

Коммерческая земля 2.62 га. за 436,6 млн. руб.
Включая НДС 66600000 руб.
Банк Зенит Бизнес-ипотека

д. Румянцево
Москва, Московский поселение, д. Румянцево

Продается земельный участок 2,62 Га, расположенный в Новой Москве, поселение Московский, в районе д.Румянцево, в 3 км от МКАД в сторону области по Киевскому шоссе. Категория земель: Земли населенных пунктов. оазошенное использование: Для объектов общественно-де. 🚫

❤️ В избранное 📍 Показать на карте ⌵ Ещё ▾

📞 Показать телефон
Favorite Home
✔️ PRO
F.H. Favorite Home
🕒 3 часа назад

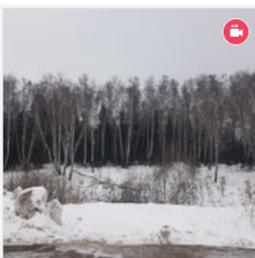
Коммерческая земля 300 сот. за 100 млн. руб.
Банк Зенит Бизнес-ипотека

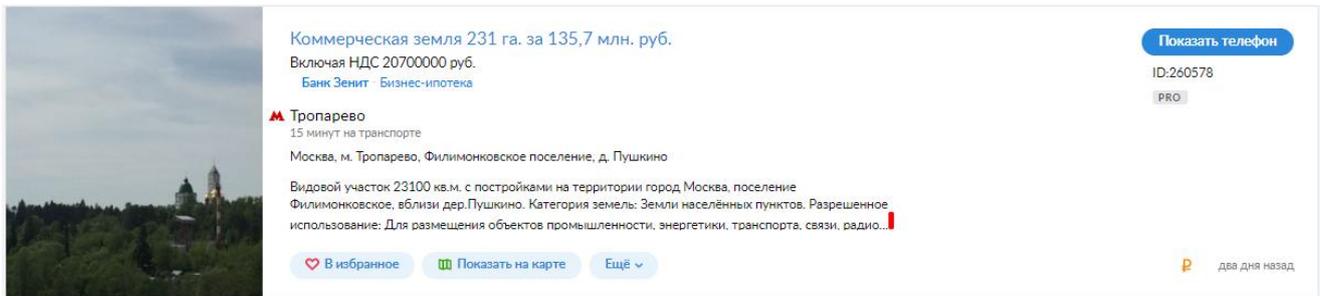
📍 Румянцево
5 минут на транспорте
Москва, м. Румянцево, Московский поселение

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га (можно 1.5 Га), расположенный в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи Картизово. Москва. Правовой статус: Собственность Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: для размещения многофвнк. 🚫

❤️ В избранное 📍 Показать на карте ⌵ Ещё ▾

📞 Показать телефон
Галина Кузильная
✔️ PRO
🕒 полгода назад

	<p>Коммерческая земля 311 сот. за 140 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>Внуковское поселение Москва, Внуковское поселение</p> <p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 3,11 Га, расположенный вблизи н.п. Шельбутово, Боровское шоссе (Киевское), 11 км от МКАД, Вблизи аэропорта Внуково, Район: Новая Москва. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>Галина Кужильная  PRO</p> <p>📅 год назад</p>
	<p>Коммерческая земля 4.5 га. за 150 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>с. Ознобишино Москва, Щаповское поселение, с. Ознобишино</p> <p>Продажа земельного участка 4,5 Га (с ГПЗУ на строительство производственных и иных зданий и сооружений) в собственности. Расположение: Варшавское шоссе, 28 км. от МКАД, Новая Москва.с. Ознобишино. Собственник- юридическое лицо. Основные виды возрешенного исполь...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>Дмитрий Александров  PRO</p> <p>📅 час назад</p>
	<p>Коммерческая земля 19 га. за 270 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>д. Софьино Москва, Краснопахорское поселение, д. Софьино</p> <p>Земельный участок г. Москва, пос. Краснопахорское, вблизи д.Софьино, площадью 19 га, непромышленного назначения, разрешенное использование: для строительства производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, для размещения клад...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>Светлана Титова  PRO</p> <p>📅 два дня назад</p>
	<p>Коммерческая земля 2500 сот. за 65 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>Теплый Стан 20 минут на транспорте</p> <p>Москва, м. Теплый Стан, Краснопахорское поселение, д. Красная Пахра</p> <p>Продую земельный участок площадью 25094 кв .м для строительства производственных и административных строений и сооружений и обслуживающих их объектов . Территория полностью огорожена ,два отдельных въезда. Идеально подходит для любого вида деятельности.Все подроб...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>ID:237467  PRO</p> <p>📅 3 недели назад</p>
	<p>Коммерческая земля 3 га. за 100 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>Саларьево 5 минут на транспорте</p> <p>Москва, м. Саларьево, Московский поселение, д. Картмазово</p> <p>Земельный участок, площадью - 3Га, расположенный в 5 км от МКАД по Киевскому шоссе в районе населенного пункта Картмазово. Участки относятся к категории земель населенных пунктов и предназначены для размещения многофункционального административно-торгового и про...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>ID:458711  PRO</p> <p>📅 5 месяцев назад</p>
	<p>Коммерческая земля 3 га. за 100 млн. руб. Банк Зенит Бизнес-ипотека</p> <p>Саларьево 10 минут на транспорте</p> <p>Москва, м. Саларьево, Московский поселение, д. Картмазово</p> <p>Земельный участок, площадью 2,5 Га (77:17:0110504:99) + 0,5 Га (77:17:0110504:98), расположены в 5 км от МКАД по Киевскому шоссе в районе населенного пункта Картмазово. Участки относятся к категории земель населенных пунктов и предназначены для размещения мн...</p> <p> ❤ В избранное 📍 Показать на карте Ещё ▾ </p>	<p>Показать телефон</p> <p>ID:545287</p> <p>📅 вчера</p>



Коммерческая земля 231 га. за 135,7 млн. руб.
Включая НДС 20700000 руб.
Банк Зенит Бизнес-ипотека

Тропарево
15 минут на транспорте
Москва, м. Тропарево, Филимонковское поселение, д. Пушкино

Видовой участок 23100 кв.м. с постройками на территории город Москва, поселение Филимонковское, вблизи дер.Пушкино. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио...

Показать телефон
ID:260578
PRO

В избранное Показать на карте Ещё ▾

два дня назад

<https://www.cian.ru/>

Стоимость предложения за 1кв.м. по выборке: 4 026 руб. (16 664 + 3 333 + 4 501 + 3 333 + 1 421 + 260 + 3 333 + 3 333 + 60) /9.

Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка составляет 54 114 478,20 руб. или 2 307 руб./кв.м.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.

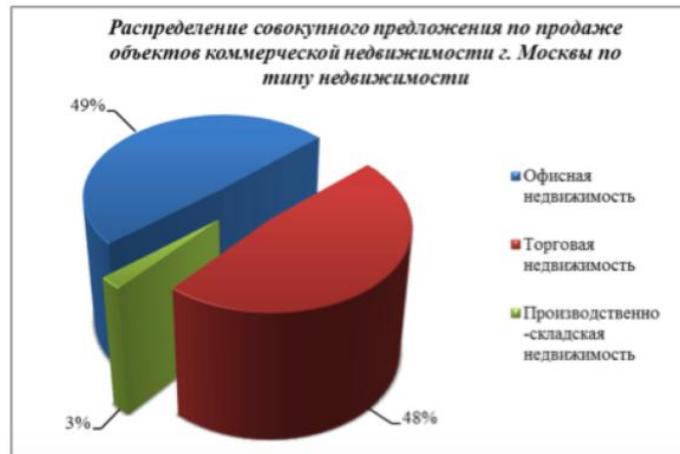
По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м² в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м² в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагается к реализации офисных объектов – 72%, на втором месте торговая недвижимость – 21%, далее следует производственно-складская недвижимость – 7%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем – Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу разделения легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо,

Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 394 784 рубля, наименьшая в ЗелАО - 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) - 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственно-складской недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) - 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) - 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубля в год, наименьшая в САО (за МКАД) - 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелАО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² / год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² / год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² / год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ЦАО (внутри СК)	72 979	2 105 263	8 520	84 000	102 496	2 914 980	5 000	333 600	-	-	5 740	24 000
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	75 713	724 754	8 400	116 000	96 257	844 553	12 631	372 000	-	-	2 727	25 909
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	76 000	962 333	7 789	66 000	97 626	2 558 376	7 200	213 198	-	-	3 348	12 852
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	50 000	393 617	1 000	32 784	64 412	1 339 286	5 500	405 000	66 667	142 140	1 500	12 000
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	66 000	1 530 000	6 660	144 000	130 145	3 206 349	12 000	266 676	-	-	3 000	20 001
ЮАО (за ТТК)	37 956	330 000	6 960	40 460	100 239	1 756 098	6 000	166 670	14 340	133 333	1 884	18 012
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	36 344	316 901	1 000	20 000	103 860	1 463 415	5 388	360 000	8 165	143 695	1 200	14 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	38 632	258 929	3 500	21 600	74 627	875 000	7 000	133 332	16 364	106 667	1 260	18 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	48 658	419 753	7 200	25 135	60 169	1 328 947	8 904	180 000	30 176	89 412	1 600	12 840
САО (от ТТК до МКАД)	66 511	390 962	5 604	67 500	63 333	558 990	8 160	200 000	28 302	110 000	2 704	20 472
СЗАО (от ТТК до МКАД)	50 704	456 000	7 200	30 000	33 333	1 320 805	7 675	180 000	43 730	64 103	5 292	13 812
ЗАО (от ТТК до МКАД)	74 074	531 818	5 000	44 800	49 645	1 015 000	7 000	155 000	55 000	145 985	2 952	15 000
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	85 470	369 299	9 500	49 342	97 720	979 592	7 000	160 000	-	-	3 051	12 000
ЮВАО (за МКАД)	74 324	139 000	5 760	19 200	92 060	981 211	1 164	133 344	13 935	54 567	970	42 840
ВАО (за МКАД)	-	-	5 000	24 000	33 058	213 571	6 000	64 748	13 897	45 000	3 000	6 996
СВАО (за МКАД)	70 732	164 024	8 004	11 760	115 942	141 667	13 200	18 000	-	-	4 200	19 200
САО (за МКАД)	91 095	93 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	134 000	287 500	5 400	40 351	77 737	980 392	6 435	76 897	-	-	3 540	10 212
ЗАО (за МКАД)	73 717	319 500	7 000	36 923	102 816	449 495	10 921	96 000	-	-	3 000	11 143
ЮЗАО (за МКАД)	87 500	310 345	6 864	30 508	116 317	418 478	8 040	120 000	-	-	3 600	17 800
ЗелАО	70 000	104 895	6 000	20 880	46 365	264 423	7 800	42 000	19 811	81 967	1 630	12 000
НАО	40 000	160 000	2 796	37 091	50 000	206 647	3 000	45 000	20 682	87 500	2 160	11 500
ТАО (до ММК (А107))	29 667	206 972	4 992	22 034	46 154	180 000	10 800	21 600	13 256	103 448	1 800	6 000
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	45 455	73 529	-	-	20 655	22 667	1 680	4 200

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Махуline».

Анализ цен предложений производственных объектов (Новая Москва).

На дату оценки в крупнейшей и проверенной базе объявлений ЦИАН представлено 40 объектов производственно-складской недвижимости, расположенных в Троицком и Новомосковском округах. Из 40 объявлений большинство представляют собой объекты нового строительства А+, А и В классов, расположенные вблизи станций метро Румянцево и Саларьево.

Из общей выборки Оценщик выявил объекты, наиболее сравнимые с оцениваемыми зданиями по уровню отделки и общему состоянию.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/176600074/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/176600074/>



Площадь: 13 000 м² | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно

110 000 000 ₽

Флагманн
Агентство недвижимости
1 объявление

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Производственно-складской комплекс находится на частной территории, с площадью земельного участка согласно кадастрового паспорта 13000 м². Территория комплекса огорожена забором и оборудована механическими откатными воротами из металла с максимальной возможностью по высоте для грузового автотранспорта.

Производственно-складской комплекс оснащен магистральными коммуникациями ХВС, газом и электричеством. Оборудован трансформаторной подстанцией типа КТП с допустимой нагрузкой потребления до 400 КВт., а так же автоматической газовой котельной.

На территории расположены несколько зданий имеющих различия в конструктивном исполнении и возможности их использования:

1. Административно-бытовой корпус (2 этажа), с общей площадью 1166,5 м².
2. Производственно-складской корпус (2 этажа), с общей площадью 2000 м² (по 1000 м² на этаже)
3. Офисный корпус (2 этажа) с общей площадью 300 м², примыкаемый к производственно-складскому корпусу.
4. Вентилируемый склад с общей площадью 162,7 м²
5. Склад 1. площадью 427 м²
6. Склад 2. Площадью 270 м²

Более подробную информацию готовы предоставить при интересе .

РЕКЛАМА
Элитный ритейл в новом доме
Сформированная торговая галерея на Новослободской
Тел: (495) 818-97-30
Проектная декларация на рекламируемом сайте

8 461,5 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169124379/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169124379/>



Площадь: 2 086 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

48 666 380 ₽

PRO
Славный Градь
Агентство недвижимости
798 объявлений

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

ПРОДАЕТСЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ! 24 км от МКАД. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЧАСТИ ОБЪЕКТА! На данный момент действующее деревообрабатывающее производство. Участок земли, площадью - 0,445 га., промышленного назначения, находится прямо на пересечении двух дорог. ЗЕМЛЯ И ЗДАНИЕ В СОБСТВЕННОСТИ! На участке располагается производственное здание из сэндвич-панелей и стеклопакетов - 1116 кв.м.; ангар - 300 кв.м.; складское помещение - 225 кв.м.; складское помещение - 140 кв.м.; насосная - 24 кв.м.; административно-бытовое помещение - 280 кв.м.; бытовое помещение - 18 кв.м.; бытовое помещение - 60 кв.м.; офисное помещение - 25 кв.м.; бытовое помещение - 15 кв.м.; теплица - 18 кв.м.; вольер для собаки - 10 кв.м. Газ- среднего давления; вода- скважина; электроэнергия - 100 кВт; канализация - септик - 30 м³; пожарный водоем - 35 м³. Полы - бетон. Объект находится на 1-й линии автодороги, соединяющей Киевское и Калужское шоссе в 3-х км от г. Троицка (г. Москва д. Губцево).

РЕКЛАМА
Элитный ритейл в новом доме

23 330 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/176854753/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/176854753/>



70 000 000 Р

Площадь: **2 000 м²** | Этаж: **1 из 3** | Выс. потолков: **4 м** | Помещение: **Свободно**

Продаётся комплекс зданий на территории новой Москвы по Калужскому или Варшавскому шоссе, в 50 км от МКАД, д. Каменка. Двухэтажное здание из кирпича, площадью 1150 кв. м. Имеется два грузовых лифта. Высота потолков 380 см. В здании функционирует канализация, водопровод, отопление, электричество. Примыкающее к основному производственному корпусу 3-х этажное здание, общей площадью 850 кв. м., незавершенное строительство. Индивидуальный проект под производство. Имеется прём под грузовой лифт. Право собственности зарегистрировано. Имеется трансформаторная подстанция, газовая котельная, канализационный сборник, функционирующая артезианская скважина, водопровод, водонапорная башня. Бывшая швейная фабрика. Находится вдоль федеральной трассы. Хорошие подъездные пути. Первая линия вдоль дороги. Подходит под любой вид деятельности. Все подробности по телефону. Стоимость 70 000 000 руб. Возможен торг реальному покупателю.

REKLAMA
Элитный ритейл в новом доме
Сформированная торговая галерея на Новослободской
Тел.: (495) 818-97-30

РЕНОМ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

35 000 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170198456/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/170198456/>



119 000 000 Р

Площадь: **3 334,2 м²** | Этаж: **2 из 2** | Помещение: **Свободно**

На асфальтированном участке с бетонной подложкой:
Теплые производственные ангары с кранбалками 512 м²; 517 м²; 368,4 м²
2-х этажное офисное помещение с евроремонтom 230 м²
Сторожевое теплое помещение 10,8 м²
2-х этажный теплый панельный ангар 316 м²
Ангар 657 м²
Навес 281 м²
2-х этажные здания мастерских 442 м²
Итого:
Общая площадь строений 3334,2 м² Общая площадь земли 0,61 га

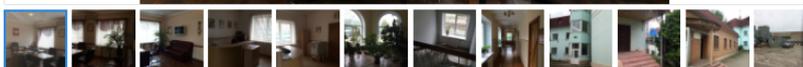
PRO
SITRealty
Агентство недвижимости
17 объявлений

РЕKLAMA
Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и

35 691 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162596023/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/162596023/>



125 080 000 Р

Площадь: **5 274 м²** | Этаж: **3 из 3** | Выс. потолков: **6 м** | Помещение: **Свободно**

Продается производственная база, земельный участок в собственности. Категория земель: земли поселений, кадастровый номер 50:61:0020101:0019, без обременений. На территории предприятия построены административное отдельно стоящее здание 718,4 м/кв с готовыми кабинетами для персонала, ангары 733,6 м/кв, гаражи (166 м/кв), помещения для персонала, раздевалка, столовая, комнаты отдыха для ИТР и рабочих, санузлы. Коммуникации: центральное отопление, водоснабжение, водоотведение, электричество (150 КВт). Территория огорожена бетонным забором, двое въездных ворот, проходная с охраной. Пожарная сигнализация и оборудование, видеонаблюдение. Производственные мощности готовы вывести базу в рабочий режим в течении нескольких дней. Складские помещения (733,6 м/кв) позволяют принять большой запас оборудования и инструментов. На территории базы свободно могут расположиться до 30 единиц спецтехники и крупногабаритного оборудования. Прилегающие к базе железнодорожные пути позволяют принимать и отправлять любой груз.

В 200 метрах от базы железнодорожная станция Щербинка, автобусная остановка, магазины.

PRO
ID 256187

РЕKLAMA
Уголок малозатанной Европы в Москве
Парк Мира - продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.
Тел.: (495) 477-27-71

23 716 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165324653/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/165324653/>



Площадь: **4 110 м²** | Этаж: **1 из 1** | Помещение: **Свободно**

Номер лота: 929072, СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ!!!
 Объект расположен между Киевским и Калужским шоссе непосредственно за МКАД (территория "Новой Москвы") в 5-ти минутах езды от станций метро "Теплый стан", "Саларьево", "Румянцево".
ПРОДАЕТСЯ ПО ЦЕНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА!!!
 Имущественный комплекс состоит из следующих объектов:
 1. Два смежных земельных участка общей площадью 14670 кв.м (1,4 га) (11800 кв. м + 2867 кв.м)
 Категория земель: земли поселений (населенных пунктов);
 Разрешенное использование: размещение офисно-складского комплекса.
 2. Девять зданий административно-складского назначения общей площадью 4109,8 кв.м.
 Назначение зданий административное здание, склады, хранилища, гаражи.
 Вид права: собственность на земельные участки и на здания.
 Коммуникации:
 - теплоснабжение;
 - водоснабжение;
 - канализация;
 - электричество 45 кВт;
 - интернет телефония.
ТОРГ!!! Завода Мосрентген п. Новомосковский административный округ, Институтский проезд, м. Саларьево, м. Теплый стан, продается Склад, общ. пл. 4110 кв.м., 1/1 этаж

129 800 000 ₺

PRO
 Инесса Савельева
 БЕСТ на Петровке

Показать телефон

РЕКЛАМА
 Элитный ритейл в новом доме
 Сформированная торговая галерея на Новослободской
 Тел.: (495) 818-97-30

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
 Помещения для бизнеса
 ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, zheifScore: от 500 р/м2 в месяц.
 Тел.: (495) 645-00-55

31 581,5 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169722576/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169722576/>



Площадь: **1 167 м²** | Этаж: **2 из 2** | Выс. потолков: **6 м** | Помещение: **Свободно**

Предлагаем к продаже тёплый склад, функциональное сочетание складских и производственных помещений, 2 этажа, с зоной офисного помещения. Удобная локация, в 2019-2020 годах открытие наземной ветки метро, территория с круглосуточной охраной. Здание и земля в собственности. Возможность увеличения электрической мощности. Оперативный показ!

23 600 000 ₺

ID 13645343

Показать телефон

Написать сообщение

20 223 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169722207/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169722207/>



Площадь: **1 485 м²** | Этаж: **2 из 2** | Выс. потолков: **6 м** | Помещение: **Свободно**

Предлагаем к продаже здание действующей типографии полностью оборудованное для изготовления и складирования печатной продукции. Возможно перепрофилирование под другие форматы производства и хранения. Удобная локация, открытие наземной ветки метро в 2019-2020 годах, территория с круглосуточной охраной. Здание и земля в собственности. Цена 29900000 рублей. Оперативный показ!

29 900 000 ₺

ID 13645343

Показать телефон

Написать сообщение

20 135 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160314844/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/160314844/>



Площадь от 220 до 2 100 м² Этаж 1 из 1 Сетка колонн 3x12 Выс. потолков 6 м Помещение Свободно

На первой линии, участок земли 0,445 га., промышленного назначения, находится прямо на пересечении двух дорог, на участке: - производственное здание из панелей и стеклопакетов 1116 м²; - ангар 300 м²; - складское помещение 225 м²; - складское помещение 140 м²; - насосная площадью 18 м²; - административно-бытовое помещение 280 м²; - бытовое помещение 18 м²; - бытовое помещение 60 м²; - офисное помещение 25 м²; - бытовое помещение 15 м²; - теплица 18 м²; - вольер для собаки 10 м². Газ-среднего давления; Вода- скважина; Электроэнергия- 200 кВт; Канализация- септик 30 м³; Пожарный водоем- 35м³. Объект находится на 1-й линии автодороги, соединяющей Киевское и Калужское шоссе в 3-х км. от Троицка (г. Москва д. Губцево). Возможна продажа частями.

от 5 133 334
до 49 000 000 ₽

ID 11192252

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

23 333 руб./кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169076110/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/169076110/>



Площадь от 9 185 до 9 185 м² Этаж 1 из 1 Выс. потолков 12 м Помещение Свободно

К продаже предлагается складской комплекс. Общая площадь - 9185 кв.м. Площадь склада 8250м². Площадь офисных помещений 935м²
Рабочая высота потолка 12 м.Анти-пылевой пол с нагрузкой 5т./1кв.м. Системы пожаротушения: сигнализация, порошковая система пожаротушения, пожарные гидранты (рукава).Приточно-вытяжная механическая вентиляция. Связь: телефон, интернет. Количество доков 10
Отопление от+15С до +20С. Горячее водоснабжение: собственная газовая котельная. Водоснабжение, канализация городские сети
Эл.мощности 100кВт. Территория 18000кв.м.: Огорожена по периметру, асфальтовое покрытие, 2 КПП
Круглосуточная охрана ID 6087//

от 257 180 000
до 257 180 000 ₽

PRO

Praedium · склады
Агентство недвижимости
226 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

28 000 руб./кв.м.

Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости в среднем по выборке составляет 25 000 руб. (8 461,5 + 23 330 + 35 000 + 35 691 + 23 716 + 31 581,5 + 20 223 + 20 135 + 23 333 + 28 000) / 10

13. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

13.1. Обзор подходов к оценке

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

Затратный подход

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

В настоящей оценке, учитывая цели и задачи (определение рыночной стоимости объектов оценки пообъектно, а не в рамках общего имущественного комплекса, с выделением рыночной стоимости земельного участка), а также состав Объекта оценки (7 нежилых зданий производственного и бытового назначения и земельный участок под ними), используется затратный подход.

Использование сравнительного и доходного подходов в данном случае невозможно:

- 1- отсутствует рыночная информация для определения доли стоимости земельного участка (доли дохода, приходящегося на земельный участок) при продаже (сдаче в аренду) схожих объектов;
- 2- отсутствует рыночная информация для определения доли стоимости объектов бытового назначения (доли дохода, приходящегося на объекты бытового назначения) при продаже (сдаче в аренду) схожих объектов.

14. Затратный подход

14.1. Описание методики оценки

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно — планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения — издержками на создание современного объекта — аналога.

Стоимость затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки определяется на основании рыночных данных о строительстве схожих объектов или на основании укрупненных сборников строительства.

Основные этапы расчета стоимости с применением затратного подхода:

- оценка полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания;
- расчет величины износа;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем суммирования стоимости воспроизводства (замещения) строения со стоимостью земельного участка.

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Более предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку при замене определяются затраты на строительство здания, отличающегося

от оцениваемого по многим характеристикам.

Выбор расчета стоимости замещения является обоснованным, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Методы определения стоимости воспроизводства (замещения).

Метод количественного обследования (количественный метод) заключается в составлении смет затрат на все виды работ, которые необходимы для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Метод сравнительной единицы начинается с определения стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Затем вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Полная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик, сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам (по укрупненным видам работ оценка рыночной стоимости земельного участка отличается от предыдущего метода тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (фундаментов, перекрытий, стен и др.)

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценке по любой причине.

Выделяют три способа расчета износа:

- сравнения продаж;
- эффективного возраста;
- разбиения на виды износа.

Наиболее распространенным является метод разбиения на виды износа. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Экономический износ, как правило, неустраним.

Износ считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно.

Выявление всех возможных видов износа – это накопленный износ объекта недвижимости.

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта

недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный, нормативный (или бухгалтерский), стоимостной и метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Стоимостной метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении. Недостатком метода является обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов (разница между стоимостью воспроизводства здания и его стоимостью замещения).

Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя группами факторов (более подробно см. учебное и практическое пособие под ред. Рутгайзера В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости М., Дело, 1998 или Основы оценки стоимости недвижимости. Коллектив авторов: Белокрыс А.М., Болдырев В.С. и др., М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004):

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов (наличием сверх улучшений).

Стоимость устранимого функционального износа определяется:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов (наличием сверх улучшений).

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

- метод парных продаж требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж состоит в выявлении величины накопленного износа путем сопоставления полной стоимости воспроизводства оцениваемого здания с ценами продаж аналогов на рынке (см. учебное и практическое пособие под ред. Рутгайзера В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости М., Дело, 1998 или Основы оценки стоимости недвижимости. Коллектив авторов: Белокрыс А.М., Болдырев В.С. и др., М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004).

Метод эффективного возраста основан на экспертизе строений оцениваемого объекта и гипотезе о том, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к сроку экономической жизни (СЭЖ), как накопленный износ (И) к полной стоимости воспроизводства (ПСВ):

$$И = (ЭВ/СЭЖ) * ПСВ$$

Эффективный возраст – продолжительность жизни здания, оцениваемая экспертно оценщиком исходя из физического состояния, дизайна, других факторов, влияющих на стоимость, на дату оценки.

Срок экономической жизни – продолжительность жизни здания, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшение, т.е. когда износ является устранимым.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к стоимости земельного участка разницу стоимость воспроизводства (замещения) объекта.

Приведем краткий обзор основных методов, используемых при оценке земельных участков (см. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ № 568р от 07.03.2002г.).

Метод капитализации земельной ренты.

Метод соотнесения (переноса).

Метод развития (освоения, предполагаемого использования).

Техника остатка для земли.

Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод распределения.

Метод выделения.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в нашей стране пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земель, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает не достаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценивается общая стоимость застроенного участка, из нее вычитается стоимость зданий и сооружений и получается стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным подходом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым 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, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

14.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом

В настоящей оценке для определения стоимости замещения оцениваемых объектов используется *метод сравнительной единицы*.

В настоящем Отчете рассчитывалась величина затрат на замещение Объекта оценки. Последовательность расчета в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- в случае необходимости, корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от оцениваемого объекта;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыль предпринимателя, прибыль девелопера);
- учет налога на добавленную стоимость (НДС);
- определение величины затрат на замещение объекта на дату оценки.

База нормативных значений определена на основании Справочника Ко-Инвест «Промышленные здания», уровень цен на 01.01.2015г.

Так как в состав Объекта оценки входят здания различной площади и назначения, а также Оценщик не располагает информацией о конструктивно-планировочных решениях зданий, к расчетам принимается среднее значение стоимости строительства объектов схожих по назначению с оцениваемыми:

1- Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016;

Одноэтажные производственные корпуса КС-4 (стены железобетонные, фундаменты бетонные, перекрытия сборные железобетонные, высота 7,75м) 2 890 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 21 000 куб.м.

2- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479

Котельная (КС-2, высота 3м) 4 312 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 190 куб.м.

3- Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486

Скважина (КС-2, высота 3м) 4 112 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 28 куб.м.

4- Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487

Газораспределительный пункт (КС-2, высота 3м) 4 209 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 109 куб.м.

5- Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480

Насосная (КС-4, высота 7,75м) 3 589 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 1 970 куб.м.

6- Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304

Здание было перестроено, однако разрешительная, проектная и иная документация по проведенным работам Оценщику не представлена – поэтому в расчетах Оценщик принимает здание в зарегистрированных габаритах.

Насосная (КС-4, высота 3м) 4 589 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 263 куб.м.

7- Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485

Котельная (КС-2, высота 3м) 4 312 руб./куб.м. Расчетный строительный объем 190 куб.м.

Регионально-экономический коэффициент принят на уровне Справочника (стр. 700 Справочника «Промышленные здания»).

Центральный район	Класс конструктивных систем							
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Брянская область	0,826	0,811	0,775	0,843	0,804	0,833	0,824	0,796
Владимирская область	0,771	0,747	0,682	0,737	0,723	0,786	0,742	0,802
Ивановская область	0,849	0,794	0,758	0,869	0,789	0,824	0,792	0,842
Калужская область	0,891	0,789	0,813	0,811	0,810	0,838	0,820	0,863
Костромская область	0,783	0,704	0,694	0,745	0,726	0,755	0,730	0,772
г.Москва	1,282	1,299	1,458	1,156	1,349	1,342	1,366	1,298
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,884	0,903	0,888	0,790	0,888	0,921	0,892	0,890
Рязанская область	0,807	0,728	0,719	0,840	0,759	0,798	0,760	0,771
Смоленская область	0,857	0,817	0,836	0,892	0,866	0,877	0,876	0,870
Тверская область	0,873	0,832	0,854	0,854	0,863	0,891	0,891	0,894
Тульская область	0,852	0,796	0,794	0,911	0,824	0,864	0,852	0,821
Ярославская область	0,835	0,775	0,759	0,786	0,782	0,820	0,808	0,815

Коэффициент, учитывающий разницу цен во времени, определен на основании Письмо № 3004-ЛС/08 от 06.02.2015 г. Минстрой России и Письма № 49127-ХМ/09 от 26.12.2017г.

Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, не учитывается (Объект оценки НДС не облагается п/п15 п.2 стр.146 НК РФ.).

Коэффициент прибыли предпринимателя определен на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017 и составляет 32% для административно-бытового корпуса) и половину указанного значения (16%) для объектов бытового назначения.

17	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	59	61
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	40	46
	Середина	Типовое жилье	4, «В»	37	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А», «В»	68	82
	Центр	Магазины	1, 4 «С»		49
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	49	72
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	48	52
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	38
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	30	32

Как показал анализ рынка Объекта оценки функциональный и внешний износ отсутствуют. Величина физического износа определена ранее по тексту Отчета.

Таблица 1. Расчет рыночной стоимости Объектов недвижимости

Наименование объекта	ВС руб./куб.м.	куб.м.	ВС руб.	Крег-эк	Кврем	Кпп	ПВС руб.	Износ руб.	Рыночная стоимость, руб.
Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016	2 890	21 000	60 690 000	1,349	1,099	1,32	118 768 300	71 260 980	47 507 300
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479	4 312	190	819 280	1,458	1,067	1,16	1 478 500	887 100	591 400
Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486	4 112	28	115 136	1,458	1,067	1,16	207 800	124 680	83 100
Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487	4 209	109	458 781	1,458	1,067	1,16	827 900	496 740	331 200
Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480	3 589	1 970	7 070 330	1,349	1,067	1,16	11 805 200	7 083 120	4 722 100
Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304	4 589	263	1 206 907	1,349	1,067	1,16	2 015 200	1 209 120	806 100
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485	4 312	190	819 280	1,458	1,067	1,16	1 478 500	887 100	591 400

Определение рыночной стоимости земельного участка, в рамках затратного подхода, проводится на основании данных представленного ранее анализа рынка и анализа предложений на рынке земельных участков под производственные цели в Новой Москве.

В качестве аналогов были выбраны 3 аналога из общей выборки, приведенной ранее по тексту Отчета (см. Обзор рынка Объекта оценки): при выборе Объектов аналогов Оценщик, в первую очередь, исключил из выборки застроенные земельные участки, а также выбрал объекты более близкие к оцениваемому по площади.

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/7346158/>



Площадь **311 сот.** Категория **Земли промышленности**

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 3,11 Га, расположенный вблизи н.п. Шельбутово, Боровское шоссе (Киевское), 11 км от МКАД. Вблизи аэропорта Внуково. Район: Новая Москва. Категория: Земли населенных пунктов. Вид использования земли: административно-торговый комплекс. Цели использования: Торгово-развлекательный комплекс. Правовой статус: Собственность. Примыкает к шоссе. Участок находится на стадии разработки проекта планировки территории. Назначение земельного участка - для размещения и эксплуатации административно-торгового и производственно-складского комплекса.

140 000 102 ₽

PRO
Галина Кужильная
НАШ ДОМ
89 объявлений

[Показать телефон](#)



LOFT - офис
Продажа от
Павелюк
100%. Акции
Тел.: (495) 1

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/164281484/>

Калужское шоссе, 23 км от МКАД Киевское шоссе, 27 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)



8 фото



Площадь **2500 сот.** Категория **Земли промышленности (можно изменить)**

Продаю земельный участок площадью 25094 кв. м для строительства производственных и административных строений и сооружений и обслуживающих их объектов. Территория полностью огорожена, два отдельных въезда. Идеально подходит для любого вида деятельности. Все подробности по

65 000 000 ₽
[Следить за изменением](#)

PRO
ID 237467

[Показать телефон](#)



Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/163640712/>

1 фото

ЦИАН ID 458711

100 000 000 ₽

PRO
ID 458711

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Площадь Категория
3 га Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Земельный участок, площадью - 3Га, расположенный в 5 км от МКАД по Киевскому шоссе в районе населенного пункта Картмазово.

Участки относятся к категории земель населенных пунктов и предназначены для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

Проработан вопрос с электричеством, водой и канализацией, также есть потенциальная возможность решить вопрос по газу.

Все участки свободны, не заложены и готовы к продаже.

Удобная транспортная доступность, имеется съезд с Киевского шоссе к участкам.

 Проектная декларация на рекламу

Таблица 1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Стоимость предложения, руб.		140 000 102	65 000 000	100 000 000
Площадь, кв.м.	23 460	31 100	25 094	30 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.		4 502	2 590	3 333
Скидка на торг		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 029	2 318	2 983
Корректировка на изменение цен во времени		не требуется	не требуется	не требуется
Корректировка на условия сделки		не требуется	не требуется	не требуется
Корректировка на площадь		не требуется	не требуется	не требуется
Местоположение	Новая Москва, 20-30км от МКАД	Новая Москва, 11 км от МКАД	Новая Москва, 23 км от МКАД	Новая Москва, 5 км от МКАД
Корректировка на местоположение		0,60	не требуется	0,60
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 417	2 318	1 790
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, для строительства кирпичного завода	земли населенных пунктов, для размещения и эксплуатации административно-торгового и производственно-складского комплекса	земли населенных пунктов, для строительства производственных и административных строений и сооружений и обслуживающих их объектов	земли населенных пунктов, для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка на разрешенное использование		не требуется	не требуется	не требуется
Весовой коэффициент аналога		0,3	0,4	0,3
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		2 189		
Рыночная стоимость, руб.		51 353 900		

Описание вносимых корректировок

(Оценщик действует из допущения, что иные отличия Объекта оценки от аналогов, на которые не вносятся корректировки, не оказывают существенного влияния на рыночную стоимость Объекта оценки).

Корректировка на уторговывание (скидка на торг)

Оценщик использует для расчетов данные о предложении аналогичных объектов. Обычно в результате переговоров стоимость предложения снижается, что обуславливает необходимость корректировки (скидки на торг). Корректировка определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017) и составляет 10,5%.

Значения корректировок на уторговывание 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	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)

Корректировка на изменение цен во времени не требуется: стоимости предложения актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия сделки не требуется, Оценщик действует из допущения, что условия сделки и финансирования по всем объектам будут типичными.

Корректировка на площадь не требуется: Объект оценки и объекты аналоги идентичны по данному параметру.

Корректировка на местоположение определена на основании данных анализа рынка, представленных ранее по тексту Отчета (средняя стоимость земельного участка 15-30км от МКАД по южному направлению 4 025 / средняя стоимость земельного участка на расстоянии до 15км от МКАД по южному направлению 6 760).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование не требуется.

Объект оценки и аналоги идентичны по данному параметру: земли населенных пунктов, разрешенные для производственных целей. Аналоги №№ 1, 3 предназначены для размещения и эксплуатации административно-торгового и производственно-складского комплекса; аналог № 2 – для строительства производственных и административных строений и сооружений и обслуживающих их объектов. Данное отличие Оценщик учитывает при итоговом взвешивании скорректированных стоимостей аналогов.

15. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

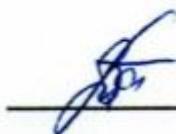
Т.о. процедура взвешивания результатов не требуется: при оценке Объекта оценки применялся затратный подход для определения рыночной стоимости зданий и сооружений; и сравнительный подход для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках определения рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан следующий вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на «01» марта 2018 года, составляет:

105 986 500 руб. (Сто пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот рублей)

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Здание (административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2706,3 кв. м, лит. А кадастровый № 77:18:0000000:3016	47 507 300
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. В кадастровый № 77:18:0191401:479	591 400
Здание скважина, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 9,20 кв. м, лит. Ж кадастровый № 77:18:0191401:486	83 100
Здание газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 36,30 кв. м., лит. Е кадастровый № 77:18:0191401:487	331 200
Здание насосная станция, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 254,30 кв. м, лит. И кадастровый № 77:18:0191401:480	4 722 100
Здание узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 87,50 кв. м., лит. Б кадастровый № 77:18:0190402:304	806 100
Здание котельная, назначение: нежилое, 1-этажная, общая площадь 63,30 кв. м, лит. Д кадастровый № 77:18:0191401:485	591 400
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23 460 кв.м. кадастровый № 50:26:191416:3	51 353 900

Оценщик


/Захарова Т.А./

16. Приложения

16.1. Документы по Объекту оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "27" декабря 2007 года

Документы-основания: Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г
Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63,30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. В, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково, .

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-26/056/2005-297

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-297

Регистратор Ковалев С. Г. (подпись)
МП



50 - НВН 234131

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"27" декабря 2007 года

Документы-основания: Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Скважина, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 9,20кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково, .

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-26/056/2005-300

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-300

Регистратор

Ковалев С. Г.



(подпись)

50 - НВН 234135

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "27" декабря 2007 года**Документы-основания:** Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г
Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г**Субъект (субъекты) права:** Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"**Вид права:** Собственность**Объект права:** Газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 36,30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Е, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково, .**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-26/056/2005-299**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-299

Регистратор

Ковалев С.А.



(подпись)

50 - НВН 234134



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "27" декабря 2007 года

Документы-основания: Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Насосная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 254,30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. И, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково, .

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-26/056/2005-301

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-301

Регистратор

Ковалев С. Г.



(подпись)

50 - НВН 234136

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"27" декабря 2007 года

Документы-основания: Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 87,50кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-26/056/2005-294

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-294

Регистратор

Ковалев С. Е.



(подпись)

50 - НВН 234132

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"27" декабря 2007 года

Документы-основания: Постановление Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 22 сентября 2005 года № 002899, утвержден Постановлением Главы Наро-Фоминского района Московской области №2008 от 26.09.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073, дата гос.регистрации: 29.04.1993г., наименование регистрирующего органа: Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., КПП: 503001001; адрес местонахождения: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63,30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д.Пучково, .

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-26/056/2005-298

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-26/056/2005-298

Регистратор

Ковалев С.И.



(подпись)

50 - НВН 234133

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"24" марта 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №302 от 30.06.2006г

Решение собственника о разделе земельного участка от 24.02.2007г., удостоверил нотариус г.Апрелевки Наро-Фоминского нотариального округа Московской области Зудилина И.Н. 24.02.2007г., реестровый номер 438

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "КЕРАМО", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279380, выдан 25.01.2003г. Инспекцией МНС России по гор.Наро-Фоминску Московской обл., ОКПО 23498563, ИНН 5030007228, ОГРН 1035005902073; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 143396, Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.сельского типа Птичное, ГППЗ "Птичное"

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для строительства кирпичного завода, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 23460 кв.м

Адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, Первомайский с.о., вблизи дер. Пучково, ОАО "Керамо"

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:19 14 16:0003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-26/012/2007-209

Регистратор

Труфанов М.В.



50 НБН 127141

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2912	
Кадастровый номер:	77:21:0000000:3016
Номер кадастрового квартала:	77:18:0190402
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-77/028/2007-416, Инвентарный номер: 145:049-16380
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково
Площадь, м²:	2706.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здания (Административно-бытовой корпус)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1994
Год завершения строительства:	1994
Кадастровая стоимость, руб.:	161519859.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0000000:37827
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:21:0000000:3016 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 77:21:0000000:3016

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2912			
Кадастровый номер:		77:21:0000000:3016	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-77/028/2007-416 от 18.12.2007		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:21:0000000:3016, Здания (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2706, 3 кв. м, инв.№ 145:049-16380, лит. А	
	дата государственной регистрации:	20.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-239/1	
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчигин С.И	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.12.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869	
	4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119		
основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 4	Всего листов раздела 4: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2912			
Кадастровый номер:		77:21:0000000:3016	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

	 Файл с планом помещения отсутствует
	 Файл с планом помещения отсутствует

Раздел 4

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

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2912			
Кадастровый номер:		77:21:0000000:3016	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

	 Файл с планом помещения отсутствует
	 Файл с планом помещения отсутствует

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2921	
Кадастровый номер:	77:18:0191401:479
Номер кадастрового квартала:	77:18:0191401
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-26/056/2005-297, Инвентарный номер: 145-049-16380
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково, .
Площадь, м²:	63.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1261389.23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2921			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:479	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-26/056/2005-297 от 27.10.2005	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:479, Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63, 30кв.м, инв. № 145:049-16380, лит. В	
	дата государственной регистрации:	29.09.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-770/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:479, Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. В	
	дата государственной регистрации:	19.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-251/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И	

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2921			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:479	

4.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	28.08.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119	
основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015		
4.1.4.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.11.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/083/2014-106	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.11.2014 по 09.12.2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119	
основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 06.11.2014, №77-77-17/083/2014-106		
4.1.5.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.12.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119	
основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2		Бакин А. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2923	
Кадастровый номер:	77:18:0191401:486
Номер кадастрового квартала:	77:18:0191401
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-26/056/2005-300, Инвентарный номер: 145:049-16380
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково, .
Площадь, м²:	9.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Скважина
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	183329.87
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2923			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:486	
1. Владелец (владельцы):	1.1.	Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-26/056/2005-300 от 27.10.2005	
3. Документ-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:486, Скважина, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 9, 20кв.м, инв. № 145:049-16380, лит. Ж	
	дата государственной регистрации:	29.09.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-777/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:486, Скважина, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 9, 20кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Ж	
	дата государственной регистрации:	19.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-254/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Глаголева Т. М.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2923			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:486	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Глаголева Т. М.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2870			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:487	
Номер кадастрового квартала:		77:18:0191401	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.08.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-26/056/2005-299, Инвентарный номер: 145:049-16380	
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково, .		
Площадь, м ² :	36.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Газораспределительный пункт		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	723355.91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович		

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2870	
Кадастровый номер: 77:18:0191401:487	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-26/056/2005-299 от 27.10.2005
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:487, Газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 36, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Е
	дата государственной регистрации: 29.09.2015
	номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/016/2015-774/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И
4.1.2.	вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:487, Газораспределительный пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 36, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Е
	дата государственной регистрации: 19.01.2016
	номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/004/2016-253/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчигин С.И

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Ерошкина Е. Ю.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2870			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:487	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Ерошкина Е. Ю.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2861	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	77:18:0191401:480
Номер кадастрового квартала:	77:18:0191401
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-26/056/2005-301, Инвентарный номер: 145:049-16380
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково, .
Площадь, м²:	254.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Насосная станция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5067476.79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович

Раздел 2

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2861			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:480	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-26/056/2005-301 от 27.10.2005	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:480, Насосная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 254, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. И	
	дата государственной регистрации:	29.09.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-778/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:480, Насосная станция, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 254, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. И	
	дата государственной регистрации:	19.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-255/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И	

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчигин С.И

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Волкова О. М. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------------------	---

М.П.

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2861			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:480	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Волкова О. М. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------------------	---

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2977	
Кадастровый номер:	77:18:0190402:304
Номер кадастрового квартала:	77:18:0190402
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-26/056/2005-294, Инвентарный номер: 145:049-16380
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково
Площадь, м ² :	87.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Узел приготовления горячей воды
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1161973.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2977			
Кадастровый номер:		77:18:0190402:304	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-26/056/2005-294 от 27.10.2005		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0190402:304, Узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 87, 50кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Б	
	дата государственной регистрации:	29.09.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-769/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0190402:304, Узел приготовления горячей воды, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 87, 50кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Б	
	дата государственной регистрации:	19.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-250/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И	

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчигин С.И

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полно и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Бакин А. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.		

Здание <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2977			
Кадастровый номер:		77:18:0190402:304	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 2 <small>(полно и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Бакин А. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.		

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2853			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:485	
Номер кадастрового квартала:		77:18:0191401	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.08.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50-26/056/2005-298, Инвентарный номер: 145:049-16380	
Адрес:	г. Москва, п. Первомайское, дер. Пучково		
Площадь, м²:	63.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1261389.23		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович		

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2853			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:485	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-26/056/2005-298 от 27.10.2005	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:485, Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63, 30кв.м, инв. № 145:049-16380, лит. Д	
	дата государственной регистрации:	29.09.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-772/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (ИП №77883/15/77042-ИП от 14.08.2015, на основании ИЛ №ФС 000154762 от 27.01.2015, выдан. Арбитражным судом г.Москвы) от 21.09.2015 №2976153948, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве, пристав-исполнитель Корчагин С.И	
4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, п.Первомайское, д.Пучково, кад.№ 77:18:0191401:485, Котельная, назначение: нежилое, 1 - этажная, общая площадь 63, 30кв.м, инв.№ 145:049-16380, лит. Д	
	дата государственной регистрации:	19.01.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-252/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>		Батищева Е. Н. <small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	--	------------------------------------

М.П.

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-2853			
Кадастровый номер:		77:18:0191401:485	

4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	28.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-17/098/2013-015
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2013 по 10.12.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "КредитЭкспрессБанк", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
	основание государственной регистрации:	Договор залога от 10.07.2013 №ДЗ-КД-49/0709, дата регистрации 28.08.2013, №77-77-17/098/2013-015
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
	6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2 <small>(полное наименование должности)</small>		Батищева Е. Н. <small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	--	------------------------------------

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
05.10.2017 № 77/100/296/2017-3038	
Кадастровый номер:	50:26:0191416:3
Номер кадастрового квартала:	77:18:0191416
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Первомайское, вблизи д.Пучково, ОАО "Керамо"
Площадь:	23460 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	54114478.20
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства кирпичного завода
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гринштейн Алексей Михайлович
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС № 2	Батищева Е. Н.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
05.10.2017 № 77/100/296/2017-3038	
Кадастровый номер:	50:26:0101416:3

Раздел 2

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

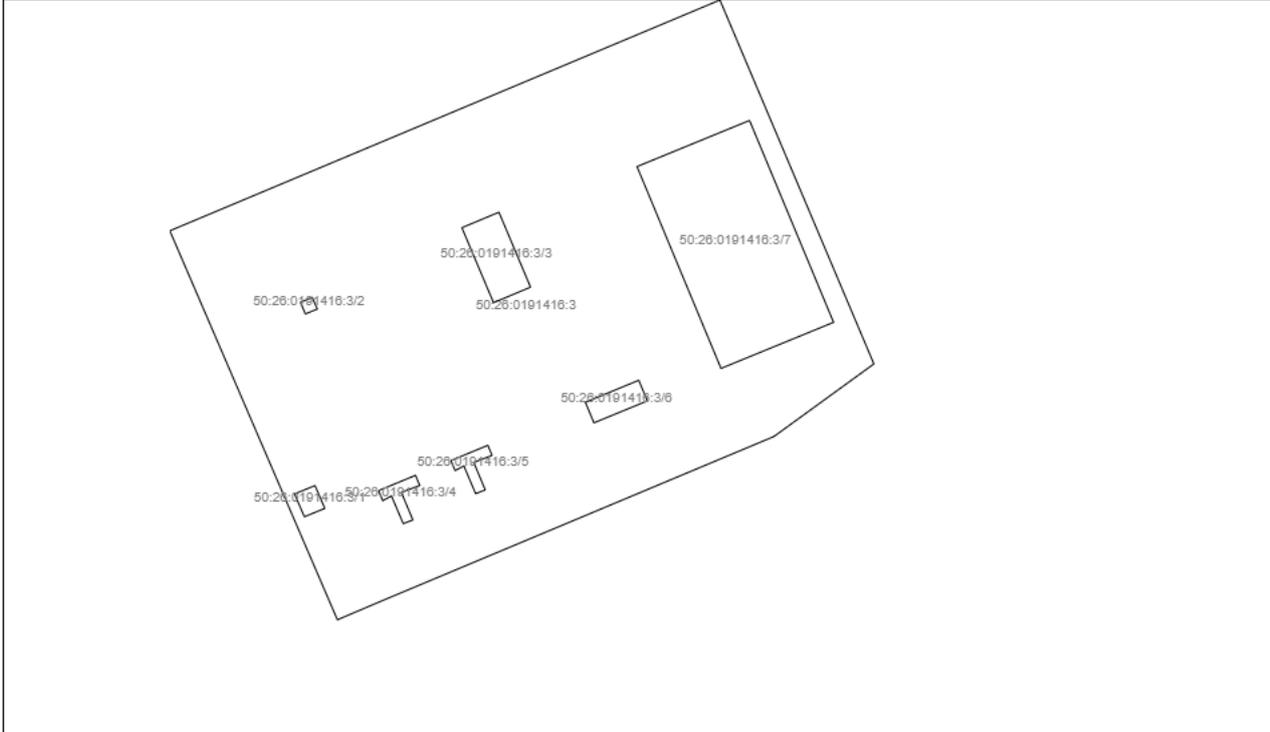
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-3038		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		50:26:0191416:3
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "КЕРАМО", ИНН: 5030007228, ОГРН: 1035005902073
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-26/012/2007-209 от 24.03.2007
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, п.Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо", кад.№ 50:26:0191416:3, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства кирпичного завода, площадь 23 460 кв.м
	дата государственной регистрации:	20.01.2016
	4.1.1. номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/004/2016-266/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №3003628193 из постановления (ИП от 16.10.2015 №80900/15/77042-ИП, возбужденного на основании ИЛ № ФС003842411 от 25.08.2015, выданный Балашихинским городским судом) от 13.01.2016, выдавший орган: ОСП по Троицкому АО УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Корчагин С.И
	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	18.12.2014
	4.1.2. номер государственной регистрации:	77-77-17/077/2014-869
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 18.12.2014 по 30.04.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк "Кредит Экспресс", ИНН: 6165032005, ОГРН: 1026100007119	
основание государственной регистрации:	Договор залога от 01.07.2014, дата регистрации 18.12.2014, №77-77-17/077/2014-869	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2017 № 77/100/296/2017-3038			
Кадастровый номер:		50:26:0191416:3	

План (чертеж, схема) земельного участка:



16.2. Документы Оценщика

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АНАЛИТИЧЕСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА "АЗИМУТ"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"10" ноября 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

5	1	5	7	7	4	6	0	2	9	1	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"10" ноября 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор

Мондыкина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы




серия 77 №017625259

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

НИКИТИНА
Татьяна Андреевна

ИНН 773175144683

является членом

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

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

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 04 мая
2008 года №75

Президент



В.В. Кравцов

Регистрационный № 01610

Дата выдачи 05 мая 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 04336 от 12 марта 2010 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. имени(х) и полное наименование организации)

"МАНЭ"

о том, что Захарова (Никитина) Татьяна Андреевна

(Ф.И.О. человека)

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наименование члена(ов) в реестре саморегулируемой организации)

и (не) включен в реестр оценщиков 05 мая 2008 года

(можно исключить)

за регистрационным № 01610

Исполнительный директор



С.Г.Яхонтов



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70081/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Захарова Татьяна Андреевна

Адрес регистрации: 121108, г. Москва, ул. Кастанаевская, д.56, кв.223

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» сентября 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «08» сентября 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

для докум. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 04 сентября 2017г.
г. Москва

Страхователь:
Захарова Татьяна Андреевна
Захарова Т.А.



Диплом является действительным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом действителен на территории нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 145-МНПК



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зихаровой Татьяне Андреевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 сентября 2010 г. по 30 сентября 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ООО ООО "Инедуг" (наименование образовательного учреждения (образовательной организации) профессионального образования) по программе "Бухгалтерское дело" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Дисциплины бухгалтерского учета</u>	<u>92</u>	
<u>Экзамен по выбору из предложенных тем</u>	<u>32</u>	
<u>Экзамен</u>	<u>5</u>	<u>5 (отлично)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) Инедуг (наименование предприятия)

выполнил(а) трудовую работу на тему Инедуг (наименование темы)



Город Москва год 2010

Форм. ИФР - Москва, 2009

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0630/10