

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Экспертно-правовое Бюро»



 / Н.В. Астахов /

16 июня 2021 г.

ОТЧЕТ № 21/21

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «Фирма «Чесико»

г. Москва,
2021 г.



16 июня 2021 г., Москва
Конкурсному управляющему
ООО «Фирма «Чесико»
Дорожкиной Т.Ф.

В соответствии с Договором № 21/21 от 24 мая 2021 г. специалистами ООО «Экспертно-правовое Бюро» была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Фирма «Чесико».

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 24 мая 2021 г.

Работа по оценке производилась с 24 мая 2021 года по 16 июня 2021 года.

Отчет об оценке № 21/21 составлен 16 июня 2021 года.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: в целях определения начальной цены продажи на торгах.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 24 мая 2021 г. составляет:

44 482 000 (Сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС¹, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Здание нежилое, 2-х этаж., склад растворобетонного узла, площадь 178,3 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171105:212, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14В, стр. 1	4 459 000
2	Здание нежилое, 1 этаж., гараж, площадь 134,2 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171115:39, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Д, стр. 1	3 356 000
3	Здание нежилое, 2-х этаж., административный корпус, площадь 277,6 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:2881, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	9 857 000
4	Здание нежилое, 2-х этаж., на блок для обслуживания автотранспорта, площадь 125 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21525, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Г	3 126 000
5	Здание нежилое, 1 этаж., производственно-складской корпус, площадь 351,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21527, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Е, стр.1	8 787 000
6	Здание нежилое, 1 этаж., административно-бытовой корпус, площадь 90 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21533, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	3 493 000
7	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1302 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:10, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	3 639 000
8	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 522 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:11, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	1 459 000
9	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 675 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:12, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	1 887 000
10	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1206 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:13, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	3 371 000

¹ Согласно действующему законодательству сделки с земельными участками и жилыми помещениями НДС не облагаются

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб.
11	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 165 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:14, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	461 000
12	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 210 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:15, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	587 000
	Итого:	44 482 000

Полная характеристика объектов оценки, 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 прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «Деловой союз оценщиков».

В процессе оценки были использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,
Директор
ООО «Экспертно-правовое Бюро»



Н.В. Астахов

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Основание для проведения оценки	6
1.2. Порядковый номер отчета и дата составления	6
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.4. Вид стоимости.....	6
1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости	7
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки	12
9.3. Описание объекта оценки	13
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	13
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки.....	13
9.3.3. Иллюстративные материалы	29
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2020 году.....	33
10.2. Общая информация о Москве и Московской области.....	35
10.3. Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов (вариант - базовый).....	36
10.4. Краткий анализ рынка производственно-складских объектов города Москвы по итогам 2пг. 2020г.	37
10.5. Краткий анализ земельного рынка города Москвы	42
10.6. Ценообразующие факторы	45
10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка.....	49
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	67
12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	67
12.1. Описание подходов к оценке имущества	67

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки.....	68
13. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
13.1. Расчет стоимости земельных участков.....	69
13.2. Расчет стоимости зданий производственно-складского назначения	82
14. ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
14.1. Расчет стоимости производственно-складского комплекса.....	92
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	103
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	105
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	106
18. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	107
19. ПРИЛОЖЕНИЕ	108

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 21/21 от 24 мая 2021 г. между Заказчиком – ООО «Фирма «Чесико» и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 21/21, дата составления 16 июня 2021 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащего на праве собственности ООО «Фирма «Чесико», а именно:

№ п/п	Объект
1	Здание нежилое, 2-х этаж., склад растворобетонного узла, площадь 178,3 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171105:212, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14В, стр. 1
2	Здание нежилое, 1 этаж., гараж, площадь 134,2 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171115:39, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Д, стр. 1
3	Здание нежилое, 2-х этаж., административный корпус, площадь 277,6 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:2881, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
4	Здание нежилое, 2-х этаж., на блок для обслуживания автотранспорта, площадь 125 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21525, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Г
5	Здание нежилое, 1 этаж., производственно-складской корпус, площадь 351,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21527, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Е, стр.1
6	Здание нежилое, 1 этаж., административно-бытовой корпус, площадь 90 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21533, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
7	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1302 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:10, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
8	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 522 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:11, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
9	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 675 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:12, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
10	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1206 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:13, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
11	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 165 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:14, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
12	Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 210 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:15, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14

Подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего Отчета.

1.4. Вид стоимости

Согласно Заданию на оценку определялась рыночная стоимость.

Рыночная стоимость (ФЗ №135 от 29.07.1998 г.) – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

В процессе определения стоимости объектов оценки Оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы. Обоснованный отказ от применения затратного подхода приведен в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание с кад. №77:18:0171105:212	178,3	5 164 000	не применялся	3 753 000	4 459 000
2	Нежилое здание с кад. №77:18:0171115:39	134,2	3 887 000	не применялся	2 825 000	3 356 000
3	Нежилое здание с кад. 77:21:0000000:2881	277,6	11 417 000	не применялся	8 297 000	9 857 000
4	Нежилое здание с кад. 50:26:0000000:21525	125,0	3 620 000	не применялся	2 631 000	3 126 000
5	Нежилое здание с кад. 50:26:0000000:21527	351,4	10 177 000	не применялся	7 396 000	8 787 000
6	Нежилое здание с кад. 50:26:0000000:21533	90,0	4 046 000	не применялся	2 940 000	3 493 000
7	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:10	1 302,0	4 215 000	не применялся	3 063 000	3 639 000
8	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:11	522,0	1 690 000	не применялся	1 228 000	1 459 000
9	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:12	675,0	2 185 000	не применялся	1 588 000	1 887 000
10	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:13	1 206,0	3 904 000	не применялся	2 837 000	3 371 000
11	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:14	165,0	534 000	не применялся	388 000	461 000
12	Земельный участок с кад. 50:26:0171105:15	210,0	680 000	не применялся	494 000	587 000
	Итого:					44 482 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 мая 2021 г. составляет **44 482 000 (Сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей** с учетом НДС².

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

² Согласно действующему законодательству сделки с земельными участками и жилыми помещениями НДС не облагаются

2. Задание на оценку

Задание на оценку

Таблица 2

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Чесико» (ООО «Фирма «Чесико»)
Исполнитель:	ООО «Экспертно-правовое Бюро»
Объект оценки:	Объекты недвижимого имущества, полный перечень которого представлен в Приложении № 2 к договору
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристика объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в копиях документов, предоставленных Заказчиком (см. соответствующий раздел отчета)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности. В своих расчетах исполнитель исходит из предположения, что объекты оценки не обременены правами третьих лиц, не состоят под судом, арестом.
Сведения об обременениях	Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета частных обременений права собственности, таких как договоры аренды, частные сервитуты, ипотека и т.п.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	В целях определения начальной цены продажи на торгах
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	24 мая 2021 года
Срок проведения оценки:	с 24 мая 2021 года – 16 июня 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки. 2. Оценщик самостоятельно формулирует допущения и ограничения при проведении оценки. 3. Согласно заданию на оценку, в своих расчетах исполнитель исходит из предположения, что объекты оценки не обременены правами третьих лиц, не состоят под судом, арестом. Остальные допущения и ограничения указаны в разделе 5 настоящего Отчета.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Не приводит

3. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике

Таблица 3

Заказчик:	ООО «ФИРМА «ЧЕСИКО» Юридический и почтовый адрес: 143300, Московская обл., г. Наро-Фоминск, ул. Пушкина, д. 1, пом. 2 ИНН 5030002170 КПП 503001001 р/с 40702810303300140464 в Банке «Возрождение» (ПАО), г. Москва к/с 30101810900000000181 БИК 044525181
-----------	--

4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике

Таблица 4

Полное имя	Титов Сергей Борисович
Квалификация, документы о профессиональном образовании	<p>1. Диплом ВСА № 0175537 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Рязанский государственный радиотехнический университет». Квалификация «информатик-экономист», дата выдачи 30.06.2006 г.</p> <p>2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01.02.2008 г.</p> <p>3. Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ ПК-878, выданное Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Тулский государственный университет», по программе «Оценочная деятельность», дата выдачи 19.03.2011г.</p> <p>4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000025-005 от 13.09.2013 г.</p> <p>5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000017-1 от 05.09.2017 г.</p> <p>В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения № 1) квалификационные аттестаты действительны на дату составления отчета.</p>
Стаж работы в области оценки	с 2005 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-076554/20, срок действия: 28.09.2020 г.-27.09.2021 г.
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>ООО «Экспертно-правовое Бюро» ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г. ИНН 7731254282 КПП 773101001 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55 Место нахождения: 119180, г. Москва, Б.Якиманка, д. 31, офис 315 тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95 р/с 40702810400000062032 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 эл. почта: oooepb@mail.ru, сайт: www.expburo.ru</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 009-073-005639/20 от 03.12.2020, период страхования с 12.12.2020 по 11.12.2021г., страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Титовым С.Б. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

5. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

3. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Экспертно-правовое Бюро», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Сведения, полученные ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

12. Осмотр объекта оценки проводился представителем оценочной организации 02 июня 2021 года.

13. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.

7. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»³.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

³ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.⁴

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов, отраслевая статистика и т.д.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

- Данные Заказчика
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 15 декабря 2020г.;
 - Свидетельства о государственной регистрации прав оцениваемых объектов недвижимости;
 - Кадастровые паспорта на оцениваемые объекты недвижимости;
 - Технические паспорта на оцениваемые объекты капитального строительства.
- Данные, собранные Оценщиком
 - Фотографии объекта оценки;
 - Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
 - Собственная база Оценщика.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные им для этого средства и методы.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Перечень документов, использованных Оценщиком, приведен в разделах 9.1 «Перечень документов, использованных Оценщиком и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки», перечень использованных для расчётов документов представлен в приложении настоящего Отчета. Результаты анализа данных документов свидетельствуют о том, что с учетом принятых допущений (раздел 5 «Допущения и ограничительные условия») сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки были получены Оценщиком из публичного источника в достаточном объеме. Информация была проверена на соответствие фактическим данным по иным открытым источникам информации. Оценщик делает вывод о достаточности информации.

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

На основании вышесказанного Оценщик делает вывод о достоверности информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на нежилые здания и земельные участки.

Правообладателем оцениваемых объектов является ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002г.

Для целей настоящего Отчета об оценке права на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с данными выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, на оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы обременения в виде запрещения регистрации и ипотеки.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

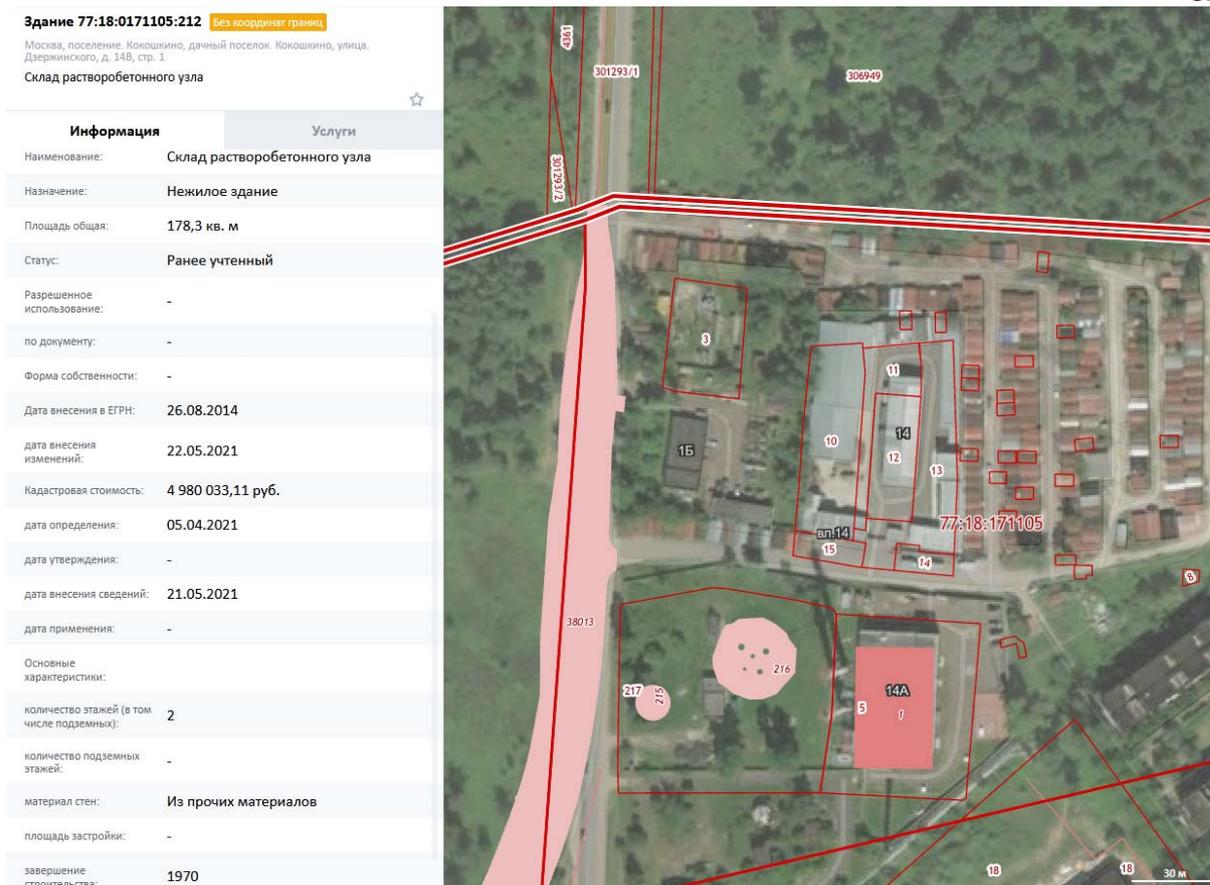
Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Фирма «Чесико».

Подробное описание Объекта оценки представлено в таблицах ниже.

Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Склад растворобетонного узла
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14В, стр. 1
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	77:18:0171105:212
Кадастровая стоимость, руб.	4 980 033,11
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	178,3
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	1970
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Автосервис

Нежилое здание с кад. №77:18:0171105:212 на кадастровой карте

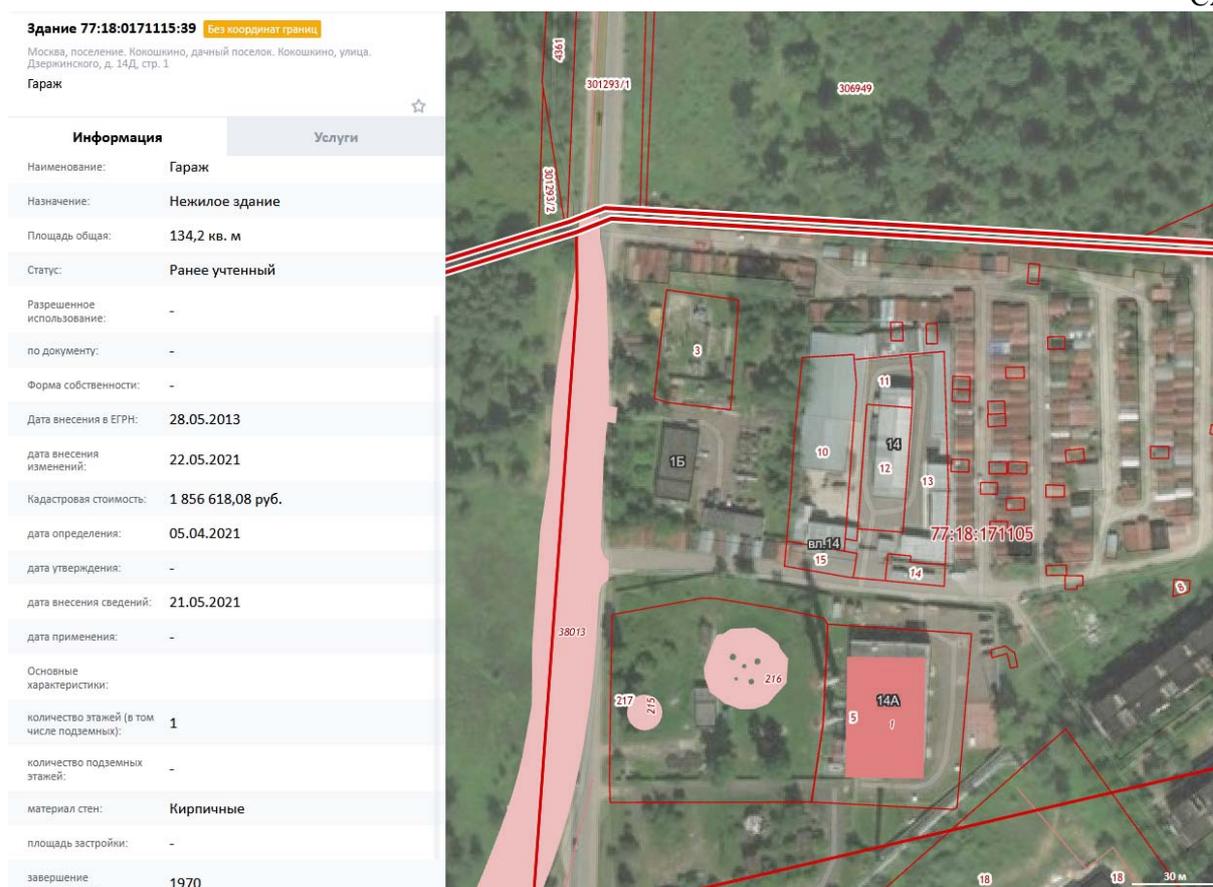
Схема 1



Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Гараж
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Д, стр. 1
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	77:18:0171115:39
Кадастровая стоимость, руб.	1 856 618,08
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	134,2
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	1970
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Гараж

Нежилое здание с кад. № 77:18:0171115:39 на кадастровой карте

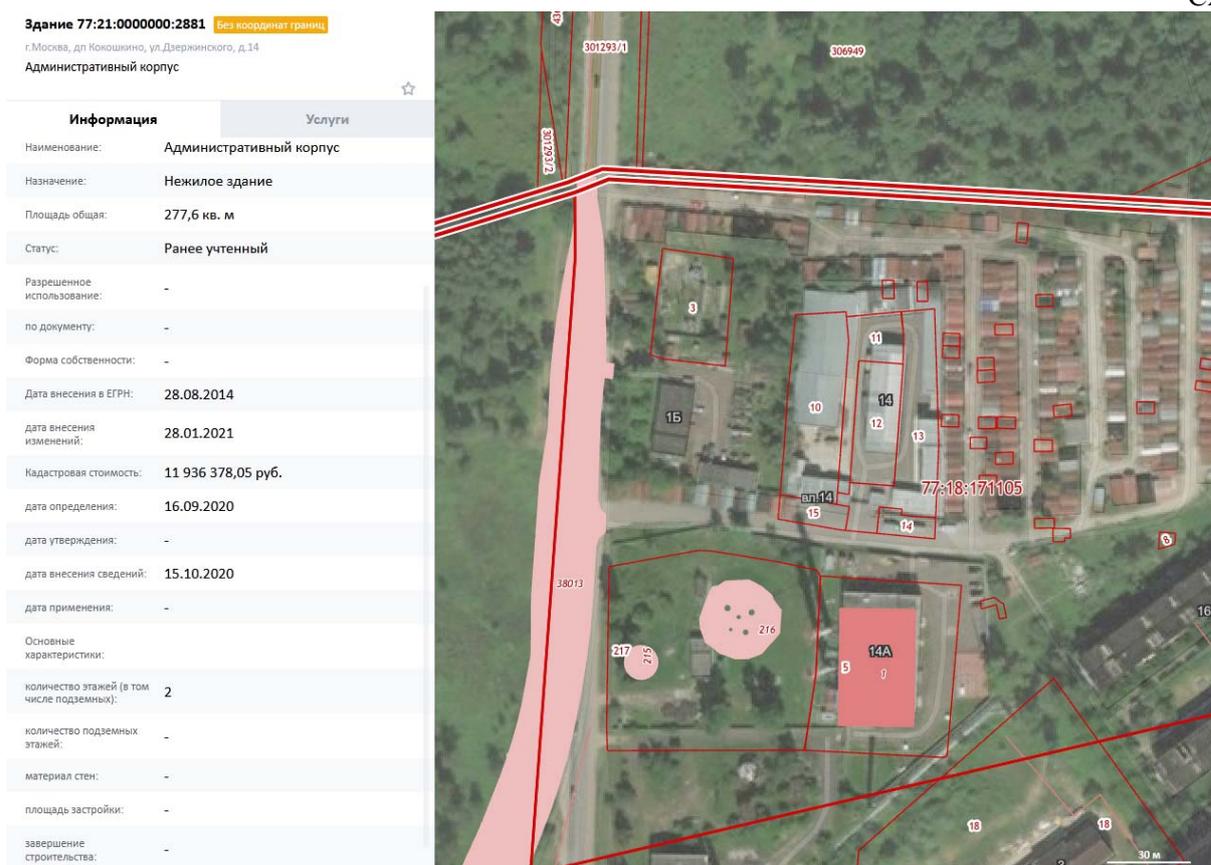
Схема 2



Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Административный корпус
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	77:21:0000000:2881
Кадастровая стоимость, руб.	11 936 378,05
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	277,6
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	1970
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Административное здание

Нежилое здание с кад. № 77:21:0000000:2881 на кадастровой карте

Схема 3



Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Блок для обслуживания автотранспорта
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Г
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	50:26:0000000:21525
Кадастровая стоимость, руб.	3 900 747,5
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	125
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	2009
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Автомойка, шиномонтаж

Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21525 на кадастровой карте

Схема 4

Здание 50:26:0000000:21525 Без координат границ

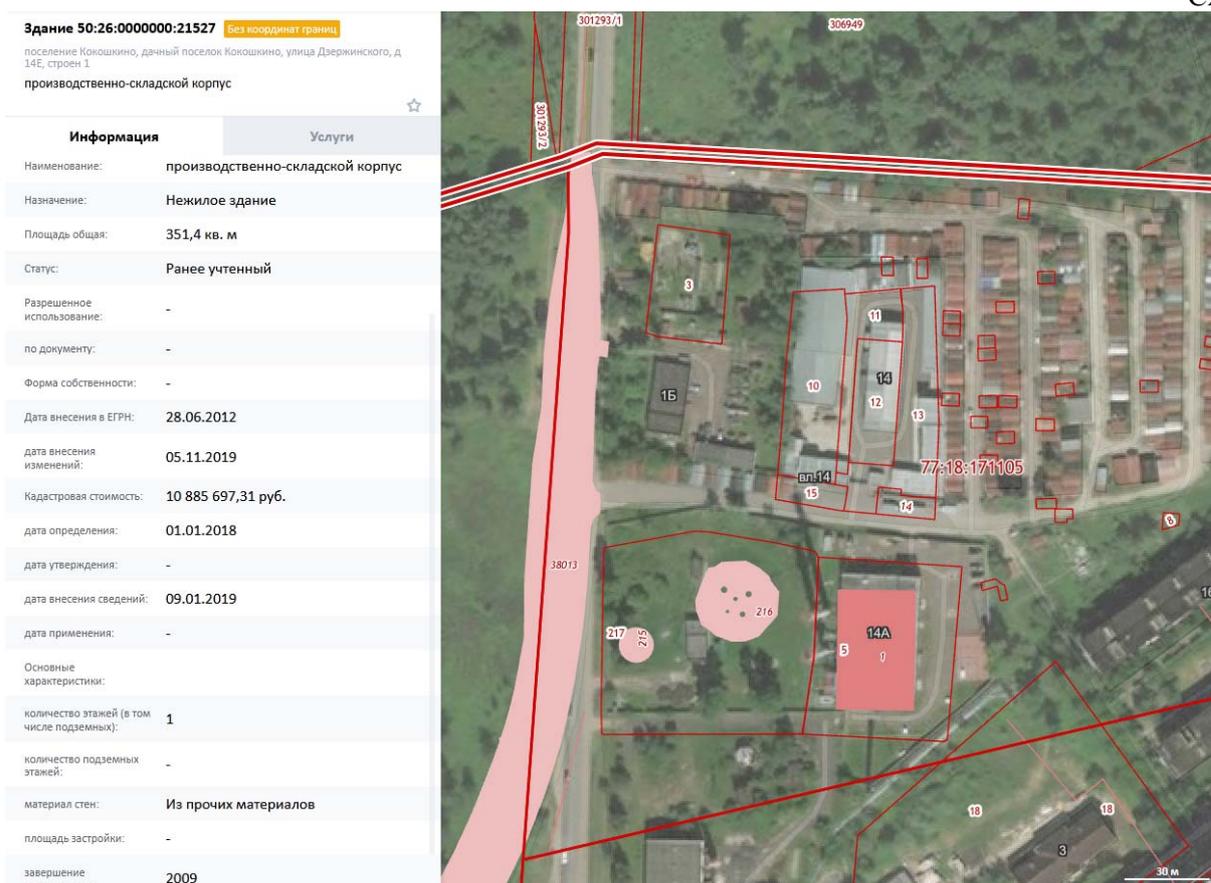
г. Москва, п. Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14Г
на блок для обслуживания автотранспорта

Информация	Услуги
Наименование:	на блок для обслуживания автотранспорта
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	125 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	28.06.2012
дата внесения изменений:	03.09.2019
Кадастровая стоимость:	3 900 747,5 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Из прочих материалов
площадь застройки:	-
завершение:	2009

Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Склад растворобетонного узла
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Е, стр. 1
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	50:26:0000000:21527
Кадастровая стоимость, руб.	10 885 697,31
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	351,4
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	2010
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Склад. Производство.

Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21527 на кадастровой карте

Схема 5



Описание количественных и качественных характеристик нежилого здания с кад. № 50:26:0000000:21533
 Таблица 10

Параметр	Описание
Наименование объекта оценки	Здание нежилое
Назначение	Административно-бытовой корпус
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый номер	50:26:0000000:21533
Кадастровая стоимость, руб.	2 558 026,8
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека.
Оцениваемые права	Право собственности
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	90,0
Состояние объекта	Хорошее (рабочее)
Год постройки	1970
Наличие коммуникаций	Все центральные
Текущее использование Объекта оценки	Административно-бытовой корпус

Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21533 на кадастровой карте

Схема 6

Здание 50:26:0000000:21533 Без координат границ
 п. Кокошкино, д/п Кокошкино, ул. Дзержинского, д.14
 административно-бытовой корпус

Информация	Услуги
Наименование:	административно-бытовой корпус
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	90 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	28.06.2012
дата внесения изменений:	19.04.2019
Кадастровая стоимость:	2 558 026,8 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	1
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Из прочих материалов
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970



Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1 302,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:10
Кадастровая стоимость, руб.	4 687 147,92
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Близка к прямоугольной
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:10 на кадастровой карте

Схема 7

Земельный участок 50:26:0171105:10
 город Москва, пос. Кокошкино, д/п. Кокошкино, ул. Дзержинского, дом 14, ООО "Фирма ЧЕСИКО"
 Под размещение производственной базы
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0171105:10
Кадастровый квартал:	77:18:0171105
Адрес:	город Москва, пос. Кокошкино, д/п. Кокошкино, ул. Дзержинского, дом 14, ООО "Фирма ЧЕСИКО"
Площадь уточненная:	1 302 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	Под размещение производственной базы
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	11.07.2020
Кадастровая стоимость:	4 687 147,92 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Описание количественных и качественных характеристик земельного участка с кад. №50:26:0171105:11
 Таблица 12

Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	522,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:11
Кадастровая стоимость, руб.	1 884 712,32
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Неправильный многоугольник
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:11 на кадастровой карте

Схема 8

Земельный участок 50:26:0171105:11
 город Москва, пос Кокошкино, дл. Кокошкино, ул. Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14
 Под размещение производственной базы
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0171105:11
Кадастровый квартал:	77:18:0171105
Адрес:	город Москва, пос Кокошкино, дл. Кокошкино, ул. Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14
Площадь уточненная:	522 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	Под размещение производственной базы
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	11.07.2020
Кадастровая стоимость:	1 884 712,32 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019

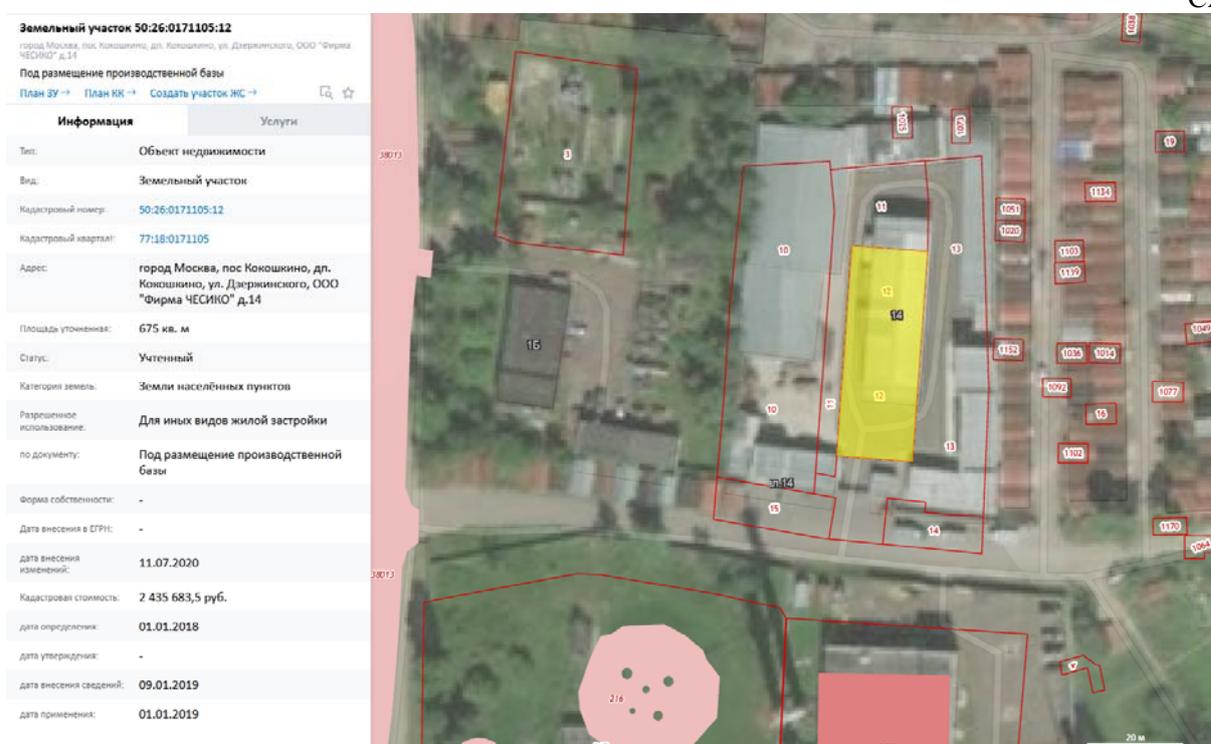


Описание количественных и качественных характеристик земельного участка с кад. №50:26:0171105:12
 Таблица 13

Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	675,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:12
Кадастровая стоимость, руб.	2 435 683,5
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Прямоугольная
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:12 на кадастровой карте

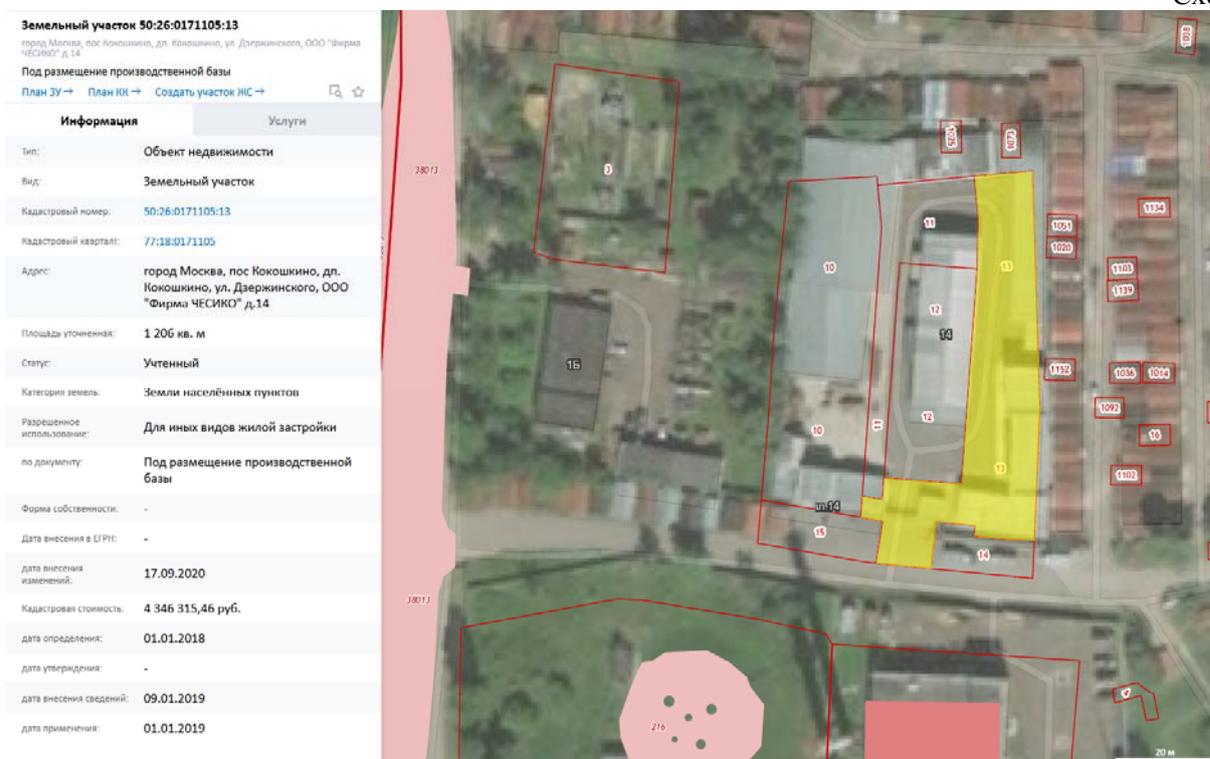
Схема 9



Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1 206,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:13
Кадастровая стоимость, руб.	4 346 315,46
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Неправильный многоугольник
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:13 на кадастровой карте

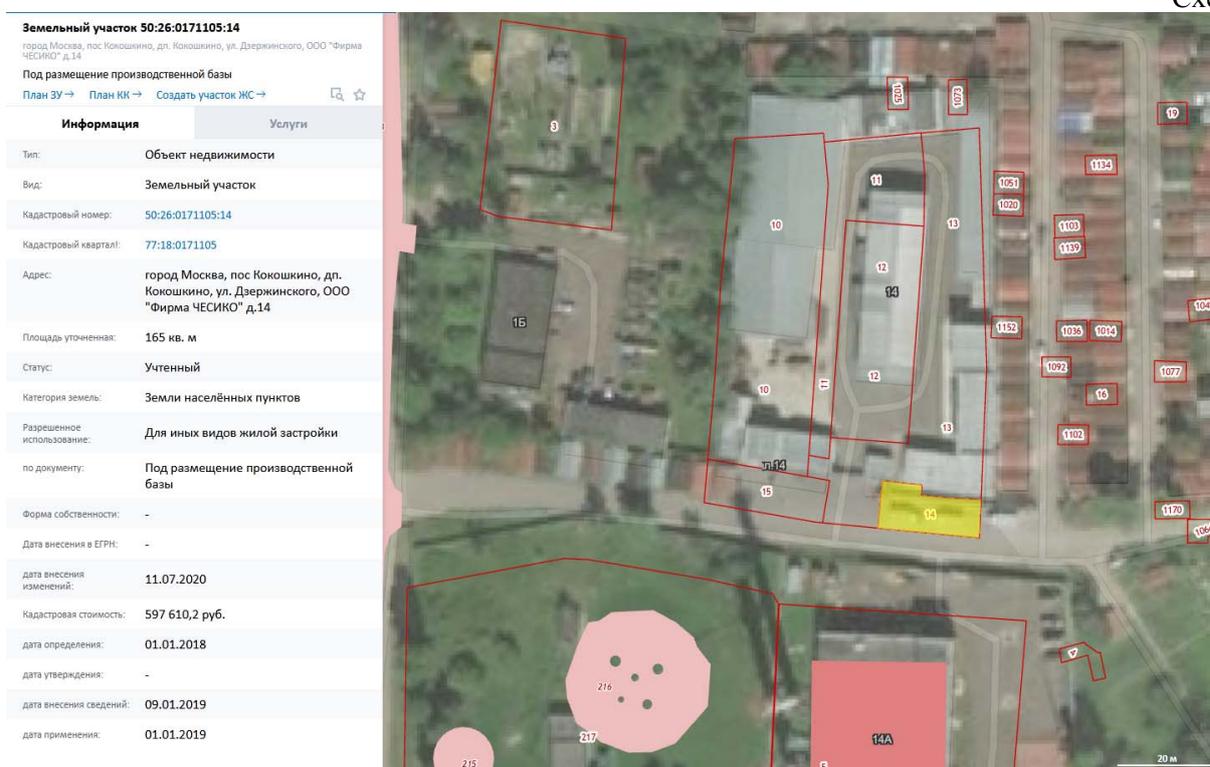
Схема 10



Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	165,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:14
Кадастровая стоимость, руб.	597 610,2
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Близка к прямоугольной
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:14 на кадастровой карте

Схема 11

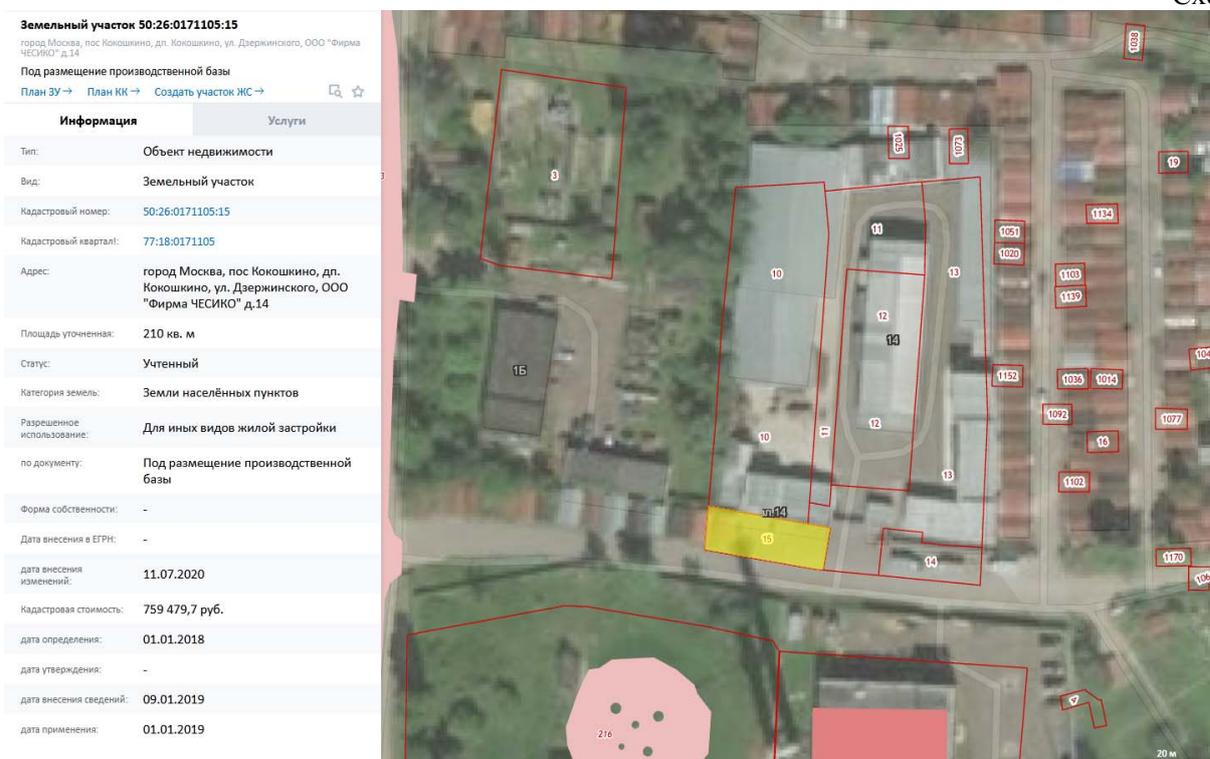


Описание количественных и качественных характеристик земельного участка с кад. №50:26:0171105:15
Таблица 16

Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	210,0
Адрес	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14
Собственник объекта оценки	ООО «Фирма «Чесико», ОГРН 1025003757217 от 15.12.2002
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2020-47826361 от 15.12.2020г.
Кадастровый (условный) номер	50:26:0171105:15
Кадастровая стоимость, руб.	759 479,7
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Наличие обременений	Запрещение регистрации. Ипотека
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под размещение производственной базы
Территориальный пояс	I
Климатический район	II
Сейсмичность района	обычная
Наличие строений	Нежилое здание
Рельеф	Спокойный, участок ровный
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма	Близка к прямоугольной
Текущее использование Объекта оценки	Под размещение производственной базы

Земельный участок с кад. №50:26:0171105:15 на кадастровой карте

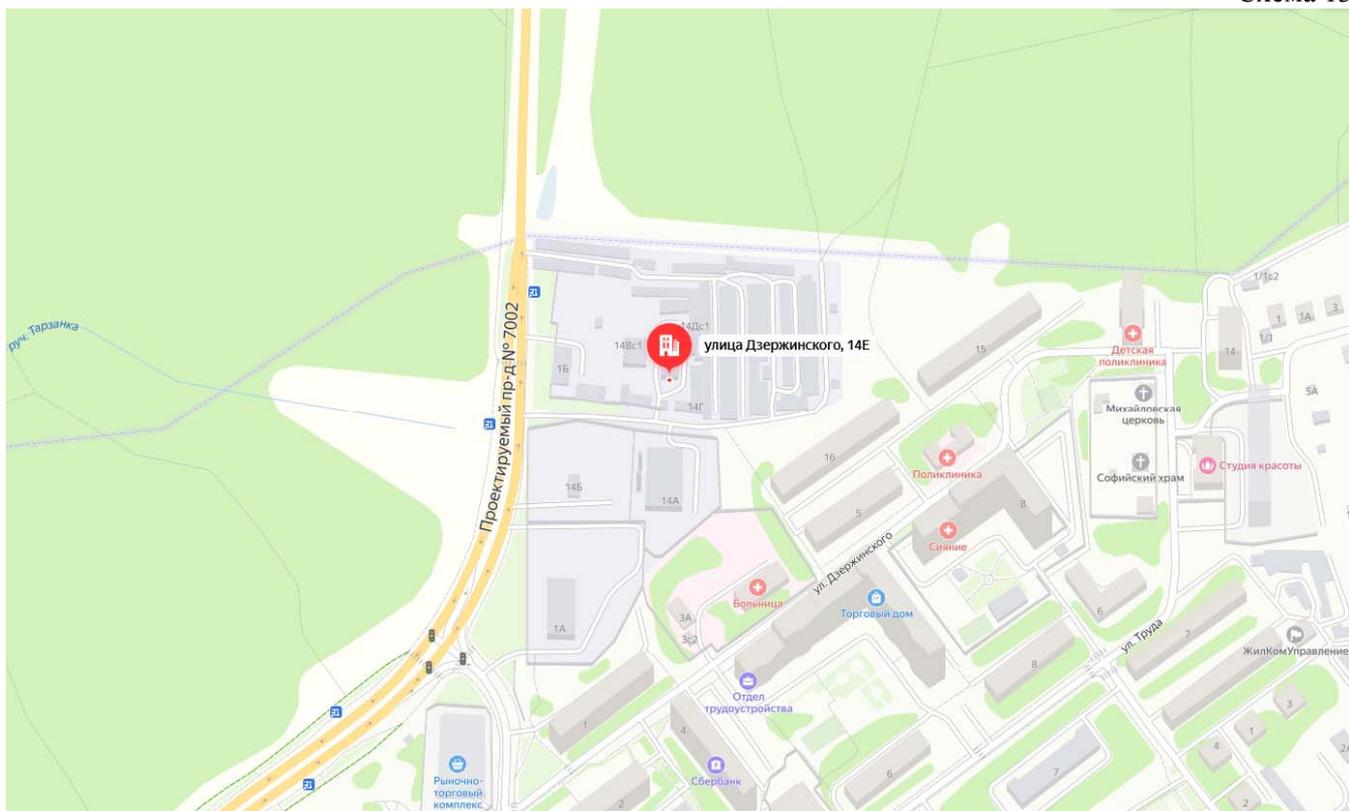
Схема 12



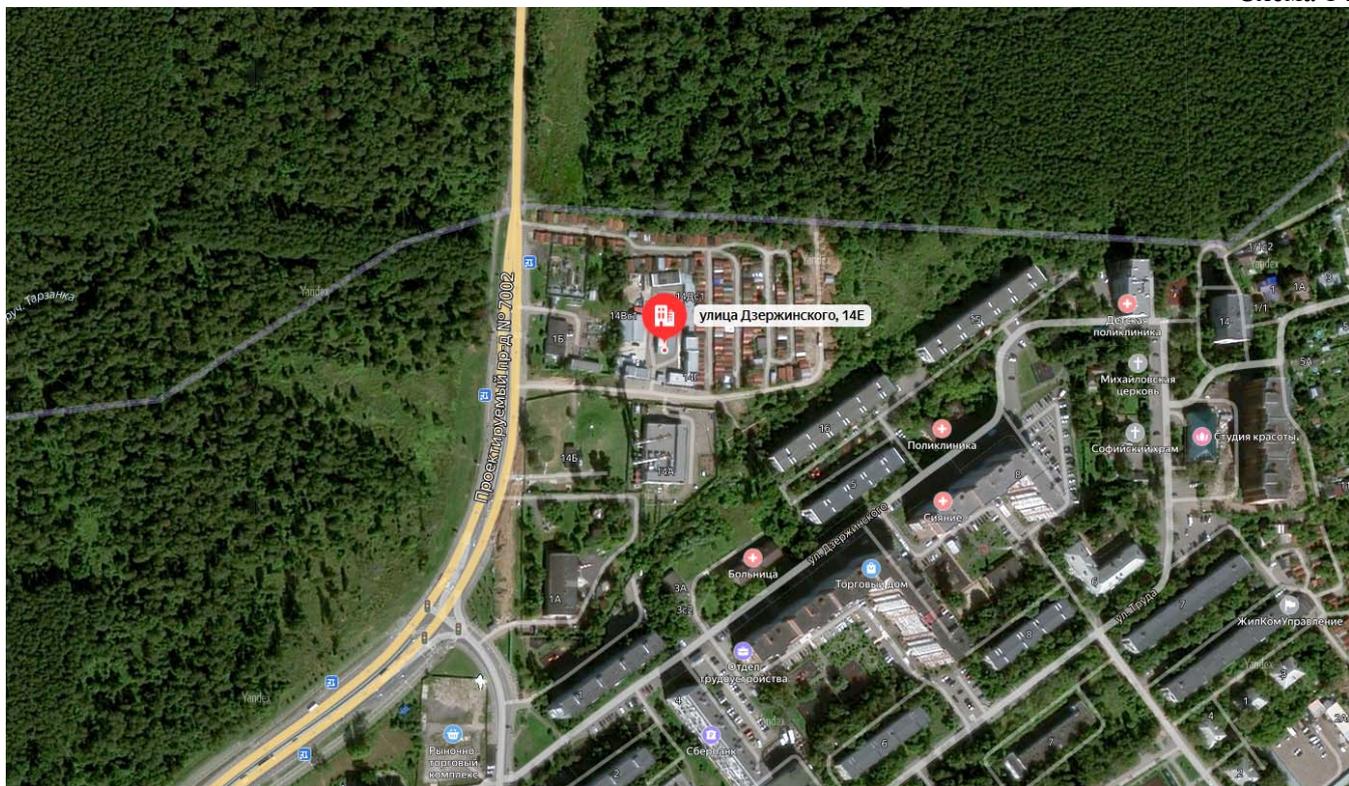
Описание местоположения

Оцениваемые объекты расположены по следующему адресу: г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14.

Расположение объекта на карте г. Москва, Источник информации: <https://yandex.ru/maps>.



Космический снимок объекта оценки, Источник информации: <https://yandex.ru/maps>.



Кокошкино – дачный посёлок в Новомосковском административном округе Москвы, административный центр поселения Кокошкино. До 1 июля 2012 года входил в состав Наро-Фоминского муниципального района Московской области.

Дачный посёлок Кокошкино расположен в Москве, в 17 км к юго-западу от МКАД, в 33 километрах от центра («Нулевой километр автодорог Российской Федерации») между Киевским и Минским шоссе в 7,5 километрах от аэропорта «Внуково».

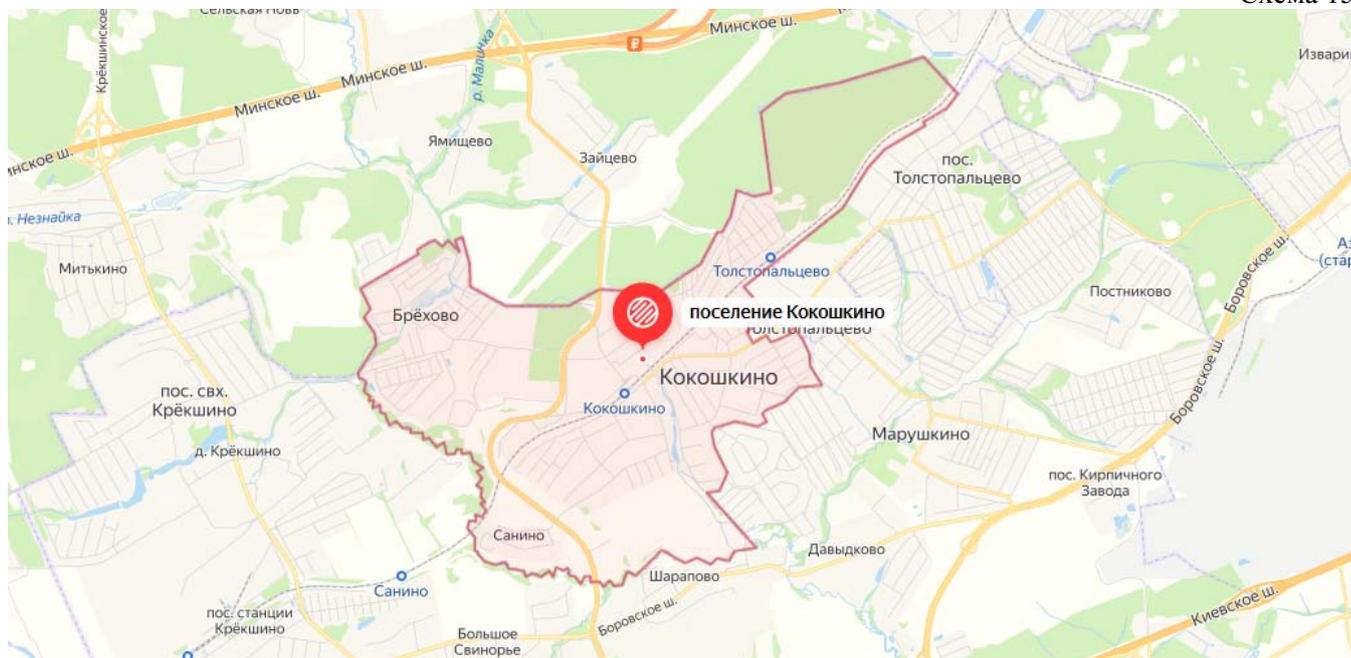
Население - 18 624 чел. (2021)⁵.

Численность населения						
1979 ^[2]	1989 ^[3]	2002 ^[4]	2009 ^[5]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]
11 074	↘10 694	↘9900	↘9819	↗11 600	↗11 761	↗12 171
2014 ^[9]	2015 ^[10]	2016 ^[11]	2017 ^[12]	2018 ^[13]	2019 ^[14]	2020 ^[15]
↗12 737	↗13 451	↗14 715	↗15 307	↗16 073	↗18 672	↗18 932
2021 ^[1]						
↘18 624						

Сегодня поселение Кокошкино насчитывает два 14-17 этажных жилых дома, девять 9-этажных домов, один 12-этажный, двадцать два 5-этажных дома из белого кирпича, два 4-этажных, пять 3-этажных, кроме того, осталось четыре 2-этажных постройки. В посёлке работают одна из двух средних общеобразовательных школ № 2057 и одна музыкальная школа искусств, филиал московского института, один из двух детских садов, поликлиника, больница, бригада из двух машин Скорой помощи, рынок, почта, АТС, 2 банка, ремонтные мастерские, парикмахерские, отделение соцзащиты, домоуправление, котельная, магазины, библиотека, храм, Администрация поселения⁶.

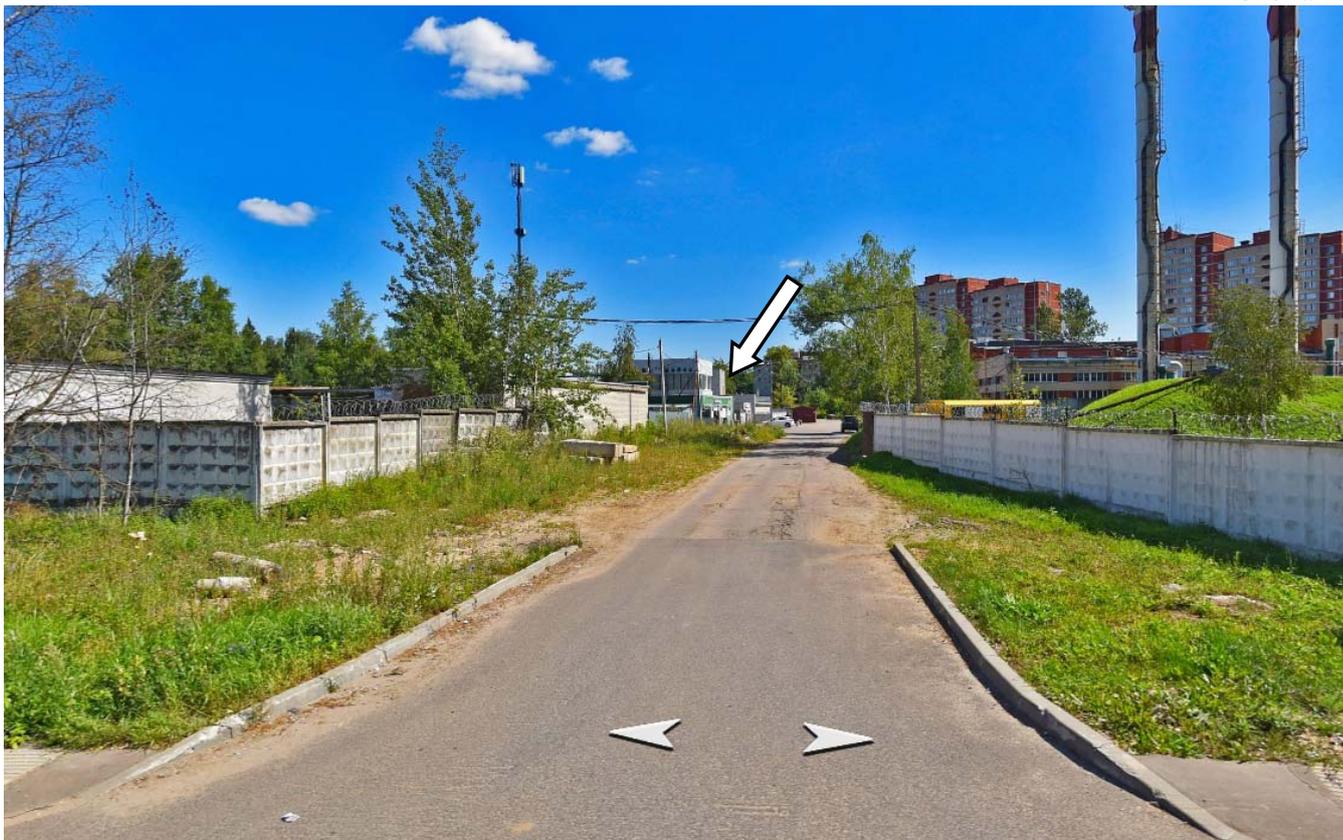
Кокошкино на карте, <https://yandex.ru/maps>

Схема 15



⁵ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кокошкино_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кокошкино_(Москва))

⁶ Источник информации: https://kokoshkino.org/structure/o_poselenii/



Локальное местоположение объекта характеризуется следующими факторами:

- объекты расположены внутриквартально относительно первой линии дорог;
- ближайшее окружение объекта исследования - объекты производственно-складского назначения;
- окружающая застройка района расположения объектов оценки преимущественно жилая;
- район расположения объекта характеризуется низким пешеходным и автомобильным трафиком;
- транспортную доступность можно охарактеризовать на среднем уровне;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- в непосредственной близости расположена остановка общественного наземного транспорта.

Сведения об износе и устареваниях

Объект оценки представлен нежилыми зданиями, подверженными естественному физическому износу, признаков влияния функционального и внешнего устареваний не выявлено.

Физический износ земельных участков отсутствует, признаков влияния функционального и внешнего устареваний также не выявлено.

Сведения о балансовой стоимости

Сведения о балансовой стоимости объектов не предоставлены.

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

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

9.3.3. Иллюстративные материалы

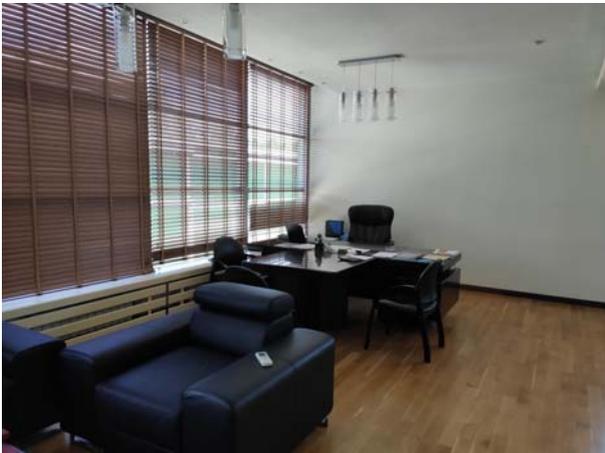
Нежилое здание с кад. № 77:18:0171105:212



Нежилое здание с кад. № 77:18:0171115:39



Нежилое здание с кад. № 77:21:0000000:2881



Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21525



Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21527



Нежилое здание с кад. № 50:26:0000000:21533





10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 17

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости города Москвы – здания производственно-складского назначения и земельные участки под размещение производственной базы.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2020 году⁷

Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные

⁷ Источник: <https://economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Показатели деловой активности

Таблица 18

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал						-4,2				-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост

заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

10.2. Общая информация о Москве и Московской области

Московская область (Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва.

Площадь области – 44 379 км²; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 11 979 529 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва – важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %), объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Транспорт

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объем пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

На основании данных, опубликованных рейтинговым агентством «Эксперт РА», Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

10.3. Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития города Москвы на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов (вариант - базовый)⁸

Основные экономические и социальные показатели, характеризующие экономику Московской области

Таблица 19

№ п/п	Показатели	Единица измерения	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
			отчет	оценка	прогноз		
1	Валовой региональный продукт	млрд рублей	19 211 (оценка)	19 146	20 599	22 141	23 746
2	Индекс потребительских цен в среднем за год	%	104,5	102,9	103,5	103,3	103,3
3	декабрь текущего года к декабрю предыдущего года	%	103,4	103,4	103,4	103,3	103,3
4	Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности "Обрабатывающие производства"	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	110,1	103,5	103,4	102,9	103,0
5	Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования	млрд руб.	2 857	3 239	3 538	3 892	4 297
6		в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	108,9	102,0	105,0	105,5	105,8
7	Численность занятых в экономике (по данным Пенсионного фонда Российской Федерации)	тыс. чел.	7 809	7 731	7 924	8 090	8 317
8	Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, на конец года	%	0,39	2,10	0,50	0,40	0,40

⁸ Источник информации: <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

№ п/п	Показатели	Единица измерения	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
			отчет	оценка	прогноз		
9	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата 1 работающего	рублей	94 294	98 988	104 828	112 166	119 905
10		% к предыдущему году	112,5	105,0	105,9	107,0	106,9
11	Реальная начисленная заработная плата	% к предыдущему году	107,7	102,0	102,3	103,6	103,5
12	Среднемесячный доход от трудовой деятельности	рублей	72 331	75 752	78 543	82 942	87 584
13		% к предыдущему году	106,1	104,7	103,7	105,6	105,6
14	Прожиточный минимум в расчете на душу населения в том числе:	рублей	17 202	17 624	18 361	18 933	19 526
15	трудоспособное	рублей	19 644	20 116	20 783	21 409	22 043
16	пенсионеры	рублей	12 174	12 455	13 496	13 978	14 527
17	дети	рублей	14 800	15 244	15 759	16 233	16 713
18	Оборот розничной торговли	млрд руб.	5 102	5 179	5 553	5 897	6 265
19		в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	101,5	98,4	103,6	103,0	103,1
20	Объем платных услуг населению	млрд руб.	2 009	1 737	2 007	2 131	2 265
21		в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,9	84,4	112,4	102,7	102,9

10.4. Краткий анализ рынка производственно-складских объектов города Москвы по итогам 2лп. 2020г.⁹

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД»(с НДС)

Таблица 20

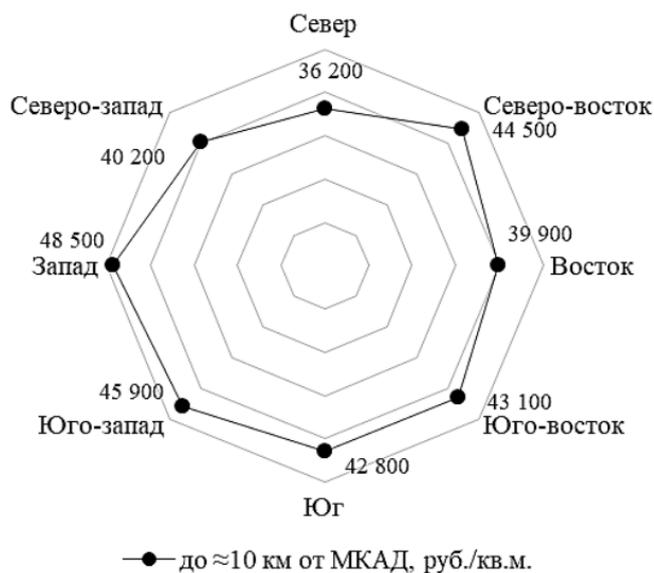
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 000	79 300	36 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	22 400	92 200	44 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	13 800	83 300	39 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	21 100	83 100	43 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва
Юг	16 700	80 000	42 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	87 500	45 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 000	94 500	48 500	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	20 000	84 800	40 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 100	85 600	42 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

⁹ Источник: <https://pfgroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Схема 17



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 36 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 48 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 600 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

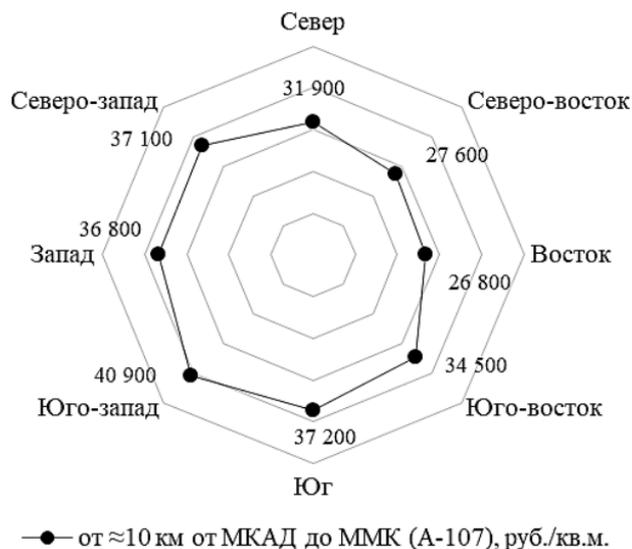
Таблица 21

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 400	71 000	31 900	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	11 800	60 000	27 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	6 000	63 600	26 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	13 800	73 400	34 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	10 600	69 500	37 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 800	81 200	40 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	14 200	73 700	36 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 600	66 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 300	69 800	34 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Схема 18



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 26 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 40 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 34 100 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)»(с НДС)

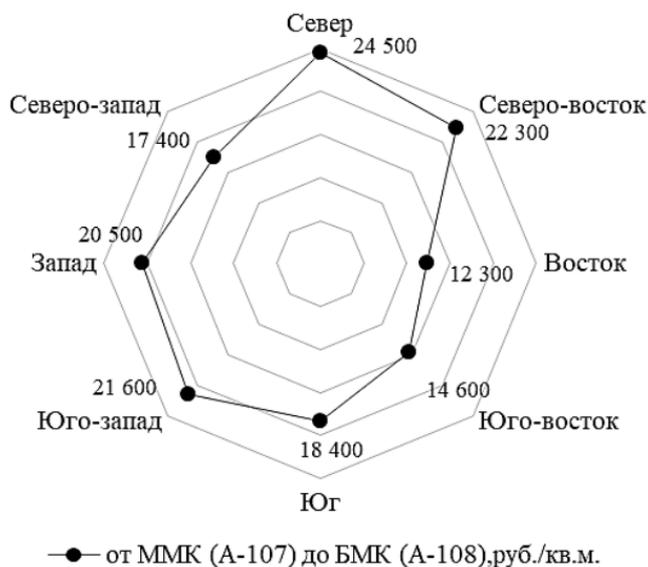
Таблица 22

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 800	51 900	24 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 500	61 800	22 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 100	35 200	12 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 000	43 600	14 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 300	46 700	18 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	6 500	56 800	21 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	5 200	45 600	20 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	45 100	17 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	4 700	48 300	19 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Схема 19



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 12 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 23 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 500 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Таблица 23

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	39 200	17 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	25 000	10 800	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	1 900	43 400	14 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	41 900	12 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	25 100	15 800	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 900	43 200	12 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	36 300	13 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

Схема 20



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 10 800 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 17 200 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 900 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

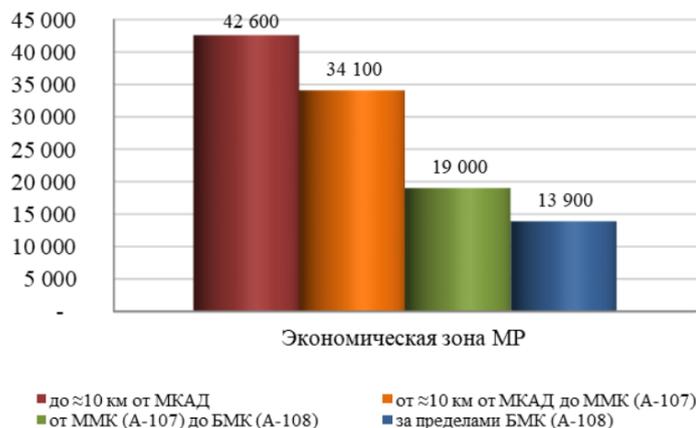
Таблица 24

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	36 200	31 900	24 500	17 200
Северо-восток	44 500	27 600	22 300	-
Восток	39 900	26 800	12 300	10 800
Юго-восток	43 100	34 500	14 600	14 500
Юг	42 800	37 200	18 400	12 300
Юго-запад	45 900	40 900	21 600	15 800
Запад	48 500	36 800	20 500	12 600
Северо-запад	40 200	37 100	17 400	-
Среднее значение по ЭЗ	42 600	34 100	19 000	13 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)

Схема 21



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Таблица 25

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	42 600	34 100	19 000	13 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,95%	-44,28%	-26,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,95%	-55,40%	-67,37%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

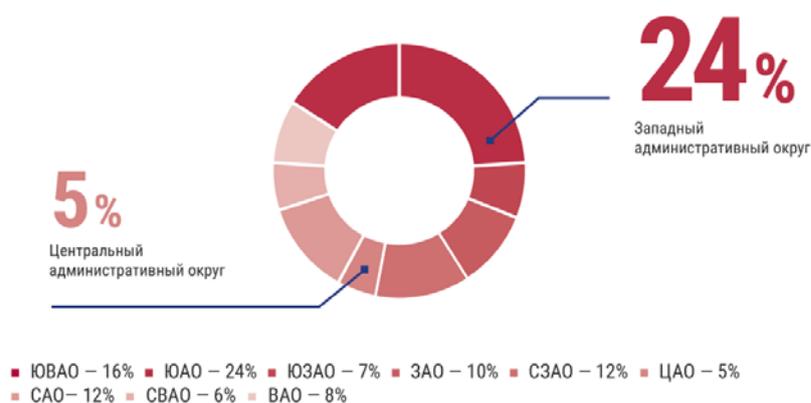
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 67,37% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до≈10 км от МКАД».

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов - 8,5-10%, торговых центров - 9,25-10,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом¹⁰.

10.5. Краткий анализ земельного рынка города Москвы¹¹

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: www.cian.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru и других.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗЕМЛИ В МОСКВЕ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ



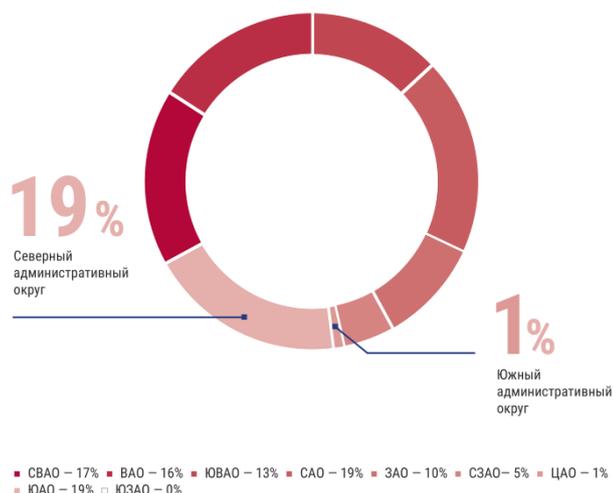
Анализ рынка коммерческой земли Москвы говорит о том, что в Москве отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов. На декабрь 2020 года в Москве предложено к реализации более 100 объектов коммерческой земли.

Больше всего предлагаются к реализации объекты в Южном Административном округе - 24%, на втором месте Юго-Восточный Административный Округ - 16%, дальше идут Северный и Северо-Западный Административные Округа - по 12%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой земли Москвы на декабрь 2020 года выглядит следующим образом:

¹⁰ Источник информации: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-stavki-kapitalizatsii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/>

¹¹ Источник: анализ Оценщика, <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo>, <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

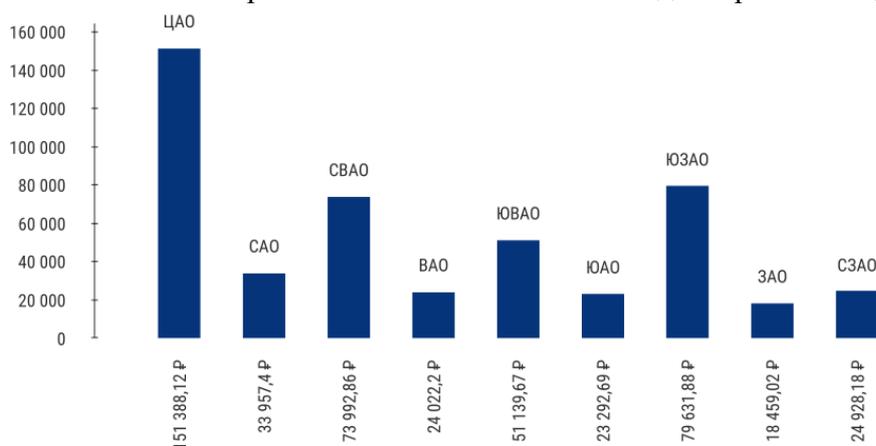


Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов расположены в следующих округах: Северный Административный округ и Южный Административный округ - 19%, Северо-Восточный Административный округ - 17%, Восточный Административный Округ - 16%.

Средняя стоимость 1 м² коммерческой земли в г. Москве на декабрь 2020 года, представлена в таблице ниже:

Административные округа	Коммерческая земля	
	Продажа (₽/кв. м)	Аренда (кв. м/год)
ЦАО	151 388,12 ₽	3 600,00 ₽
САО	33 957,40 ₽	1 814,00 ₽
СВАО	73 992,86 ₽	1 699,76 ₽
ВАО	24 022,20 ₽	2 156,50 ₽
ЮВАО	51 139,67 ₽	1 295,62 ₽
ЮАО	23 292,69 ₽	1 514,00 ₽
ЮЗАО	79 631,88 ₽	-
ЗАО	18 459,02 ₽	1 851,72 ₽
СЗАО	24 928,18 ₽	1 515,00 ₽

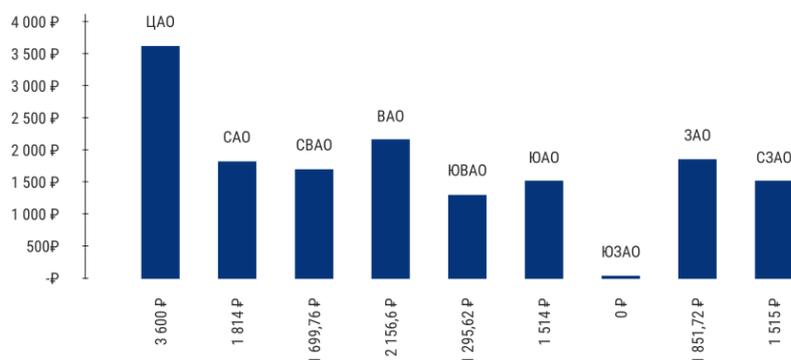
Средняя стоимость 1 м² коммерческой земли в г. Москве на декабрь 2020 года:



Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи коммерческой земли в г. Москве была зафиксирована в ЦАО, и составила 151 388 рублей. Наименьшая средняя стоимость 1 м² - в ЗАО, и составила 18 459 рублей.

Средняя стоимость аренды коммерческой земли в г. Москве на декабрь 2020 года:

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗЕМЛИ НА ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА



Максимальные и минимальные стоимости 1 м² коммерческой земли г. Москвы на декабрь 2020 года:

Административные округа	Коммерческая земля			
	Продажа (₽/кв. м)		Аренда (кв. м/год)	
	min	max	min	max
ЦАО	58 823,53 ₽	300 000,00 ₽	3 600,00 ₽	3 600,00 ₽
САО	5 000,00 ₽	97 142,90 ₽	720,00 ₽	3 600,00 ₽
СВАО	2 857,14 ₽	390 153,60 ₽	900,00 ₽	2 760,00 ₽
ВАО	3 496,35 ₽	85 714,29 ₽	600,00 ₽	6 000,00 ₽
ЮВАО	3 148,61 ₽	200 000,00 ₽	780,00 ₽	1 800,00 ₽
ЮАО	3 666,67 ₽	95 000,00 ₽	720,00 ₽	2 592,00 ₽
ЮЗАО	14 976,47 ₽	185 714,29 ₽	-	-
ЗАО	6 358,70 ₽	81 967,21 ₽	1 200,00 ₽	3 840,00 ₽
СЗАО	5 000,00 ₽	76 250,00 ₽	1 020,00 ₽	2 400,00 ₽

Минимальная и максимальная стоимость 1 м² коммерческой земли по г. Москве была зафиксирована в СВАО и составила 2 857 рублей и 390 154 рубля соответственно. Минимальная и максимальная ставка за 1 м² была зафиксирована в ВАО и составила 600 рублей и 6 000 рублей соответственно.

В результате анализа рынка земельных участков производственно-складского назначения, проведенного оценщиком, выявлены предложения о продаже, наиболее сопоставимых объектов для проведения оценки. Диапазон стоимости наиболее сопоставимых земельных участков (по всем ценообразующим факторам) под производственно-складскую застройку, по выявленным в результате анализа рынка объектам, составляет 1 600 - 15 000 руб./кв.м.

Выводы по результатам анализа рынка коммерческих земельных участков:

Анализ рынка коммерческой земли Москвы говорит о том, что в Москве отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов. На декабрь 2020 года в Москве предложено к реализации более 100 объектов коммерческой земли.

Больше всего предлагаются к реализации объекты в Южном Административном округе - 24%, на втором месте Юго-Восточный Административный Округ - 16%, дальше идут Северный и Северо-Западный Административные Округа - по 12%.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов расположены в следующих округах: Северный Административный округ и Южный Административный округ - 19%, Северо-Восточный Административный округ - 17%, Восточный Административный Округ - 16%.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи коммерческой земли в г. Москве была зафиксирована в ЦАО, и составила 151 388 рублей. Наименьшая средняя стоимость 1 м² - в ЗАО, и составила 18 459 рублей.

Минимальная и максимальная стоимость 1 м² коммерческой земли по г. Москве была зафиксирована в СВАО и составила 2 857 рублей и 390 154 рубля соответственно. Минимальная и максимальная ставка за 1 м² была зафиксирована в ВАО и составила 600 рублей и 6 000 рублей соответственно. В ЮВАО стоимость находится в диапазоне 3148-200 000 руб./кв.м.

Средняя стоимость земельных участков за 1 м² на удалении от 0 до 20 км от МКАД составляет 10 773 руб./м², но на расстоянии от 21 до 40 км — 5 339 руб./м².

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» - Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмосковье, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости, говорит генеральный директор «Мира квартир» Павел Луценко. По его словам, за год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

10.6. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Согласно пп. «е» п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости):

- 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, сделки между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости Московского региона можно выделить:

- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение и окружение;
- расположение относительно красной линии;
- размер объекта;

- тип объекта;
- назначение объекта;
- этаж расположения;
- наличие коммуникаций;
- наличие парковки;
- физическое состояние, состояние отделки.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении объекта зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам могут быть денежными, ценными бумагами или натуральными (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении объекта и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов недвижимости наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же объекты могут отличаться от года к году. Вместе с тем, в рыночный период экспозиции (типичный срок, за который продается аналогичное имущество) стоимость предложения не меняется, либо меняется незначительно. Срок экспозиции для аналогичных объектов недвижимости составляет в среднем от полугода до года¹².

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Диапазон скидки на торг в г. Москве, по данным Справочника расчетных данных (СРД) №27¹³, составляет:

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 26

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)

¹² Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

¹³ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020. – 64 с.

Местоположение и окружение. Наиболее важным фактором, определяющим стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Стоимость недвижимого имущества, расположенного в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Расположение относительно красной линии. Коммерческие объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части крупных улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутриквартально, на второстепенных дорогах. В таблице ниже приведены данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 4, стр. 15, раздел земельные участки под индустриальную застройку¹⁴), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP:

4. Расположение относительно крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,09	1,27

Размер объекта. Как правило, большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. При аренде, существует возможность аренды помещений в одном здании несколькими арендаторами, а также аренды нескольких строений одним арендатором, следовательно, влияние данного фактора в аренде отсутствует.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 4, стр. 69, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние фактора масштаба имеет следующий вид:

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,20	1,29	1,42	1,54	1,68
	100–500	0,91	1,00	1,09	1,18	1,29	1,40	1,52
	500–1000	0,83	0,92	1,00	1,08	1,19	1,28	1,40
	1000–2000	0,77	0,85	0,93	1,00	1,10	1,19	1,29
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,91	1,00	1,08	1,18
	5000–10000	0,65	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00	1,09
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,77	0,85	0,92	1,00

¹⁴ Применения данного коэффициента возможно как для объектов капитального строительства, так и для земельных участков, поскольку, согласно данным справочника, расположение относительно линии дорог является атрибутом земельного участка. Таким образом, при определении корректировки на расположение относительно линии дорог, необходимо анализировать расположение земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, относительно линии дорог.

Тип объекта. Различные типы объектов имеют различную стоимость. Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже в сравнении со встроенно-пристроенными помещениями.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 2, стр. 68, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние данного фактора имеет следующий вид:

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,09	1,05	1,19

Назначение объекта. Объекты разного назначения имеют различную стоимость. Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 12, стр. 71, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние данного фактора имеет следующий вид:

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,42	1,18	1,65

Этаж расположения. Существенное влияние на стоимость помещений производственно-складского назначения оказывает этаж расположения. При этом, согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹⁵, наиболее ценными являются помещения на наземных этажах, а более дешевые объекты расположены в подземных.

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом¹⁶:

¹⁵ Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2020

¹⁶ Источник информации: Справочник, Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, Москва, 11.01.2021г. (4-е издание), ООО «АБН-Консалт».

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,04	1,11

Физическое состояние, состояние отделки. Чем выше уровень отделки помещений, тем дороже оно стоит.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 11, стр. 71, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние данного фактора имеет следующий вид:

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,12	1,27

10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

Данные об объектах аналогах приведены в таблицах ниже:

Описание объектов-аналогов, для расчета земельных участков (продажи)

Таблица 27

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб.	139 000 000	26 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	3 261	2 559	3 414
Наличие строений	На территории участка расположен кирпичный гараж, площадью 368,4 м ²	Нет	Нет
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на торги	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Местоположение	г. Москва, поселение Рязановское, п. Знамя Октября	г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Софьино	г. Москва, п. Марушкинское, д. Большое Покровское
Шоссе	Варшавское	Калужское	Киевское

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км	16	26	17
Расположение относительно линии дорог ¹	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Общая площадь земельного участка, кв.м	42 631	10 161	14 646
Категория земель/разрешенное использование/назначение	Под размещение производственно-складского комплекса	Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)
Наличие ж/д подъезда	Нет	Нет	Нет
Форма участка	не ограничивает в использовании по назначению	не ограничивает в использовании по назначению	не ограничивает в использовании по назначению
Наличие коммуникаций	Водонапорная башня, трансформатор	Есть электричество: 250 кВт	По границе участка
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/255983599/	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_1_ga_podosinki_no_vaya_moskva/	https://move.ru/objects/bolshoe_pokrovskoe_6843737815/

¹ уточнялось в процессе анализа объектов.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (продажа)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255983599/>

Коммерческая земля, 424 сот.
 Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал [На карте](#)
 Варшавское шоссе, 16 км от МКАД

139 000 000 ₪
 327 831 ₪ за сот.

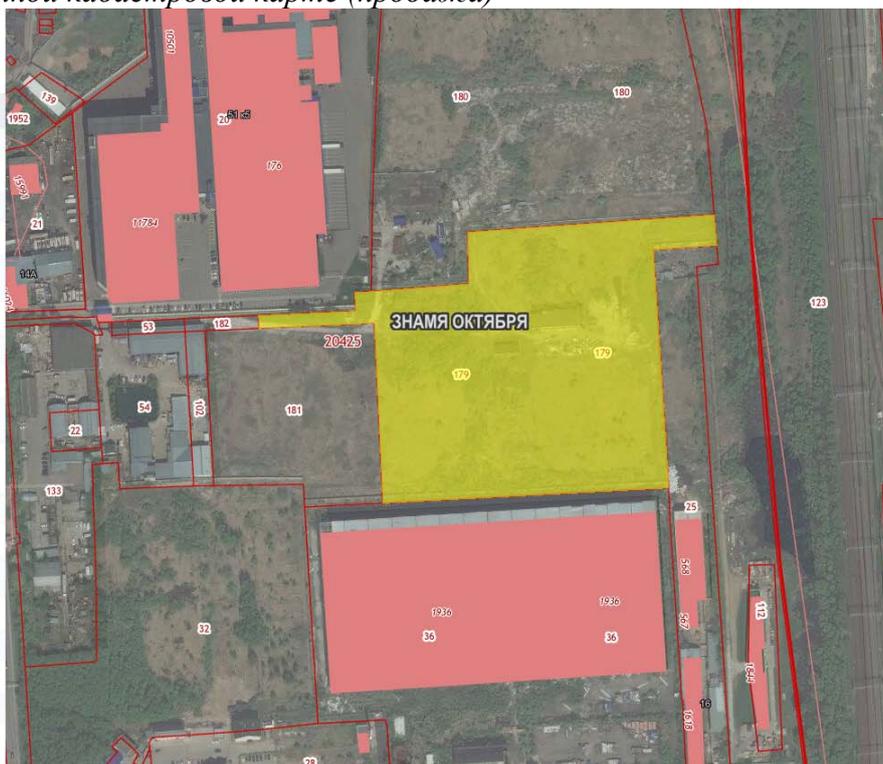
424 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Продается земельный участок промышленного назначения площадью 4,24 Га в поселении Рязановское, п. Знамя Октября, 13 км от МКАД (Симферопольское шоссе). Кадастровый номер 77:20:0020425:179 Участок располагается в пром. зоне, рядом с распределительным центром Л1 Этуаль. Разрешенное использование: Под размещение производственно-складского комплекса. На территории участка расположен кирпичный гараж, площадью 368,4 м², водонапорная башня, трансформатор. Транспортная доступность асфальтированная дорога. Рядом расположена железная дорога (ж/д ст. Силикатная). Рассматривается продажа частями, от 1 Га!

Объект-аналог №1 на Публичной кадастровой карте (продажа)

Земельный участок 77:20:0020425:179
г. Москва, поселение Рязановское, п. Знамя Октября
Под размещение производственно-складского комплекса
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:20:0020425:179
Кадастровый квартал:	77:20:0020425
Адрес:	г. Москва, поселение Рязановское, п. Знамя Октября
Площадь уточненная:	42 361 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	Под размещение производственно-складского комплекса
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	27.05.2021
Кадастровая стоимость:	152 245 000 руб.
дата определения:	01.01.2016
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.03.2019
дата применения:	01.01.2018



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

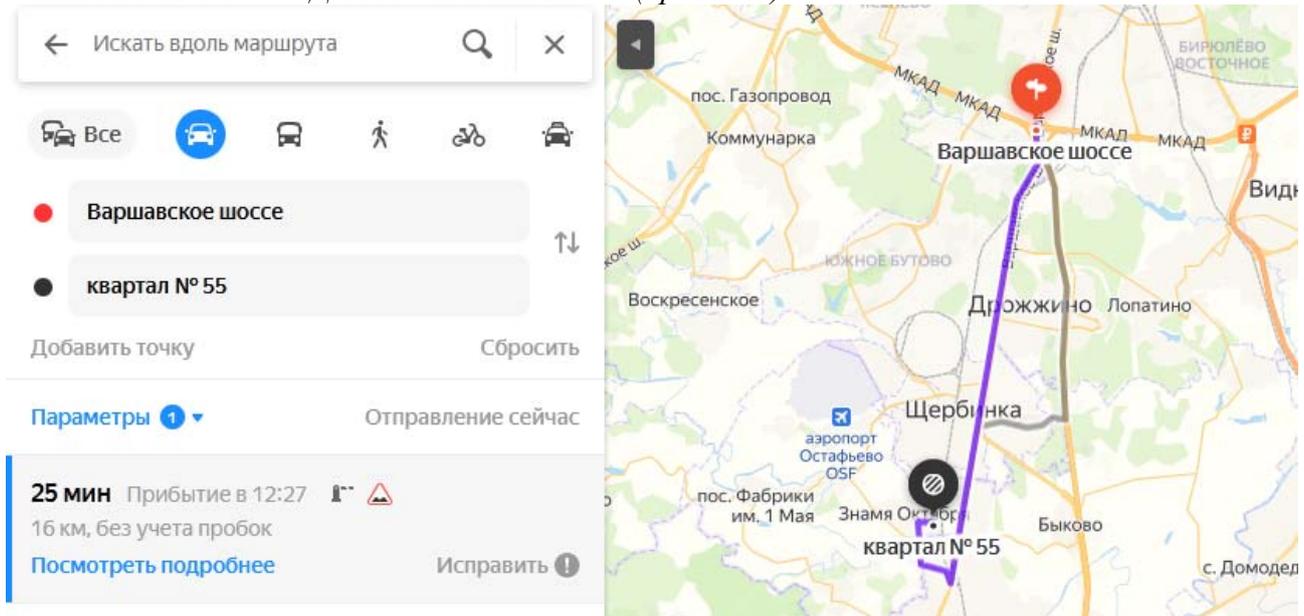
Справочная информации об объекте-аналоге №1 в режиме online (продажа)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:20:0020425:179
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.02.2014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под размещение производственно-складского комплекса
Площадь:	42361
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	158200543,38
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г. Москва, поселение Рязановское, п. Знамя Октября
Дата обновления информации:	24.05.2021
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-17/039/2014-510 от 03.04.2014 (Собственность)	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос

Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Удаленность от МКАД объекта аналога №1 (продажа)



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Объект аналог №2 (продажа)

https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_1_ga_podosinki_novaya_moskva/

О компании Услуги Контакты

Ивест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Кулим Оставить заявку

Промышленная земля, 1 Га, Подосинки, Новая Москва

26 000 000 RUB

257 426 RUB за сотку

лот 62012

Местоположение
 квартал № 150, Новая Москва
 Шоссе: Калужское шоссе
 От МКАД: 22 км

Площадь
 Участка: 101 сот.

Цели использования:
 Земли под склады
 Земли под производство
 Земли под производственно-складские комплексы

Участок

Площадь	101 сот.	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
		Категория земли:	Земли промышленного назначения		

Коммуникации

Электричество: Есть, 250.00кВт
 Газ: По границе

Описание

Продажа промышленной земли, Подосинки, Новая Москва.
 22 км от МКАД по Калужскому шоссе.
 Участок правильной формы, огорожен забором.
 Газ по границе, к участку подведено 250 кВт электричества.
 Асфальт до участка.
 Расположен в развивающейся промышленной зоне.

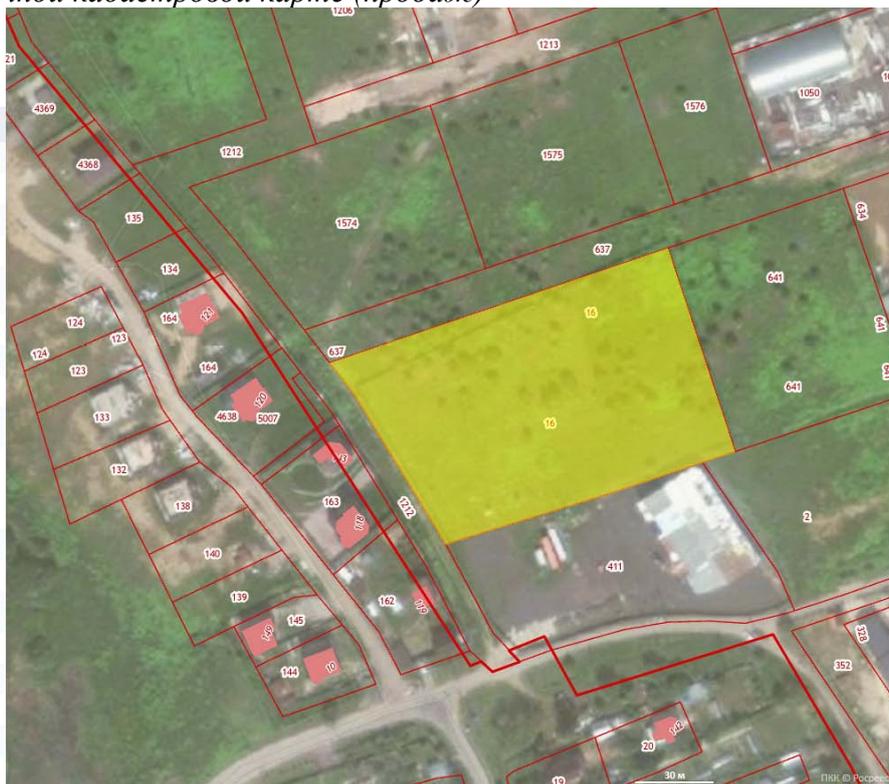
Объект-аналог №2 на Публичной кадастровой карте (продаж)

Земельный участок 77:22:0020330:16
г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Софьино

Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

План ЗУ → План НК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:22:0020330:16
Кадастровый квартал:	77:22:0020330
Адрес:	г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Софьино
Площадь уточнения:	10 161 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	10.07.2020
Кадастровая стоимость:	29 708 122,14 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Удаленность от МКАД объекта аналога №2 (продаж)

← Подосинки

Все

квартал № 147

Калужское шоссе

Добавить точку Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

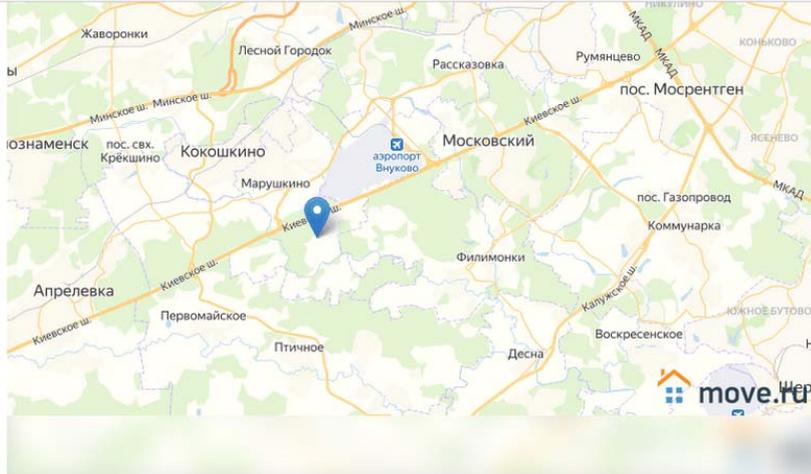
26 мин Прибытие в 16:44
26 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) Исправить 1

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Объект аналог №3 (продажа)

https://move.ru/objects/bolshoe_pokrovskoe_6843737815/

ПРОДАЖА
НАС
НОВ
особ



Промышленного назначения в продажу

Цена:	50 000 000 ₽	Площадь участка:	1.46 га
Цена за га:	34 246 575 ₽	Дата публикации:	6 августа 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	30 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-373-781-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Большое покровское Киевское шоссе, 15 км от МКАД 1.46га - складские, офисные и торговые помещения Новая Москва. Киевское шоссе. Продаю земельный участок коммерческого назначения, ВРИ: складские, офисные и торговые помещения. Подъезд к участку асфальт (для грузовой техники). Поможем с подключением электричества (МОЭСК на территории) и газа (Мосгаз).

А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству : промышленно - производственных компаний, логистических центров, административно-офисных зданий, складских помещений , торгово развлекательных центров , АЗС , коммерческих объектов. Окажем помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдение сроков, установленных в договоре.

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram , WhatsApp, Viber часто бываю за границей!

+7 (917) 519-87-70

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

НЕДВИЖИМОСТЬ
ОТ ЛИДЕРОВ 2021
30 СЕНТЯБРЯ – 3 ОКТЯБРЯ
ГОСТИНЫЙ ДВОР
Москва, ул. Ильинка, 4
КВАРТИРЫ ОТ 1,7 МЛН РУБ
ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ

Выставка **НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЛИДЕРОВ**

Новостройки от застройщиков Москвы и Подмосковья. Акции. Скидки. Семинары для покупателей. Регистрируйтесь **здесь**

Сайт застройщика

Все спецпредложения

реклама

РЭКА
клубный дом у воды
ПОНСТРОЙ

Объект-аналог №3 на Публичной кадастровой карте (продаж)

Земельный участок 77:18:0190312:15
Москва, п Марушкинское, д Большое Покровское
под размещение объектов капитального строительства:
многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:18:0190312:15
Кадастровый квартал:	77:18:0190312
Адрес:	Москва, п Марушкинское, д Большое Покровское
Площадь уточненная:	14 646 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	24.03.2021
Кадастровая стоимость:	59 767 561 руб.
дата определения:	26.03.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	05.07.2019



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Удаленность от МКАД объекта аналога №3 (продажа)

← Искать вдоль маршрута

Все

квартал № 165

Киевское шоссе, 19-й километр

Добавить точку Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

16 мин Прибытие в 18:10
17 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Описание объектов-аналогов, для расчета зданий производственно-складского назначения (продажи)

Таблица 28

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб.	120 000 000	400 000 000	25 000 000
Скорректированная цена, руб./кв.м	39 344	32 922	41 667
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на торги	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Местоположение	г. Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, д. Пучково, ул. Троицкая	г. Москва, Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	г. Москва, Первомайское с. п., Первомайское, Центральная улица, 9А
Шоссе	Калужское	Варшавское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	23	17	24
Расположение относительно красной линии ¹	1я линия (не крупной дороги)	1я линия (не крупной дороги)	1я линия (не крупной дороги)
Общая площадь, м	3 050,0	12 150,0	600,0
Тип объекта	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	ОСЗ
Назначение помещений	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Состояние отделки	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/257932145/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158464452/	https://afy.ru/pervomayskoe-s-p-pervomayskoe/kupit-prom-pomeshchenie/90001368266

¹ уточнялось в процессе анализа объектов.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

zdanie.info | Продажа складов и производственных площадей | Продажа складов | Москва и МО | Москва, поселение Первомайское, деревня Пучково, Троицкая улица, 23

ТОП-5

- Нежилая постройка в Павловском
- Доусы в новом БЦ «Ритм» в Москве
Продажа офисных блоков от 68 м.кв.
- Продажа здания в ЦО на о. Балуут
Площадь - 16371 м.кв., участок 0.57

ПРОДАЖА СКЛАДОВ | МОСКВА И МО | МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ ПЕРВОМАЙСКОЕ, ДЕРЕВНЯ ПУЧОВО, ТРОИЦКАЯ УЛИЦА, 23

ПУЧОВО, ОКРУГ ТРОИЦКИЙ, УЛ ТРОИЦКАЯ, Д.23

3 050 м² ЦЕНА/м² \$ € ЦЕНА ВСЕГО \$ €

3 050 м² \$ 39 344 € 120 000 000

Номер ЛОТА: 1250. Продажа производственно-складской комплекс общей площадью 3050 м.кв. (2700 кв. м. производственно-складская часть, 350 кв. м. офисно-бытовые помещения) Мощности 150 кВт (возможно увеличение). Антипылевое покрытие. Высота потолков 6 м. Имеется специальная зона зарядки аккумуляторных батарей. Три разгрузочных пандуса, автоматические подъемные ворота 2-й этаж — мезонин: офисные помещения, туалеты, раздевалки, душевые, комната отдыха. Столовая, Серверная. Интернет и телефония. Подходит под производство (швейное, пищевое, деревообработку и т.п.), и склад. Возможно перепрофилирование помещения под торговую.

КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Москва, ул. Садовая-Кавказская, 19
Банк России № 070801083832027

СМП БАНК

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

Сохранить объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы

https://zdanie.info/2389/2486/object/474787

№ лота или ключевое слово

Zdanie.info
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос

Компания: **ПСН-СЕРВИС**

Статус: Агентство недвижимости

Захарова Зинаида

+79266826156

Земельный участок под объектом аналогом №1 (продажа)

Земельный участок 50:26:0191416:51
 город Москва, поселение Первомайское, д. Пучково
 Под складской комплекс (фармацевтический и таможенный склад)
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0191416:51
Кадастровый квартал:	77:18:0191416
Адрес:	город Москва, поселение Первомайское, д. Пучково
Площадь уточненная:	8 400 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под складской комплекс (фармацевтический и таможенный склад)
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	01.01.2007
дата внесения изменений:	09.02.2021
Кадастровая стоимость:	26 791 464 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Удаленность от МКАД объекта аналога №1 (продажа)

← Троицкая улица, 23

Все

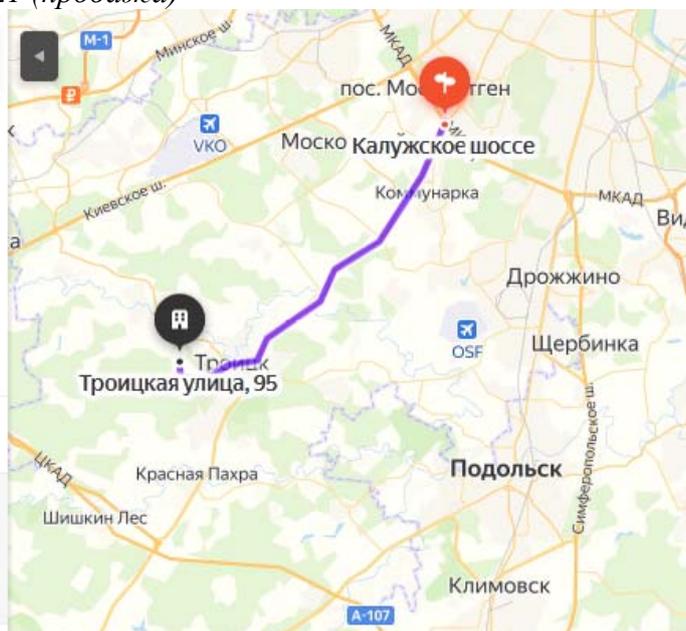
● Калужское шоссе

● Троицкая улица, 95

Добавить точку Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

26 мин Прибытие в 11:08
 23 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) Исправить



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

🔗 <https://www.cian.ru/sale/commercial/158464452/>

📅 90%

🌟

Производство (А), 12 150 м²
 в складском комплексе «Ерино»
 Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок,
 10 На карте

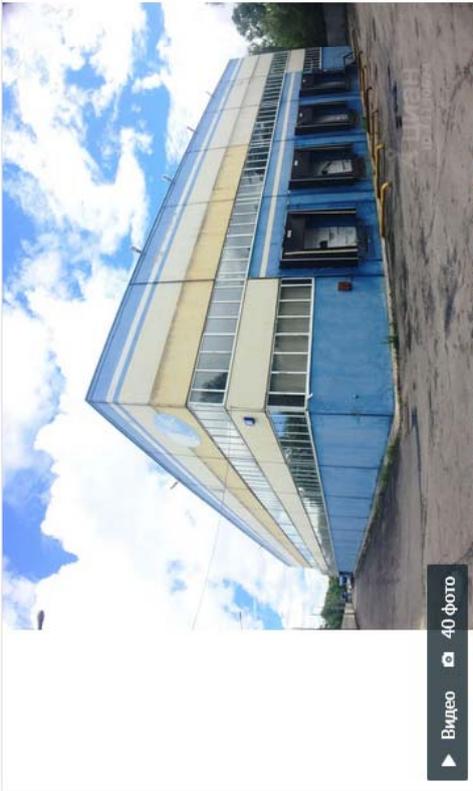
📍 Подольск · 11 мин. на транспорте 📍 Силикатная · 15 мин. на транспорте
 📍 Варшавское шоссе, 17 км от МКАД
 📍 Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД

[📍 В избранное](#)
[📏](#)
[📍](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)
[📄](#)

📄 Пожеловаться

КРЕДИТ БИЗНЕСУ
 с господдержкой
 До 400 млн руб.
100% Банк ЗЕНИТ. Срок от 360 до 48 месяцев. Ставка от 10%.

[Получить заявку](#)



▶ Видео 40 фото

12 150 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

12 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

400 000 000 ₪ ↓ ↑

32 922 ₪ за м²

PRO

Григорий Любарский
 ПрофиГрад
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2008 года
 Еще 39 объектов

+7 929 992-86-76
+7 495 648-40-15

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА

Хлебозавод №99
 Купите готовый арендный бизнес с долгосрочным договором аренды на Хлебозаводе №99. Помещение с арендатором от 4,7 млн руб.
 +7 (499) 406-18-67



ООО «Хлебозавод №99»

РЕКЛАМА

Город-Парк «Первый Московский»
 Продажа торговых помещений в ЖК от 55 кв. Отдельный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
 +7 (495) 106-43-73



ПРОДАЖА ТОВАРНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

РЕКЛАМА

Офисы от 195 000 ₪/м²
 Продажа офисных помещений от 98 м² с видами на Москву-реку в DM Tower!
 Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7

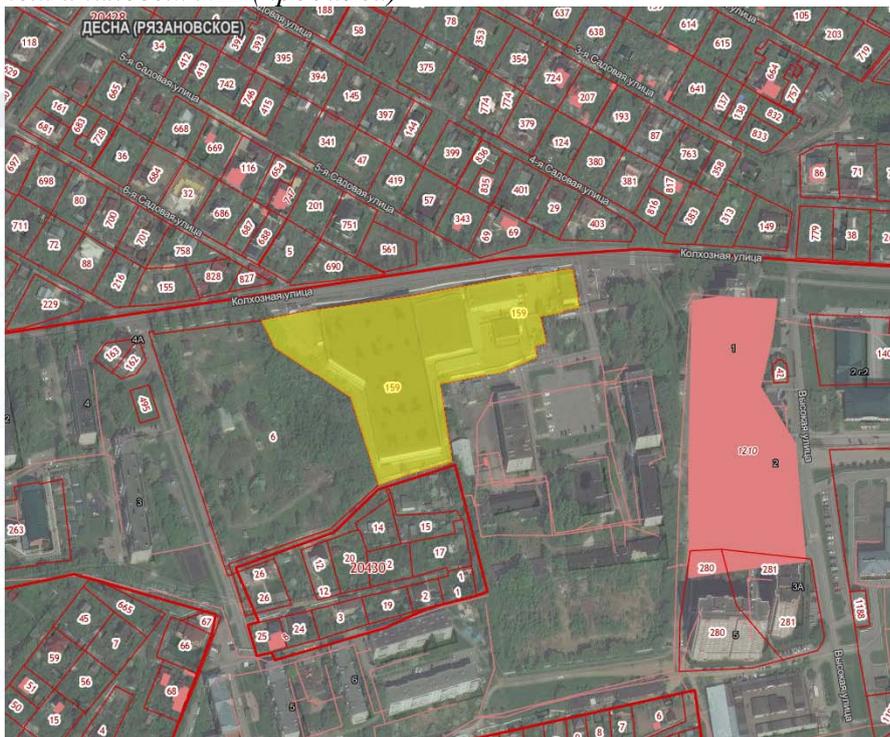


DM Tower
 Продажа офисов от 195 000 ₪/м²

Земельный участок под объектом аналогом №2 (продажа)

Земельный участок 50:27:0020441:159
 город Москва, поселение Рязановское, п. Ерино
 под строительство склада универсального хранения материалов
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:27:0020441:159
Кадастровый квартал:	77:20:0020441
Адрес:	город Москва, поселение Рязановское, п. Ерино
Площадь уточненная:	18 647 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	под строительство склада универсального хранения материалов
Форма собственности:	-
Дата внесения в ЕГРН:	22.09.2005
дата внесения изменений:	30.12.2020
Кадастровая стоимость:	50 628 842,64 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Удаленность от МКАД объекта аналога №2 (продажа)

← Ерино, 10

Все

● Варшавское шоссе

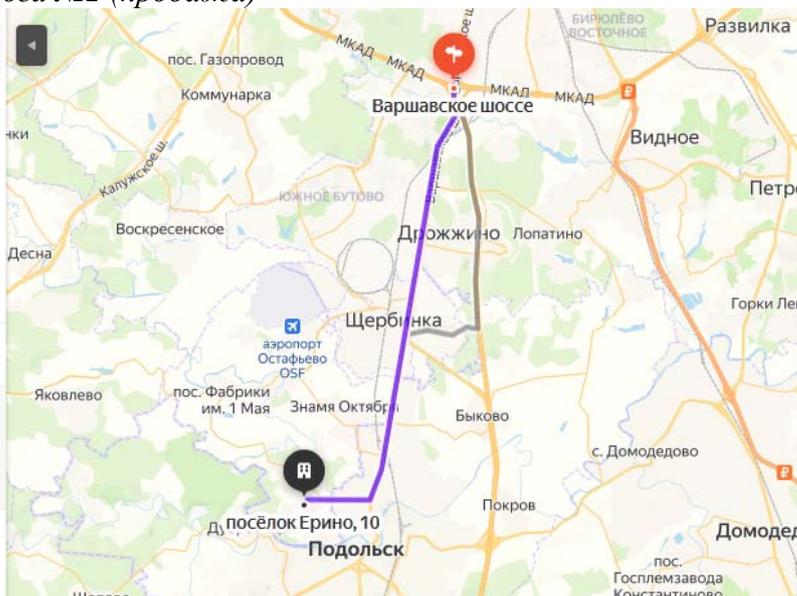
● посёлок Ерино, 10

Добавить точку Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

24 мин Прибытие в 14:45
 17 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

25 мин Прибытие в 14:46
 19 км, без учета пробок



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Объект аналог №3 (продажа)

https://afu.ru/pervomayskoe-s-p-pervomayskoe/kupit-prom-pomeshchenie/90001368266

90%

Рассчитать ипотеку

25 000 000 ₽
340 100 \$ или 278 700 €

Оценка стоимости

ФОНСклад

+7 (916) 490-82-60

В ГАЛЕРЕЮ

Расположение: [Россия](#), [Москва](#), [Первомайское с. п.](#), [Первомайское](#), [Центральная улица, 9А](#)

Информация об помещении

600 м²
Площадь

Описание объекта

Продам производственное помещение Ангар 20на 30 (свид-во есть)+ прилегающая территория 11,5 соток. Общая площадь участка 17,5 соток (собственность). Вода, свет отопление печное, рядом теплотрасса, можно подключить. Ворота, потолки высокие - 5м.

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

Земельный участок под объектом аналогом №3 (продажа)

Земельный участок 50:26:0190402:126
город Москва, поселение Первомайское, п. Первомайское, ЗАО "Первомайское"

земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственных целей

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0190402:126
Кадастровый квартал:	77:18:0190402
Адрес:	город Москва, поселение Первомайское, п. Первомайское, ЗАО "Первомайское"
Площадь уточненная:	1 750 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	28.11.2020
Кадастровая стоимость:	12 145 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Удаленность от МКАД объекта аналога №3 (продажа)

← Искать вдоль маршрута

Все

Центральная улица, 95/1

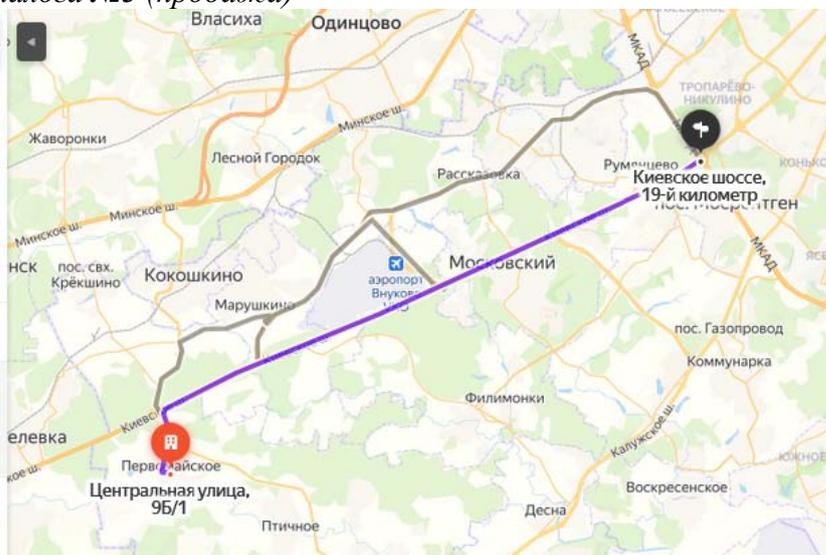
Киевское шоссе, 19-й километр

Добавить точку Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

22 мин Прибытие в 16:10
24 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее

32 мин Прибытие в 16:18
29 км, без учета пробок



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Описание объектов-аналогов, для расчета зданий производственно-складского назначения (аренда)

Таблица 29

Элемент сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена аренды, руб./м ² /год	4 286	5 040	5 362
Условия аренды	типичные	типичные	типичные
Дата выставления на торги	текущая	текущая	текущая
Актуальность на дату оценки	да	да	да
Местоположение	г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение Марушкинское, квартал № 8	г. Москва, с.п. Марушкинское, д. Шарапово, Придорожная улица, 4Б	г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение Марушкинское, д. Крёкшино, Терминальный пр, 5 с 13
Шоссе	Киевское	Киевское	Можайское
Удаленность от МКАД ¹ , км	20	22	26
Расположение относительно красной линии ²	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Общая площадь, м	140,0	1 620,0	470,0
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Назначение помещений	Производственно- складское	Производственно- складское	Производственно- складское
Этаж расположения	1	1	1
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Состояние отделки	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Источник информации	https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sklad_140_m_2_164106048	https://afy.ru/marushkinsko-e-s-p-sharapovo/snyat-prom-pomeshchenie/9000167796 3	https://afy.ru/odincovskiy-rayon-mitkino/snyat-prom-pomeshchenie/9000144176 6

¹ уточнялось по данным сервиса Яндекс, функции построения маршрутов (с учетом траектории движения);

² уточнялось в процессе анализа объектов.

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект аналог №1 (аренда)

https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_140_m_2164106048

Склад, 140 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 11:13

50 000 € в месяц

без залога

8 977 611-72-63

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Валерий Николаевич

Арендодатель

На Авито с сентября 2018

B

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2164106048, 134 (+135)



Площадь: 140 м²

Москва, Новомосковский административный округ, поселение
Марушкинское, квартал № 8

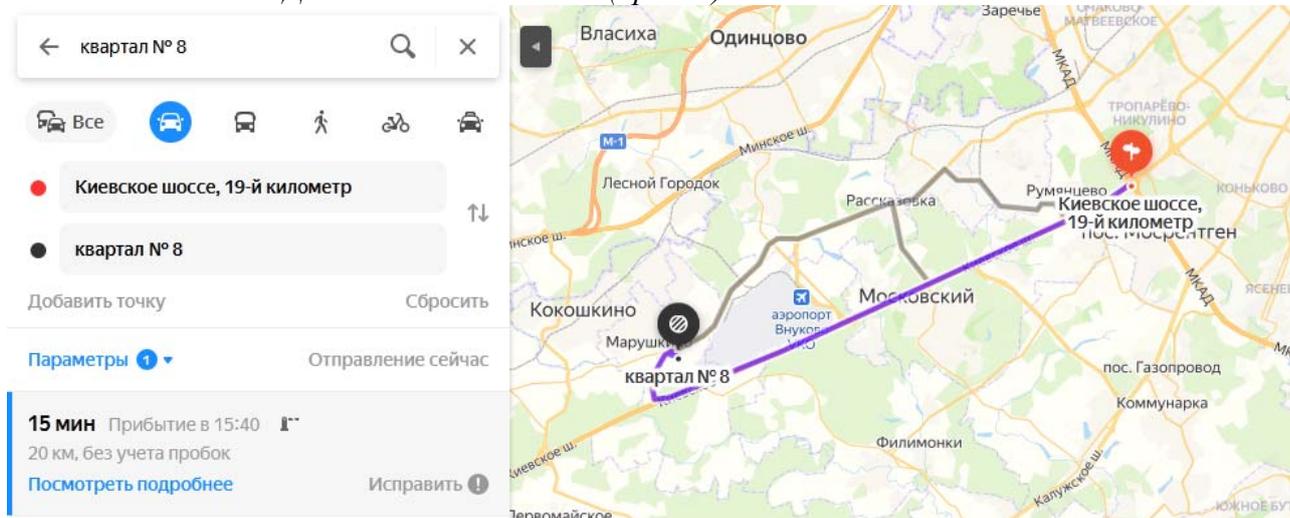
[Показать карту](#)

Сдам складское помещение, холодное но можно утеплить 140 м², высота потолка 3,5 м.

Ворота: Ширина 3,1 м, высота 2,9 м

Цена 50000 руб.

Удаленность от МКАД объекта аналога №1 (аренда)



Объект аналог №2 (аренда)

https://afy.ru/marushkinskoe-s-p-sharapovo/snyat-prom-pomeshchenie/90001677963



680 400 Р /в месяц
9 340 \$ или 7 680 €

Оценка стоимости

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
+7 (495) 410-20-83

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

Расположение
Местоположение: [Россия](#), [Москва](#), [Марушкинское с.п.](#), [Шарапово](#), Придорожная улица, 4Б

Информация об помещении
1620 м²
Площадь

Описание объекта
Лот №370893 Без Комиссии от Собственника Аренда помещения пл. 1620 м2 под производство, участок промышленного назначения, склад, теплый склад, офис и склад Марушкино Киевское шоссе в складском комплексе. Сдается отапливаемый производственно - складской корпус площадью 1620 м2. Размеры строения 54 на 36 м. Высота потолков 8,4 м, молотных ворот, 6 кран - балок грузоподъемностью 5 тонн, пол с антипылевым покрытием нагрузкой 9 тонн на м2, теплоснабжение от магистральной теплосети, электрическая мощность 500 квт, холодное водоснабжение, канализация, приточно - вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация. Здание оснащено установкой плазменного раскроя металла и двумя лентоплиточными станками. Собственная парковка перед зданием. Стоимость аренды: 400 руб/м2/год (40 руб в месяц) включая НДС. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. Чтобы получить

Удаленность от МКАД объекта аналога №2 (аренда)

← Придорожная улица, 4Б

Все

Киевское шоссе, 19-й километр

Придорожная улица, 4Б

Добавить точку

Сбросить

Параметры

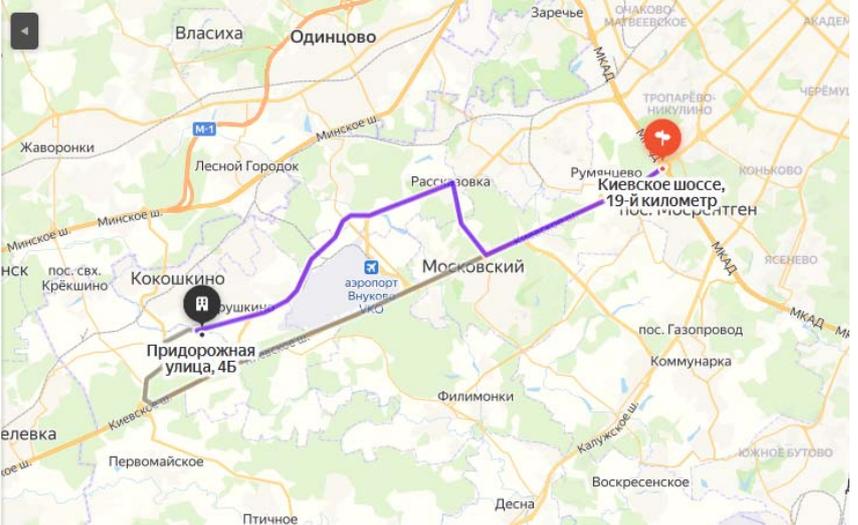
Отправление сейчас

23 мин Прибытие в 16:55
25 км, без учета пробок

23 мин Прибытие в 16:53
22 км, без учета пробок

Посмотреть подробнее

Исправить



Объект аналог №3 (аренда)

The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a URL: <https://afy.ru/odinцовskiy-rayon-mitkino/snyat-prom-pomeshchenie/90001441766>. The main image shows a large industrial space with various equipment. To the right, the price is listed as 210 000 Р /в месяц (2 880 \$ или 2 370 €). Below the price, there is a contact information section for 'Садовое Кольцо' with a phone number +7 (925) 010-57-00. The location is specified as 'Россия, Подмосковье, Одинцовский район, Миткино, 27'. The listing includes details about the property: 'Информация об помещении' (Area: 470 M², Floor: 1) and 'Состояние и оснащение' (Number of floors: 1). A detailed description follows, mentioning the location in the Moscow region and the suitability of the facility for industrial or production purposes.

Удаленность от МКАД объекта аналога №3 (аренда)

The screenshot shows a navigation application interface. The starting point is 'Терминальный проезд, 5с13' and the destination is 'Можайское шоссе'. The estimated travel time is 25 minutes (26 km, without traffic) and 29 minutes (29 km, without traffic). The map displays a route through the area around the Moscow Ring Road (MКАД), passing through locations like Горки-2, Одинцово, and Можайское шоссе. The map also shows various landmarks and roads in the region.

Общие выводы по результатам проведенного анализа:

Таким образом, примерный рыночный диапазон цен предложений для сопоставимых объектов может быть определен как:

- для помещений зданий производственно-складского назначения (с долей адм. помещений):
 - 32 000 - 42 000 руб./кв.м. при продаже объектов;
 - 4 200 - 5 400 руб./кв.м в год при аренде объектов.
- для земельных участков:
 - 2 500 - 3 500 руб./кв.м. при продаже объектов.

Средние рыночные сроки экспозиции сопоставимых предложений – от полугода до года.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Результаты анализа по каждому из вышеперечисленных критериев приведены в таблице:

Анализ НЭИ объекта оценки

Таблица 30

Критерии	Возможные виды использования
Физически возможные способы использования	Здания производственно-складского назначения / земельные участки под размещение производственной базы
Правомочные способы использования	Здания производственно-складского назначения / земельные участки под размещение производственной базы
Финансово осуществимые способы использования	Здания производственно-складского назначения / земельные участки под размещение производственной базы
Максимально эффективный способ использования	Здания производственно-складского назначения / земельные участки под размещение производственной базы

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования объектов недвижимости является их использование по прямому назначению:

- для нежилых зданий – в качестве зданий производственно-складского назначения;
- для земельных участков – под размещение производственной базы.

12. Основные понятия и методология процесса оценки

12.1. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

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.

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

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

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки

Для определения рыночной стоимости в оценочной практике применяются три подхода, каждый из которых содержит в себе ряд методов, применяемых в зависимости от специфики объекта, цели и назначения оценки.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время, функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило в полной мере использовать метод прямой капитализации для оценки земельных участков. По состоянию на дату оценки, на оцениваемых участках расположена производственно-складская база, способная генерировать доход, в связи с чем, стоимость оцениваемого комплекса определена методом капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости (ЕОН). Метод капитализации чистого операционного дохода применяется, поскольку объект может генерировать стабильный поток доходов, а метод основан на меньшем количестве допущений по сравнению с методом дисконтирования чистого операционного дохода.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж, поскольку оценщик располагает достаточным количеством информации о предложениях к продаже на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Согласно п. 24 ФСО №7 «24. 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)».

Поскольку рынок производственно-складской недвижимости г. Москвы активен и развит в достаточном объеме для применения сравнительного и доходного подходов, то в соответствии с п. 24в) ФСО №7, оценщик решил не применять затратный подход для целей настоящей оценки. Методологически затратный подход не применим для оценки стоимости земельных участков.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Полученные различными подходами значения стоимости согласовываются для вывода итогового значения рыночной стоимости объекта недвижимости.

13. Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

13.1. Расчет стоимости земельных участков

Выбор единицы сравнения

Поскольку оцениваемые участки являются смежными и представляют собой единую территорию, в рамках данного Отчета, Оценщик счел возможным провести расчет рыночной стоимости по общей площади оцениваемых участков.

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. На момент проведения оценки Оценщик выбрал для анализа аналоги, сопоставимые по своим характеристикам с объектами оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект

недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

Подбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по продаже земельных участков, расположенных в Новой Москве, информация о которых представлена выше, в разделе «10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта применялись корректировки.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на наличие строений

Объект оценки (комплекс земельных участков) оценивается из предположения условно свободного (незастроенного) земельного участка. Объекты аналоги №2-3 также свободны от улучшений, потому по данному фактору сравниваемые объекты можно считать сопоставимыми, корректировка по данному фактору составила 0%. Объект-аналог №1 является застроенным.

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер корректировки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая.

На объекте-аналоге №1 расположено двухэтажное здание общей площадью 540,6 кв.м., 1962 года постройки, материал стен - кирпич¹⁷, здание находится в рабочем физическом состоянии, эксплуатируемое и, в данном случае, необходимо определить затраты на строительство данного улучшения, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа. Более подробно методология определения стоимости замещения с учетом износа приведена в разделе «определение рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках затратного подхода», здесь же, приведены основные коэффициенты и расчетные величины, необходимые для определения затрат на замещение улучшений объекта-аналога №1.

¹⁷ Информация по улучшениям объекта-аналога №1 уточнялась по данным Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>), на территории земельного участка с кад. №77:03:0002011:43, зарегистрировано одно здание с кад. №77:03:0002011:1081

Затраты на замещение определялись с помощью сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) по формуле:

$$C_{В/З} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ}, \text{ где:}$$

$C_{В/З}$ – стоимость замещения объекта оценки без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов не-движимости на 01.01.2016г.

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб./м³ объекта недвижимости (определяется на основании соответствующего раздела справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании соответствующего раздела справочника);

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

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание улучшений объекта-аналога №1 и выбранного объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Расчет стоимости замещения улучшений объекта-аналога №1

Таблица 31

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Материал стен	Наименование объекта-аналога	Источник информации/Код аналога	Единица измерения	С _{БАЗ} , руб. за ед.изм.	Группа КС
1	Улучшения объекта-аналога №1	368,4	кирпичные	Гаражи отдельностоящие	ruБЗ.02.003.0066 (Standart)	кв.м.	13 996	1

ГАРАЖИ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ				Этажность: 1	КС-1
ОПИСАНИЕ:					
Количество машино-мест: 3					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБЗ.02.003.0064			*De Luxe	руб. на 1 м ²	19 595
ruБЗ.02.003.0065			*Premium	руб. на 1 м ²	16 395
ruБЗ.02.003.0066			*Standard	руб. на 1 м ²	13 996
ruБЗ.02.003.0067			*Econom	руб. на 1 м ²	13 996

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий определялась по формуле:

$КСМР = K01.01.2016-01.01.2018 \times K_{дату\ оценки} / K_{дек\ 2017}$, где

$КСМР$ – поправка на изменение цен после издания справочника;

$K01.01.2016-01.01.2018$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2018 г. по сравнению со сметными ценами 01.01.2016 г. (по разделу 2.2.2 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №102, для города Москвы и соответствующего класса конструктивных систем);

$K_{дату\ оценки} / K_{дек\ 2017}$ – экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем на Российской Федерации (по разделу 2.6 Бюллетеней КО-ИНВЕСТ №113).

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

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

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

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

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов		
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
Северный район											
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205	
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310	
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594	
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988	
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416	
Северо-Западный район											
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164	
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119	
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962	
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873	
Центральный район											
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814	
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002	
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974	
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969	
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794	
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380	

2

Строительно-
монтажные
работы

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС)**

2 Строительно-монтажные работы	МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МЕСЯЦ, ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
	March 12	78,829	2,640	63,157	1,174	March 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
	June 12	84,795	7,569	64,427	2,011	June 18	116,723	0,586	90,400	5,000
	September 12	90,330	6,527	64,659	0,359	September 18	117,395	0,576	94,146	4,143
	December 12	95,748	5,998	64,879	0,340	December 18	119,573	1,855	94,249	0,110
	March 13	97,784	2,127	65,715	1,289	March 19	120,518	0,791	95,665	1,503
	June 13	98,059	0,281	66,553	1,275	June 19	121,161	0,533	97,445	1,861
	September 13	104,157	6,218	67,079	0,790	September 19	122,717	1,284	100,544	3,180
	December 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	December 19	125,330	2,130	100,977	0,430
	March 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	March 20	125,999	0,534	108,908	7,854
	June 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	June 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
	September 14	104,906	1,319	67,258	1,432	September 20	127,826	0,000	110,960	4,319
	December 14	105,904	0,951	72,874	8,350	December 20	128,752	0,724	107,190	-3,398
	March 15	106,419	0,486	77,699	6,621	March 21	129,832	0,839	108,532	1,252
	June 15	107,369	0,893	78,025	0,420	June 21	130,913	0,832	109,873	1,236
	September 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	September 21	131,993	0,825	111,215	1,221
	December 15	106,207	0,072	87,496	6,291	December 21	133,074	0,819	112,557	1,206
	March 16	106,277	0,066	90,613	3,562	March 22	134,155	0,812	113,899	1,192
	June 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	June 22	135,235	0,805	115,240	1,178
	September 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	September 22	136,316	0,799	116,582	1,164
	December 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	December 22	137,396	0,793	117,924	1,151
	March 17	111,327	0,844	85,949	0,427	March 23	138,477	0,786	119,265	1,138
	June 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	June 23	139,558	0,780	120,607	1,125
	September 17	114,175	1,934	85,800	0,090	September 23	140,638	0,774	121,949	1,112
	December 17	115,656	1,297	86,546	0,870					

Расчет поправок на изменение цен после издания справочника

Таблица 32

Наименование	КС-1
Ко-Инвест 102, раздел 2.2.2 (01.01.2016-01.01.2018) для города Москвы	1,291
Ко-Инвест 113, раздел 2.6 (март 2021/дек 2017)	1,123 (129,832/115,656)
Ксмп (с 01.01.2016г. по дату оценки)	1,449 (1,291×1,123)

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок представлен в следующей таблице:

Расчет группы поправок К

Таблица 33

№ п/п	Наименование	На различие в строительном объеме/площади здания	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На сейсмичность	На изменение цен после издания справочника до даты оценки
1	Улучшения объекта-аналога №1	1,0	1,0	1,0	1,449

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от

11.01.2021г., подготовленного специалистами компании ABN GROUP, в соответствии с которыми, средняя величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД составляет 20,04%.

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	22,07	17,21	28,25
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,04	15,23	25,09

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта без учета износа приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости замещения улучшений объекта-аналога №1

Таблица 34

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Единица измерения	СБАЗ, руб/ед. изм.	Корректировка на объем	На изменение цен после издания справочника	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N)	К _{ДЕВ}	НДС	Св/з без учета износа, руб. с НДС
1	Улучшения объекта-аналога №1	368,4	кв.м	13 996	1,00	1,449	368,4	1,2004	1,2	10 763 924

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

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

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Коэффициент физического износа определялся по данным, учитывающим состояние объекта. Информацию по состоянию объекта¹⁸ оценщик трансформировал в баллы технического состояния, описание которых приведено в следующей таблице¹⁹.

Баллы технического состояния

Таблица 35

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	Среднее значение диапазона, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15	8
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	25
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	48
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80	70
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100	90

¹⁸ На основе данных из объявления о продаже, прежде всего фотоиллюстраций улучшения земельного участка (объекта-аналога №1). Состояние улучшений участка аналога можно классифицировать как удовлетворительное.

¹⁹ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

№ п/п	Наименование	Св/з без учета износа, руб. с НДС	И физ, %	И фун, %	И вн, %	И нак, %	Св/з без учета износа, руб. с НДС
1	Улучшения объекта-аналога №1	10 763 924	48%	0,0%	0,0%	48%	5 597 240

Таким образом, величина абсолютной корректировки на стоимость улучшений объекта-аналога №1 составила 5 597 240 руб. со знаком минус.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объекты оценки и все объекты-аналоги передаются находясь на правах собственности, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Объявления обо всех объектах-аналогах поданы ранее даты оценки и актуальны на дату оценки. Срок экспозиции предложений о продаже объектов-аналогов по состоянию на дату оценки не превышает среднерыночных сроков экспозиции для аналогичного вида имущества (среднерыночный срок экспозиции для земельных участков коммерческого назначения Московской области от полугода до полутора лет). Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД) №27²⁰ величина скидки на торг при продаже земельных участков, расположенных в г. Москве, составляет в среднем 9%.

²⁰ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020. – 64 с.



СРД-27, ноябрь 2020 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)

Учитывая приведенные данные, скидка на уторговывание для объектов-аналогов составила 9%.

Корректировка на местоположение

Оцениваемые участки и участки аналоги расположены в местах с одинаковой развитостью инфраструктуры, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на направление (шоссе)/удаление от МКАД

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены на сопоставимом удалении от МКАД (16-26 км), но в разном направлении от областного центра, следовательно, необходимо введение корректировки.

Корректировка на направление определялась в соответствии с анализом рынка²¹, проведенным в настоящем отчете, сводные данные по которому приведены ниже.

²¹ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

3 РЫНОК КУПИЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	40 000	152 900	98 400	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 800	40 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	23 000	88 700	50 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	26 800	126 400	83 800	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200	17 600	66 000	37 100

Расчет корректировки на направление приведен в таблице ниже.

Расчет корректировки на направление

Таблица 37

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Можайское	Варшавское	Калужское	Киевское
Расстояние до МКАД, км	21	16	26	17
Удельная стоимость, руб./кв.м.	40 900	37 200	40 900	40 900
Корректировка, %		9,9	0	0

Корректировка на расположение относительно линии дорог

Все рассматриваемые объекты сопоставимы по данному параметру, расположены внутриквартально, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь земельных участков

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе данных Справочника ООО «АБН-Консалт»²², по информации которого, влияние фактора масштаба для земельных участков имеет следующий вид:

²² Справочник, Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, Москва, 11.01.2021г., ООО «АБН-Консалт»

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,38	1,57
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,25	1,43
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,12	1,28
	5-10	0,72	0,80	0,89	1,00	1,14
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Расчет корректировки на общую площадь объединенного земельного участка

Таблица 38

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	4 080	42 631	10 161	14 646
Корректировка, %		23,0	23,0	23,0

Корректировка на разрешенное использование

Для расчета выбирались земельные участки максимально подходящие по виду разрешенного использования с оцениваемым участком.

Поскольку все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, то введение корректировки не требуется.

Корректировка на ж/д подъезд

Все рассматриваемые объекты сопоставимы по данному параметру, ж/д подъезд отсутствует, корректировка не требуется.

Корректировка форму участка

Все рассматриваемые объекты пригодны для использования по своему прямому назначению и не имеют каких-либо ограничений из-за своей формы, различия не существенны, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом²³:

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,04	1,11

²³ Источник информации: Справочник, Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, Москва, 11.01.2021г., ООО «АБН-Консалт».

Оцениваемый участок и участок-аналог №3 сопоставимы по данному параметру (коммуникации находятся по границе участка), размер корректировки составил 0%. Объекты-аналоги №1 имеет водонапорную башню и трансформатор, объект-аналог №2 – электричество, следовательно, к их стоимости необходимо введение корректировки. Значения для расчета корректировок приняты на среднем уровне из приведенных выше диапазонов. Размер корректировки к стоимости объекта-аналога №1 составил: $(1/(1,15*1,07)-1)*100=[-19\%]$; размер корректировки к стоимости объекта-аналога №2 составил: $(1/1,15-1)*100=[-13\%]$.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Для каждого аналога определялась сумма внесенных корректировок по модулю (сумма аналога). Далее суммировалась общая сумма, полученных значений сумм аналогов, по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме внесенных корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации 17%), для выведения итогового результата единицы сравнения используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая средневзвешенное значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что удельная стоимость объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенным в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета. Расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости объединенного земельного участка

Таблица 39

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		139 000 000	26 000 000	50 000 000
Наличие строений	Оценивается как условно свободный	На территории участка расположен кирпичный гараж, площадью 368,4 м ²	Нет	Нет
Корректировка, руб.		-5 597 240	0	0
Скорректированная цена, руб		133 402 760	26 000 000	50 000 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		3 129	2 559	3 414
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 129	2 559	3 414
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 129	2 559	3 414
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 129	2 559	3 414
Дата оценки/выставления на торги		актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 129	2 559	3 414
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 848	2 329	3 107
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	г. Москва, поселение Рязановское, п. Знамя Октября	г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Софьино	г. Москва, п. Марушкинское, д. Большое Покровское
Шоссе	Можайское	Варшавское	Калужское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	21	16	26	17
Корректировка, %		9,9	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 131	2 329	3 107
Расположение относительно линии дорог	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 131	2 329	3 107
Общая площадь земельного участка, кв.м	4 080	42 631	10 161	14 646

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		23,0	23,0	23,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 851	2 864	3 821
Корректировка на категорию земель/разрешенное использование/назначение	под размещение производственной базы	Под размещение производственно-складского комплекса	Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 851	2 864	3 821
Наличие ж/д подъезда	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 851	2 864	3 821
Форма участка	не ограничивает в использовании по назначению	не ограничивает в использовании по назначению	не ограничивает в использовании по назначению	не ограничивает в использовании по назначению
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 851	2 864	3 821
Наличие коммуникаций	по границе	Водонапорная башня, трансформатор	Есть электричество: 250,00кВт	По границе участка
Корректировка, %		-19	-13	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 130	2 490	3 821
Весовые коэффициенты		0,224	0,322	0,454
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	3 237			
Стоимость земельного участка, руб.	13 208 281			

На данном этапе Оценщик определил совокупную рыночную стоимость всех земельных участков. Расчет рыночной стоимости каждого объекта оценки, учитывая отсутствие иных различий по основным ценообразующим факторам между оцениваемыми участками, был произведен пропорционально площади каждого земельного участка.

Расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Таблица 40

Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
50:26:0171105:10	1 302,0	4 215 000
50:26:0171105:11	522,0	1 690 000
50:26:0171105:12	675,0	2 185 000
50:26:0171105:13	1 206,0	3 904 000
50:26:0171105:14	165,0	534 000
50:26:0171105:15	210,0	680 000
Итого:	4 080,0	13 208 000

13.2. Расчет стоимости зданий производственно-складского назначения

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади продаваемых объектов недвижимости. Это наиболее типичная единица сравнения, используемая участниками рынка купли-продажи коммерческой недвижимости, и имеется достаточно информации для ее расчета по каждому аналогу.

Подбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по продаже зданий производственно-складского назначения, расположенных в г. Москва в ценовой зоне от «≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», информация о которых представлена выше, в разделе «10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта применялись корректировки.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между объектом оценки и объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Стоимости объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД) №27²⁴ величина скидки на торг при продаже объектов производственно-складского назначения, расположенных в г. Москве, составляет в среднем 9%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 41

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)

В рамках данного Отчета размер корректировки на торг был определен на уровне среднего значения и составил 9%.

Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на местоположение

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены на сопоставимом удалении от МКАД (17-24 км), но в разном направлении от центра столицы (шоссе), следовательно, необходимо введение корректировки.

Корректировка на направление определялась в соответствии с анализом рынка²⁵, проведенным в настоящем отчете, сводные данные по которому приведены ниже.

²⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020. – 64 с.

²⁵ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/fdb/fdb83a91860d0049b355de5e4698283e.pdf>

3 РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	39 300	120 000	76 000	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000	19 000	79 300	36 200
	Северо-восток	до ≈10 км	32 100	123 100	79 700	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000	22 400	92 200	44 500
	Восток	до ≈12 км	31 900	110 000	70 100	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600	13 800	83 300	39 900
	Юго-восток	до ≈10 км	34 700	120 000	74 200	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300	21 100	83 100	43 100
	Юг	до ≈10 км	31 500	140 700	87 100	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300	16 700	80 000	42 800
	Юго-запад	до ≈15 км	53 100	150 000	100 800	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000	19 700	87 500	45 900
	Запад	до ≈10 км	45 500	143 400	86 600	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900	28 000	94 500	48 500
Северо-запад	до ≈15 км	40 000	152 900	98 400	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100	20 000	84 800	40 200	
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	29 800	79 700	54 900	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000	12 400	71 000	31 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	20 700	75 000	46 900	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700	11 800	60 000	27 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	13 800	80 300	46 200	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900	6 000	63 600	26 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	23 000	88 700	59 000	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900	13 800	73 400	34 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	16 900	103 900	63 900	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600	10 600	69 500	37 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	24 700	93 300	58 300	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900	11 800	81 200	40 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 700	97 500	53 000	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200	14 200	73 700	36 800
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	26 800	126 400	83 800	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200	17 600	66 000	37 100	

Расчет корректировки на направление приведен в таблице ниже.

Расчет корректировки на направление

Таблица 42

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Можайское	Калужское	Варшавское	Киевское
Расстояние до МКАД, км	21	23	17	24
Удельная стоимость, руб./кв.м.	40 900	40 900	37 200	40 900
Корректировка, %		0,0	9,9	0,0

Корректировка на расположение относительно красной линии

Красная линия – выход на улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, уточнялось в процессе анализа объектов. Объекты, расположенные внутри квартала, ценятся дешевле, поскольку не имеют выхода на дороги с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Также, разные типы дорог, обладают различным пешеходным и автомобильным трафиком, что отражается на коммерческой привлекательности объекта. Для объектов производственно-складского назначения, расположение относительно первой линии дорог определяется для крупных автодорог (автомагистралей), поскольку расположение на первой линии внутриквартальных или внутрипоселковых дорог не дает никаких преимуществ.

Все сравниваемые объекты сопоставимы по данному фактору, поскольку расположены, в местах с одинаковым транспортным и пешеходным трафиком, различия не существенны, введение корректировки не требуется.

Корректировка на стоимость земельного участка (ЗУ) в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Для целей настоящей оценки стоимость оцениваемых земельных участков определена в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж, в связи с чем, для

определения стоимости объектов капитального строительства (ОКС), необходимо очистить стоимость ЕОН объектов-аналогов от стоимости ЗУ.

Поскольку на данном этапе введены все корректировки относящихся к ЕОН, стоимость ЗУ под объектами аналогами приведена к стоимости ЗУ объекта оценки, а потому стоимость ЗУ для каждого объекта-аналога определена как произведение площади земельного участка на удельный показатель стоимости оцениваемых участков, определенный выше в размере 3 237 руб./кв.м.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Расчет корректировки на стоимость ЗУ в составе ЕОН

Таблица 43

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость ЕОН, руб./кв.м	35 803	32 939	37 917
Площадь ОКС, кв.м.	3 050,0	12 150,0	600,0
Скорректированная стоимость ЕОН, руб.	109 200 000	400 204 301	22 750 000
Площадь земельного участка, кв.м.	8 400	18 647	1 750
Удельный показатель стоимости ЗУ, руб./кв.м.	3 237	3 237	3 237
Стоимость ЗУ в стоимости ЕОН, руб.	27 193 519	60 366 376	5 665 317
Стоимость ОКС, руб.	82 006 481	339 837 926	17 084 683
Стоимость ОКС, руб./кв.м	26 887	27 970	28 474

Корректировка на площадь (масштаб)

В случае если площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью объекта оценки, Оценщик применяет корректировку на масштаб, которая основана на той закономерности, что большие по размеру объекты в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Размер корректировки рассчитан на основе данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 4, стр. 69, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние фактора масштаба имеет следующий вид:

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,20	1,29	1,42	1,54	1,68
	100-500	0,91	1,00	1,09	1,18	1,29	1,40	1,52
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,08	1,19	1,28	1,40
	1000-2000	0,77	0,85	0,93	1,00	1,10	1,19	1,29
	2000-5000	0,70	0,77	0,84	0,91	1,00	1,08	1,18
	5000-10000	0,65	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00	1,09
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,77	0,85	0,92	1,00

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Расчет корректировки на масштаб

Таблица 44

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, м ²	1 156,5	3 050,0	12 150,0	600,0
Корректировка, %		10,0	29,0	-7,0

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки и все объекты-аналоги представляют собой отдельностоящее здание или комплекс зданий, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на назначение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги представлены производственно-складскими комплексами в состав которых входят площади административно-бытового назначения, в связи с чем, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 12, стр. 71, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние данного фактора имеет следующий вид:

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,42	1,18	1,65

Размер корректировки для каждого аналога рассчитывался по следующей формуле:

$$K_{кор} = \left(\frac{S_{общ}}{S_{пр.-скл.} + S_{адм.} \times K_{адм.}} \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$S_{общ}$ – общая площадь аналога;

$S_{пр.-скл.}$, $S_{адм.}$ – площади производственно-складского и административного назначений в составе объекта-аналога;

$K_{адм.}$ – коэффициент удорожания (среднее значение из рыночного диапазона) стоимости 1 кв.м. помещений административного назначения по сравнению с помещениями производственно-складского назначения.

Далее величина итоговой корректировки на назначение для каждого из объектов-аналогов определялась по формуле:

$$K = ((K_{пр.-скл.} \times d_{пр.-скл.} + K_{адм.} \times d_{адм.}) \times K_{кор} - 1) * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пр.-скл.}$ – корректировка для площадей производственно-складского назначения в составе объекта оценки;

$d_{пр.-скл.}$ – доля площадей производственно-складского назначения в составе объекта оценки;

$K_{адм.}$ – корректировка для площадей административного назначения в составе объекта оценки;

$d_{адм.}$ – доля площадей административного назначения в составе объекта оценки

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже:

Расчет корректировки на назначение

Таблица 45

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение помещений, в том числе:	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское
Административного назначения, кв.м.	367,60	350,00	1 640,00	0,00
Производственно-складское, кв.м.	788,90	2 700,00	10 510,00	600,00
Корректировка, %		8,1	7,3	13,3

Корректировка на расположение относительно этажа

Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены на надземных этажах, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Все сравниваемые объекты имеют сопоставимый набор коммуникаций, позволяющий вести свою основную функциональную деятельность.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние объектов определяется на основании фотографий помещений единого объекта недвижимости, данных объявлений, по продаже объектов аналогов и анализа величины затрат на их приведение в сходное состояние. Все рассматриваемые объекты являются сопоставимыми по данному фактору, поскольку находятся в рабочем состоянии, не требующем ремонта, а потому корректировка по данному фактору составила 0%.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Для каждого аналога определялась сумма внесенных корректировок по модулю (сумма аналога). Далее суммировалась общая сумма, полученных значений сумм аналогов, по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме внесенных корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации 11%), для выведения итогового результата единицы сравнения используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая средневзвешенное значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что удельная стоимость объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет стоимости ОКС в составе объекта оценки

Таблица 46

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты		
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб. с НДС	-	120 000 000	400 000 000	25 000 000
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	39 344	32 922	41 667
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	39 344	32 922	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	39 344	32 922	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	39 344	32 922	41 667
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	35 803	29 959	37 917
Дата выставления на торги	24 мая 2021 года	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	35 803	29 959	37 917
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	г. Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, д. Пучково, ул. Троицкая	г. Москва, Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	г. Москва, Первомайское с. п., Первомайское, Центральная улица, 9А
Шоссе	Можайское	Калужское	Варшавское	Киевское
Удаленность от МКАД, км	21	23	17	24
Корректировка, %	-	0,0	9,9	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	35 803	32 939	37 917
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	1я линия (не крупной дороги)	1я линия (не крупной дороги)	1я линия (не крупной дороги)
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	35 803	32 939	37 917
Площадь ОКС, кв.м.	-	3 050,0	12 150,0	600,0
Площадь земельного участка, кв.м.	-	8 400	18 647	1 750
Скорректированная стоимость ЕОН, руб.	-	109 200 000	400 204 301	22 750 000
Стоимость ЗУ в стоимости ЕОН, руб.	-	27 193 519	60 366 376	5 665 317
Стоимость ОКС, руб.	-	82 006 481	339 837 926	17 084 683
Стоимость ОКС, руб./кв.м	-	26 887	27 970	28 474
Общая площадь, м ²	1 156,5	3 050,0	12 150,0	600,0
Корректировка, %	-	10,0	29,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	29 576	36 082	26 481
Тип объекта	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	Комплекс ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	29 576	36 082	26 481

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты		
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Назначение помещений, в том числе:	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское с долей административных	Производственно-складское
Административного назначения, кв.м.	367,60	350,00	1 640,00	0,00
Производственно-складское, кв.м.	788,90	2 700,00	10 510,00	600,00
Корректировка, %		8,1	7,3	13,3
Скорректированная цена, руб./кв.м		31 983	38 704	30 016
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		31 983	38 704	30 016
Состояние отделки	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		31 983	38 704	30 016
Весовые коэффициенты, %		0,370	0,274	0,355
Цена 1 кв.м. помещений, руб./м2		33 127		
Рыночная стоимость ОКС, руб. с НДС		38 311 810		

Полученное выше значение стоимости характеризует стоимость производственно-складского комплекса, общей площадью 1 156,5 кв.м., в котором расположены объект здания различной площади и назначения. Полученную стоимость необходимо распределить между объектами оценки на основе анализа индивидуальных характеристик каждого из оцениваемых объектов – анализируемые объекты различны между собой по фактору масштаба и назначению.

В таблице ниже для каждого из оцениваемых объектов были рассчитаны условные коэффициенты масштаба и назначения, логика расчета и копии данных справочных изданий подробно изложены выше, в разделе обоснования вводимых корректировок. Далее для каждого из объектов оценки рассчитывался интегральный условный коэффициент (как произведение частных условных коэффициентов), следом рассчитан нормированный показатель интегрального коэффициента, произведение которого на общий удельный показатель стоимости (рассчитанный выше в размере 33 127 руб./кв.м) дает искомое значение индивидуального удельного показателя стоимости для каждого из оцениваемых объектов. Описанный выше расчет проиллюстрирован в таблице ниже

Распределение полученной стоимости по каждому объекту оценки

Таблица 47

Наименование	Общий удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Площадь, кв. м	Доля площади объекта в суммарной площади	Условный к-т масштаба	Условный коэффициент назначения	Интегральный к-т (5×6)	Нормированный интегральный к-т (8/ итого 8)	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м (2 × 8)	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (9×3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание нежилое, 2-х этаж., склад растворобетонного узла, площадь 178,3 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171105:212, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14В, стр. 1	33 127	178,3	15,4%	1,180	1,000	1,180	0,874	28 963	5 164 021
Здание нежилое, 1 этаж., гараж, площадь 134,2 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171115:39, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Д, стр. 1		134,2	11,6%	1,180	1,000	1,180	0,874	28 963	3 886 773
Здание нежилое, 2-х этаж., административный корпус, площадь 277,6 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:2881, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14		277,6	24,0%	1,180	1,42	1,676	1,241	41 127	11 416 802
Здание нежилое, 2-х этаж., на блок для обслуживания автотранспорта, площадь 125 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21525, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Г		125,0	10,8%	1,180	1,000	1,180	0,874	28 963	3 620 318
Здание нежилое, 1 этаж., производственно-складской корпус, площадь 351,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21527, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Е, стр.1		351,4	30,4%	1,180	1,000	1,180	0,874	28 963	10 177 437

Наименование	Общий удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Площадь, кв. м	Доля площади объекта в суммарной площади	Условный к-т масштаба	Условный коэффициент назначения	Интегральный к-т (5×6)	Нормированный интегральный к-т (8/ итого 8)	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м (2 × 8)	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (9×3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание нежилое, 1 этаж., административно-бытовой корпус, площадь 90 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21533, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14		90,0	7,8%	1,290	1,42	1,832	1,357	44 961	4 046 460
Итого		1 156,5	100,0%			1,350			38 311 810

14. Применение метода прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода для расчета стоимости объекта оценки

14.1. Расчет стоимости производственно-складского комплекса

В целях настоящей оценки стоимость объекта оценки определена методом капитализации чистого операционного дохода (ЧОД). Метод капитализации чистого операционного дохода формализуется в следующем виде:

$$V = \frac{CF_{t+1}}{k}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта недвижимости, определенная доходным подходом;

CF_{t+1} – ожидаемое значение ЧОД на конец прогнозного года;

k – коэффициент капитализации ЧОД.

Таким образом, метод предполагает следующие этапы:

1. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) на конец прогнозного года;
2. Расчет/оценка коэффициента капитализации;
3. Расчет стоимости объекта недвижимости, делением значения ЧОД на коэффициент капитализации.

Период прогнозирования устанавливается равным 1 году в соответствии с методологией метода капитализации. Расчет производится на основе среднерыночной величины загрузки коммерческих помещений, рыночной величины арендной ставки и типичных расходов без учета разовых или случайных.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определение ЧОД для недвижимого имущества делалось из следующих допущений:

- Объект недвижимого имущества не требует проведения ремонтных работ, доход получаемый от объекта будет равномерным или равномерно растущим. Инвестиций в ремонт не предусмотрено.
- В качестве периода прогнозирования выбран период, равный календарному году.

Чистый операционный доход (ЧОД) – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год и затрат на создание капрезервов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Формула расчета ЧОД для оцениваемого объекта приведена ниже:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

ДВД – действительный валовый доход от сдачи в аренду помещений, руб.;

ОР – величина операционных расходов, руб.

Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы.

Потенциальный валовой доход, приносимый сдачей в аренду помещений, рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В качестве арендопригодной площади принята общая площадь, что соответствует рыночной практике сдачи в аренду аналогичных помещений.

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по аренде помещений производственно-складского назначения, расположенных в Новой Москве, информация о которых представлена выше, в разделе «10.7. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов применялись корректировки.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости предполагают передачу права аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные стоимости на ставку арендной платы объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Согласно данным Справочника расчетных данных (СРД) №27²⁶ величина скидки на торг при аренде объектов производственно-складского назначения, расположенных в г. Москве, составляет в среднем 9%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 48

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)

²⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020. – 64 с.

В рамках данного Отчета размер корректировки на торг был определен на уровне среднего значения и составил 4,5%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на общее местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и станциями метро, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Поскольку все подобранные объекты находятся в одной ценовой зоне: Юго-Запад от ~15 до ~28 км²⁷, в местах с сопоставимо развитой инфраструктурой и уровнем деловой активности, по фактору местоположения они являются сопоставимыми, введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Красная линия – выход на улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, уточнялось в процессе анализа объектов. Объекты, расположенные внутри квартала, ценятся дешевле, поскольку не имеют выхода на дороги с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Также, разные типы дорог, обладают различным пешеходным и автомобильным трафиком, что отражается на коммерческой привлекательности объекта.

Все сравниваемые объекты сопоставимы по данному фактору, поскольку расположены, в местах с одинаковым транспортным и пешеходным трафиком, различия не существенны, введение корректировки не требуется.

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки, однако, существует возможность аренды помещений в одном здании оцениваемого объекта несколькими арендаторами (блоками), а также аренды нескольких строений одним арендатором. В результате вышесказанного, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги представлены как отдельностоящими зданиями, так и помещениями, однако, существует возможность аренды помещений в одном здании оцениваемого объекта несколькими арендаторами (блоками), а также аренды нескольких строений одним арендатором. В результате вышесказанного, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка назначение объекта

Объекты оценки образуют производственно-складской комплекс в состав которого так же входят площади административно-бытового назначения, в отличие от объектов-аналогов, которые представлены исключительно производственно-складскими площадями, в связи с чем, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Влияние данного фактора отражено в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 12, стр. 71, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание),

²⁷ см. обоснование вводимых корректировок в рамках сравнительного подхода

подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым влияние данного фактора имеет следующий вид:

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,42	1,18	1,65

На первом этапе рассчитывалась ставка аренды для площадей производственно-складского назначения, а в конце расчетной таблицы была определена ставка для административно-бытовых помещений как произведение на указанный выше коэффициент. Для расчетов был принят среднерыночный показатель указанного диапазона 1,42.

Корректировка на расположение относительно этажа

Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены на надземных этажах, следовательно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Все сравниваемые объекты имеют сопоставимый набор коммуникаций, позволяющий вести свою основную функциональную деятельность.

Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние объектов определяется на основании фотографий помещений единого объекта недвижимости, данных объявлений, по продаже объектов аналогов и анализа величины затрат на их приведение в сходное состояние. Все рассматриваемые объекты являются сопоставимыми по данному фактору, поскольку находятся в рабочем состоянии, не требующем ремонта, а потому корректировка по данному фактору составила 0%.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для каждого аналога определялась сумма внесенных корректировок по модулю (сумма аналога). Далее суммировалась общая сумма, полученных значений сумм аналогов, по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме внесенных корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации 9%), для вывода итогового результата единицы сравнения используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая средневзвешенное значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам аренды объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем рыночную ставку арендной платы для объекта оценки.

Необходимо отметить, что ставки аренды коррелируют с рыночным диапазоном ставок, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета.

Расчет ставки аренды приведен в таблице ниже.

Расчет ставки аренды

Расчет арендной ставки объектов оценки

Таблица 49

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена аренды, руб./м ² /год с НДС		4 286	5 040	5 362
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 286	5 040	5 362
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 286	5 040	5 362
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, руб./м ² /год		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 286	5 040	5 362
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Дата предложения	24 мая 2021 года	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Местоположение	г. Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение Марушкинское, квартал № 8	г. Москва, с.п. Марушкинское, д. Шарاپово, Придорожная улица, 4Б	г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение Марушкинское, д. Крёкшино, Терминальный пр, 5 с 13
Шоссе	Можайское	Киевское	Киевское	Можайское
Удаленность от МКАД, км	21	20	22	26
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Общая площадь, м ²	1 156,5	140,0	1 620,0	470,0
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Назначение помещений	Рассчитывается ставка для производственно-складских площадей	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Этаж расположения, в том числе:	1,2	1	1	1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Состояние отделки	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)	хорошее (рабочее)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ² /год		4 093	4 813	5 120
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Итоговая ставка арендной платы 1 м² помещений производственно-складского назначения, руб./год		4 675		
Итоговая ставка арендной платы 1 м² помещений административного назначения, руб./год		6 639 (4 675 * 1,42)		

Коэффициент загрузки (потерь из-за вакансий и неплатежей) определялся на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 13, стр. 72, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым коэффициент недозагрузки для объектов, расположенных за пределами МКАД, в среднем составляет 11,21%.

13. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,25	6,49	12,48

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,21	7,96	15,85

Прогноз ПВД и ДВД приведен в таблицах ниже:

Расчет ПВД и ДВД для оцениваемых объектов

Таблица 50

Показатель	Значение
Общая площадь административных помещений, кв.м.	367,6
Рыночная арендная ставка административных помещений, руб./год. за 1 кв.м.	6 639
Общая площадь производственно-складских помещений, кв.м.	788,9
Рыночная арендная ставка производственно-складских помещений, руб./год. за 1 кв.м.	4 675
Потенциальный валовой доход (ПВД)	6 129 068
Потери из-за вакансий и неплатежей	11,21%
Действительный валовой доход (ДВД)	5 441 999

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Операционные расходы определялись на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 14, стр. 72, раздел низкокласные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, согласно которым величина операционных расходов для объектов, расположенных за пределами МКАД, в среднем составляет 23,12% от потенциального валового дохода (ПВД).

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,95	18,21	26,96

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,12	18,12	28,15

Расчет чистого операционного дохода

Расчет ЧОД для оцениваемых объектов

Таблица 51

Показатель	Значение
Действительный валовой доход (ДВД)	5 441 999
Операционный расходы, руб./кв.м./год.	23,12%
Операционные расходы, руб./год.	1 417 041
Чистый операционный доход (ЧОД)	4 024 959

Расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости;
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

В рамках данного расчета, ставка капитализации для единого объекта недвижимости определена на основании данных проведенного анализа рынка (раздел 10.4 настоящего отчета, «Краткий анализ рынка производственно-складских объектов города Москвы по итогам 2пг. 2020г.»), согласно которым, на начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5% (по данным компании JLL)²⁸. Для целей настоящих расчетов, величина ставки капитализации определена на среднем уровне приведенного диапазона и составила 10,75%.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-stavki-kapitalizatsii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/>

Бизнес

Стройкомплекс Москвы 10.06
Детский сад на 350 мест в Солнцево оформят в контрастных цветах

Жилье 10.06
Пандемия усилила интерес россиян к

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов – 8,5-10%, торговых центров – 9,25-10,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании JLL, уточнив, что до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной оцениваемых объектов в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

²⁸ Источник информации: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-stavki-kapitalizatsii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/>

Выделение земельной составляющей

На данном этапе расчетов Оценщик определил в рамках доходного подхода стоимость производственно-складского комплекса как единого объекта недвижимости (с учетом земельной составляющей). Для определения рыночных стоимостей объектов капитального строительства и земельных участков отдельно, необходимо учесть коэффициент стоимости приходящейся на ЗУ в составе ЕОН.

Для целей настоящей оценки, коэффициент вклада стоимости ЗУ в ЕОН определен согласно результатам сравнительного подхода, представленных выше. Согласно результатам расчета метода прямого сравнения продаж стоимость объектов капитального строительства, входящих в объект оценки, составляет 38 311 810 руб., стоимость ЗУ: 13 208 281 руб., стоимость ЕОН: 51 520 091 руб. Таким образом, доля стоимости, приходящаяся на стоимость ЗУ в стоимости ЕОН составляет $13\,208\,281 / 51\,520\,091 = 0,256$ или 25,6%.

Расчитанный коэффициент тесно коррелирует с рыночными данными, так, согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости (таблица 18, стр. 73, раздел низкоклассные объекты производственного и складского назначения), расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленного специалистами компании ABN GROUP, доля стоимости ЗУ в общей стоимости ЕОН, для объектов расположенных за пределами МКАД, в среднем составляет 0,26 или 26%.

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,39	0,28	0,49
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,26	0,15	0,35

Необходимо отметить, что удельная стоимость единого объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенного в разделе рыночной аналитики настоящего Экспертного заключения.

Необходимо отметить, что удельная стоимость единого объекта недвижимости коррелирует с рыночным диапазоном цен, приведенному в разделе рыночной аналитики настоящего Отчета.

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 52

Показатель	Значение
Чистый операционный доход (ЧОД)	4 024 959
Ставка капитализации	10,75%
Рыночная стоимость ЕОН, руб.	37 441 479
Рыночная стоимость улучшений в стоимости ЕОН, руб.	27 842 552 (37 441 479 * 0,744)
Рыночная стоимость земельного участка в стоимости ЕОН, руб.	9 598 926 (37 441 479 * 0,256)

На данном этапе Оценщик определил совокупную рыночную стоимость всех объектов капитального строительства и всех земельных участков, отдельно - двумя кластерами. Расчет рыночной стоимости каждого объекта оценки, учитывая индивидуальные особенности каждого из оцениваемых объектов, был произведен пропорционально результатам сравнительного подхода, поскольку в рамках сравнительного подхода при определении стоимости каждого из оцениваемых объектов, учтены индивидуальные характеристики объектов соответствующими корректировками.

Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.
Здание нежилое, 2-х этаж., склад растворобетонного узла, площадь 178,3 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171105:212, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14В, стр. 1	5 164 000	3 753 000
Здание нежилое, 1 этаж., гараж, площадь 134,2 кв.м, кадастровый номер 77:18:0171115:39, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Д, стр. 1	3 887 000	2 825 000
Здание нежилое, 2-х этаж., административный корпус, площадь 277,6 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:2881, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	11 417 000	8 297 000
Здание нежилое, 2-х этаж., на блок для обслуживания автотранспорта, площадь 125 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21525, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Г	3 620 000	2 631 000
Здание нежилое, 1 этаж., производственно-складской корпус, площадь 351,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21527, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14Е, стр.1	10 177 000	7 396 000
Здание нежилое, 1 этаж., административно-бытовой корпус, площадь 90 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:21533, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	4 046 000	2 940 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1302 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:10, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	4 215 000	3 063 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 522 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:11, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	1 690 000	1 228 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 675 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:12, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	2 185 000	1 588 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 1206 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:13, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	3 904 000	2 837 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 165 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:14, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	534 000	388 000
Земельный участок под размещение производственной базы, площадь 210 кв.м, кадастровый номер 50:26:0171105:15, Москва, поселение Кокошкино, дачный поселок Кокошкино, улица Дзержинского, д. 14	680 000	494 000
Итого:	51 519 000	37 440 000

15. Согласование результатов и выведение итоговой стоимости

В процессе проведения оценки Оценщик проанализировал возможность представления объекта оценки на открытом рынке посредством публичной оферты, проанализировал возможность отчуждения объектов оценки на открытом рынке в условиях конкуренции и применил с учетом проведенного анализа следующие подходы к оценке стоимости: сравнительный и доходный подходы. От применения того или иного подхода приведен обоснованный отказ в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования/капитализации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок и связанных с этих допущений.

Поскольку оба подхода основываются на рыночной информации о ценах, ставках аренды, коэффициентах капитализации, стоимости строительства и прочих экономических показателях, оценщик полагает, что рыночная стоимость лежит в диапазоне между полученными двумя подходами значениями и наиболее вероятное значение лежит посередине диапазона, следовательно, равно среднему арифметическому полученных расчетных значений стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами.

Результаты расчета стоимости двумя подходами и вывод итогового значения рыночной стоимости приведены в таблице ниже.

1. Затратный подход – не применялся;
2. Сравнительный подход – 0,5;
3. Доходный подход – 0,5.

Результаты расчета стоимости подходами и вывод итогового значения рыночной стоимости приведены в таблице ниже.

Согласование результатов

Таблица 54

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание с кад. №77:18:0171105:212	178,3	5 164 000	не применялся	3 753 000	4 459 000
2	Нежилое здание с кад. №77:18:0171115:39	134,2	3 887 000	не применялся	2 825 000	3 356 000
3	Нежилое здание с кад. №77:21:0000000:2881	277,6	11 417 000	не применялся	8 297 000	9 857 000
4	Нежилое здание с кад. №50:26:0000000:21525	125,0	3 620 000	не применялся	2 631 000	3 126 000
5	Нежилое здание с кад. №50:26:0000000:21527	351,4	10 177 000	не применялся	7 396 000	8 787 000
6	Нежилое здание с кад. №50:26:0000000:21533	90,0	4 046 000	не применялся	2 940 000	3 493 000

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС
7	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:10	1 302,0	4 215 000	не применялся	3 063 000	3 639 000
8	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:11	522,0	1 690 000	не применялся	1 228 000	1 459 000
9	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:12	675,0	2 185 000	не применялся	1 588 000	1 887 000
10	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:13	1 206,0	3 904 000	не применялся	2 837 000	3 371 000
11	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:14	165,0	534 000	не применялся	388 000	461 000
12	Земельный участок с кад. №50:26:0171105:15	210,0	680 000	не применялся	494 000	587 000
	Итого:					44 482 000

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В соответствии с заданием на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

16. Заявление о проведенной оценке (сертификат качества)

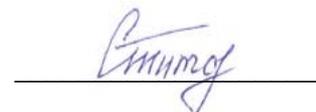
Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № 21/21 от 24 мая 2021 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

Титов Сергей Борисович, имеющий диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01 февраля 2008 г.; являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-076554/20, срок действия: 28.09.2020 г.-27.09.2021 г.)

Титов Сергей Борисович



17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Складорова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
7. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
8. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
9. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019.
10. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021г. (4-е издание), подготовленный специалистами компании ABN GROUP.
12. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2020г.

18. Перечень документов, используемых оценщиком

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 15 декабря 2020г.;
- Свидетельства о государственной регистрации прав оцениваемых объектов недвижимости;
- Кадастровые паспорта на оцениваемые объекты недвижимости;
- Технические паспорта на оцениваемые объекты капитального строительства.

19. Приложение

№	Название
19.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
19.2	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 19.1

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тверской области

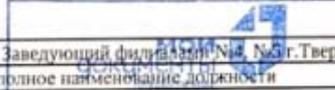
полное наименование органа регистрации прав

15 декабря 2020г.

№КУВИ-002/2020-47826361

На основании запроса от 11.12.2020, поступившего на рассмотрение 11.12.2020, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"; ИНН: 5030002170; ОГРН: 1025003757217., в период с 01.01.2017 по 11.12.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:18:0171105:212	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, поселение. Кожухино, дачный поселок. Кожухино, улица. Дзержинского, д. 14В, стр. 1	
		Площадь:	178.3	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.12.2003	
		номер государственной регистрации:	50-01/26-87/2003-366.1	
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы Администрации Наро-Фоминского района Московской области, № 1068, Выдан 11.07.1995	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171105:212-77/017/2019-6
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171105:212-77/017/2018-5
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171105:212-77/015/2017-3
		1.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:18:0171105:212-77/017/2017-2
		1.3.5	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77:18:0171105:212-77/017/2017-1			
1.3.6	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/045/2016-2379/1		
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	

 Заведующий филиалом № 4 в г. Твери <small>полное наименование должности</small>	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Мой Бизнес ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>с помощью сертификата</small>	О.В. Шитова <small>имя, фамилия</small>
	ФИЛИАЛ ФИЛИАЛ ГАУ «МФЦ» № 4 в г. Твери Пр-т Комсомольский, д. 4/4 г. Тверь, 170026 Тел.: 8(4822) 78-17-38	ДОКУМЕНТЫ Сертификат: 573... Владелец: 5030002170... Действителен с 04.02.2019 по 04.02.2021

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	77:18:0171115:39	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, поселение. Кокошкино, дачный поселок. Кокошкино, улица. Дзержинского, д. 14Д, стр. 1	
		Площадь:	134.2	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.12.2003	
		номер государственной регистрации:	50-01/26-87/2003-367.1	
		основание государственной регистрации:	Постановление Главы Администрации Наро-Фоминского района Московской области, № 1068, Выдан 11.07.1995	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171115:39-77/017/2019-5
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171115:39-77/017/2018-4
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:18:0171115:39-77/015/2017-2
		2.3.4	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:18:0171115:39-77/017/2017-1
				дата государственной регистрации прекращения права:

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:21:0000000:2881
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, дп Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14
		Площадь:	277.6
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.07.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-77/029/2010-308
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 011-50524000-066, Выдан 03.06.2010

Заведующий филиалом № 4, №5 г.Твери "Мой Бизнес" **ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ ШИШОВ**
полное наименование должности
ФИЛИАЛ № 4
государственные
и муниципальные услуги
Филиал ГАУ «МФЦ» № 4
в г. Твери
Пр-т Комсомольский, д.4/4
г. Тверь, 170026
Тел.: 8(4822) 78-17-38

О.В. Шитова
Имя, фамилия
Сертификат: 071000-РБ/0001-2019-01110001/179677318855
Выдан: 04.02.2019
Действителен с 04.02.2019 до 04.02.2021
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ
М.П. ГАУ «МФЦ» № 4
г. Тверь

16 АЕК 2020
15:00

3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	77:21:0000000:2881-77/017/2019-6	
3.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	77:21:0000000:2881-77/017/2018-5	
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	77:21:0000000:2881-77/015/2017-3	
3.3.4	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:21:0000000:2881-77/017/2017-2	
3.3.5	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77:21:0000000:2881-77/017/2017-1	
3.3.6	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/045/2016-2375/1	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0000000:21525
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, п. Ковошкино, дп. Ковошкино, ул. Дзержинского, д. 14Г
		Площадь:	125
4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.09.2009	
	номер государственной регистрации:	50-50-77/036/2009-145	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 50524000-230 М, Выдан 05.08.2009
4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21525-77/017/2019-5
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21525-77/017/2018-4
4.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21525-77/015/2017-2	

Заведующий филиалами №4, №5 г.Твери "Мой Бизнес"	О.В. Шитова
полное наименование должности	имя, фамилия
государственный и муниципальный услуги	
Филиал ГАУ «МФЦ» № 4 в г. Твери	
Пр-т Комсомольский, д.4/4 г. Тверь, 170026 Тел.: 8(4822) 78-17-38	
Сертификат: 513102000000011007000077810055 Владелец: Робертс Действие: 01.04.2019 - 31.03.2021	
16 ДЕК 2020 15:00	

	4.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21525-77/017/2017-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0000000:21527
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, поселение. Кокошкино, дачный поселок. Кокошкино, улица. Дзержинского, д. 14Е, стр. 1
		Площадь:	351.4
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.02.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-77/005/2010-359
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 50524000-004, Выдан 25.01.2010
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21527-77/017/2019-5
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21527-77/017/2018-4
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21527-77/015/2017-2
	5.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0000000:21527-77/017/2017-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0000000:21533
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, п. Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14
		Площадь:	90

О.В. Шитова
Имя, фамилия

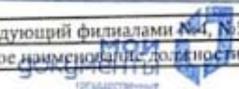
16 АЕК 2020

15:00

7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:10-77/017/2019-6
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:10-77/017/2018-5
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:10-77/015/2017-3
	7.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:10-77/017/2017-2
	7.3.5	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:10-77/017/2017-1
	7.3.6	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		77-77/017-77/017/045/2016-2383/1	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0171105:11
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под размещение производственной базы
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос. Ковошкино, дп. Ковошкино, ул. Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14.
		Площадь:	522
8.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	10.12.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-77/049/2010-249	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 3644, Выдан 27.02.2006 Решение о разделе участка, Выдан 10.08.2010	
8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:11-77/017/2019-5



	8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:11-77/017/2018-4
	8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:11-77/015/2017-2
	8.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:11-77/017/2017-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0171105:12
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под размещение производственной базы
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14.
		Площадь:	675
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.12.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-77/049/2010-250
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 3644, Выдан 27.02.2006 Решение о разделе участка, Выдан 10.08.2010
	9.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:12-77/017/2019-5
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:12-77/017/2018-4
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:12-77/015/2017-2
	9.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0171105:12-77/017/2017-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

Заведующий филиалами №4, №5 г.Твери "Мой Бизнес"  **ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**
полное наименование должности
государственное
и муниципальное учреждение
Филиал ГАУ «МФЦ» № 4
в г. Твери
Пр-т Комсомольский, д.4/4
г. Тверь, 170026
Тел.: 8(4822) 78-17-38

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
О.В. Шитова
подлинный оригинал
Свидетельство о государственной регистрации
Сертификат о государственной регистрации № 0400/2020/0400/2020
Владимир Родригес
Действителен с 04.03.2020 по 04.03.2021

16 АЕК 2020
15:00

12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:26:0171105:15	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под размещение производственной базы	
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14.	
		Площадь:	210	
	12.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.12.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-77/049/2010-252	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 3644, Выдан 27.02.2006 Решение о разделе участка, Выдан 10.08.2010	
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:26:0171105:15-77/017/2019-5
		12.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:26:0171105:15-77/017/2018-4
		12.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:26:0171105:15-77/015/2017-2
12.3.4	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	50:26:0171105:15-77/017/2017-1		
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
13	Получатель выписки		Дорожкина Татьяна Федоровна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Заведующий филиалами №4, №5 г.Твери "Мой Бизнес" ЭЛЕКТРОННОЮ ПОЛИЦИЕЙ полное наименование должности государственные и муниципальные услуги Филиал ГАУ «МФЦ» № 4 в г. Твери Пр-т Комсомольский, д.4/4 г. Тверь, 170026 Тел.: 8(4822) 78-17-38	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН О.В. Литова Специально сертифицированный специалист Сертификат №2119/077042/19 от 10.07.19 №78/19855 Выдан в г.Тверь Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021	О.В. Литова Инициалы, фамилия
	16 АЕК 2020 15.00	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "18" декабря 2003 года

Документы-основания: Постановление Главы Администрации Наро-Фоминского района Московской области №1068 от 11.07.1995г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Склад растворобетонного узла, 2 - этажный, общая площадь 178,30кв.м, инв.№ 48-3627, лит. Д

Адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14, (склад растворобетонного узла)

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:14:01032:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/26-87/2003-366.1

Регистратор Труфанов М. В.



Серия 50 АД № 796189 *

Российская Федерация
Правительство Московской области
Наро-Фоминский Филиал
ГУП МО МОБТИ

Приложение №4
к сводному техническому паспорту
Комплекса предметно-специализированного объекта недвижимости
Наименование объекта

Склад растворобетонного узла

Адрес (местоположение)

Район (районы)	Наро-Фоминский
Город (др. поселение)	пос. Кокошкино
Улица (улицы)	Дзержинского
№ участка (участков)	д.14

Инвентарный номер	48-3627					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

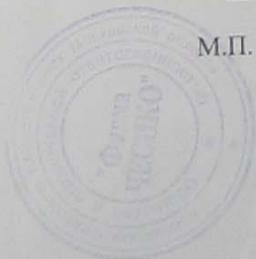
Дата составления технического паспорта 26.09.2003

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец)
объекта недвижимости

Ф.И.О.) _____

Подпись _____

М.П.



Директор Наро-Фоминского Филиала
ГУП МО МОБТИ

Лера Т.Н.

Подпись _____

М.П.



Опись(состав) приложения

№ П.П.	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Титульный лист	1	
2	Опись (состав) приложения	2	
3	Поэтажный план	3	
4	Экспликация	4	
5	Запись о правообладателях	5	

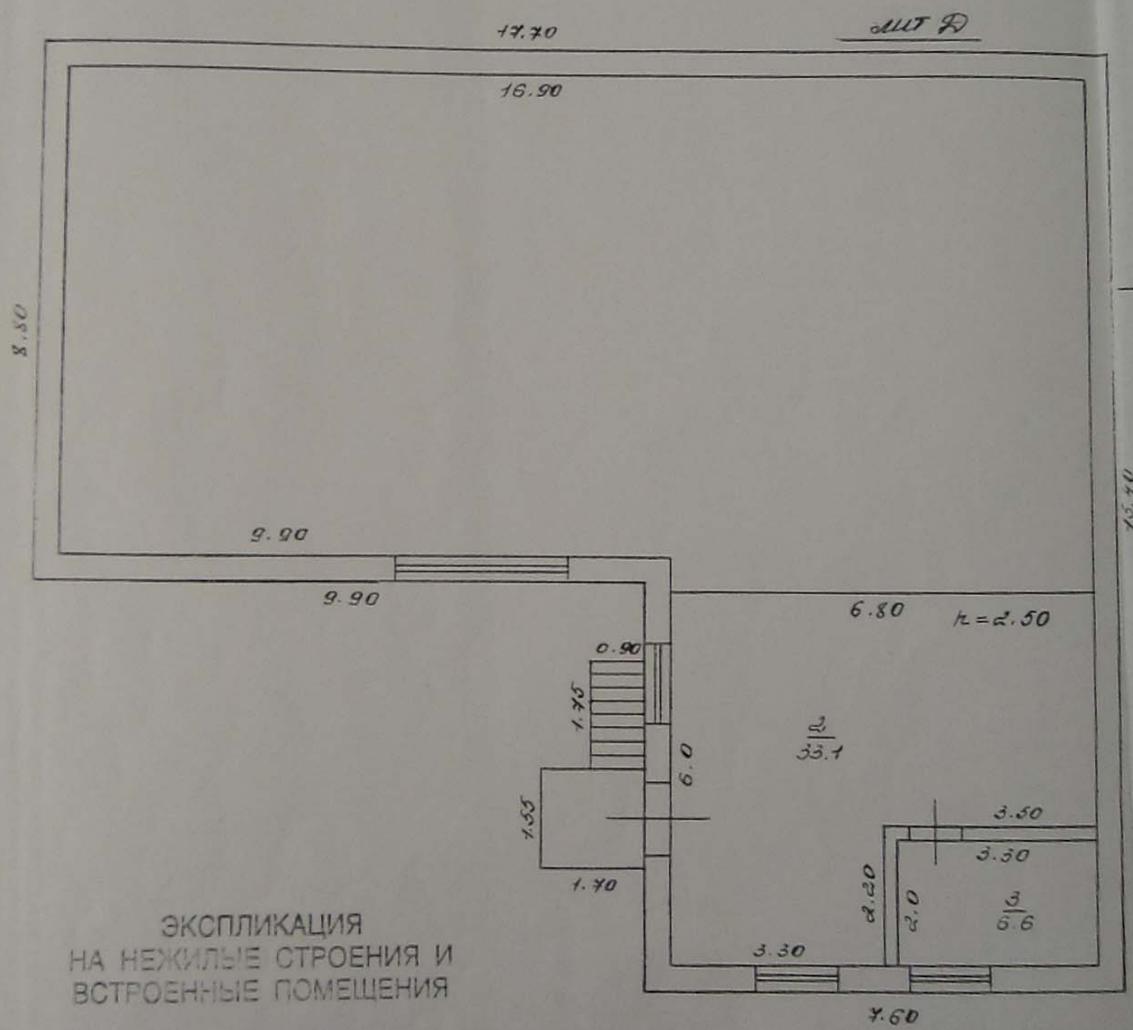
ПОСТАЖИ

СТРОИТЕЛЬ

находящегося в собственности
владельца

Корова

2 ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ И
ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Основная 178.3 м²
вспомогательная - м²
Общая площадь 178.3 м²

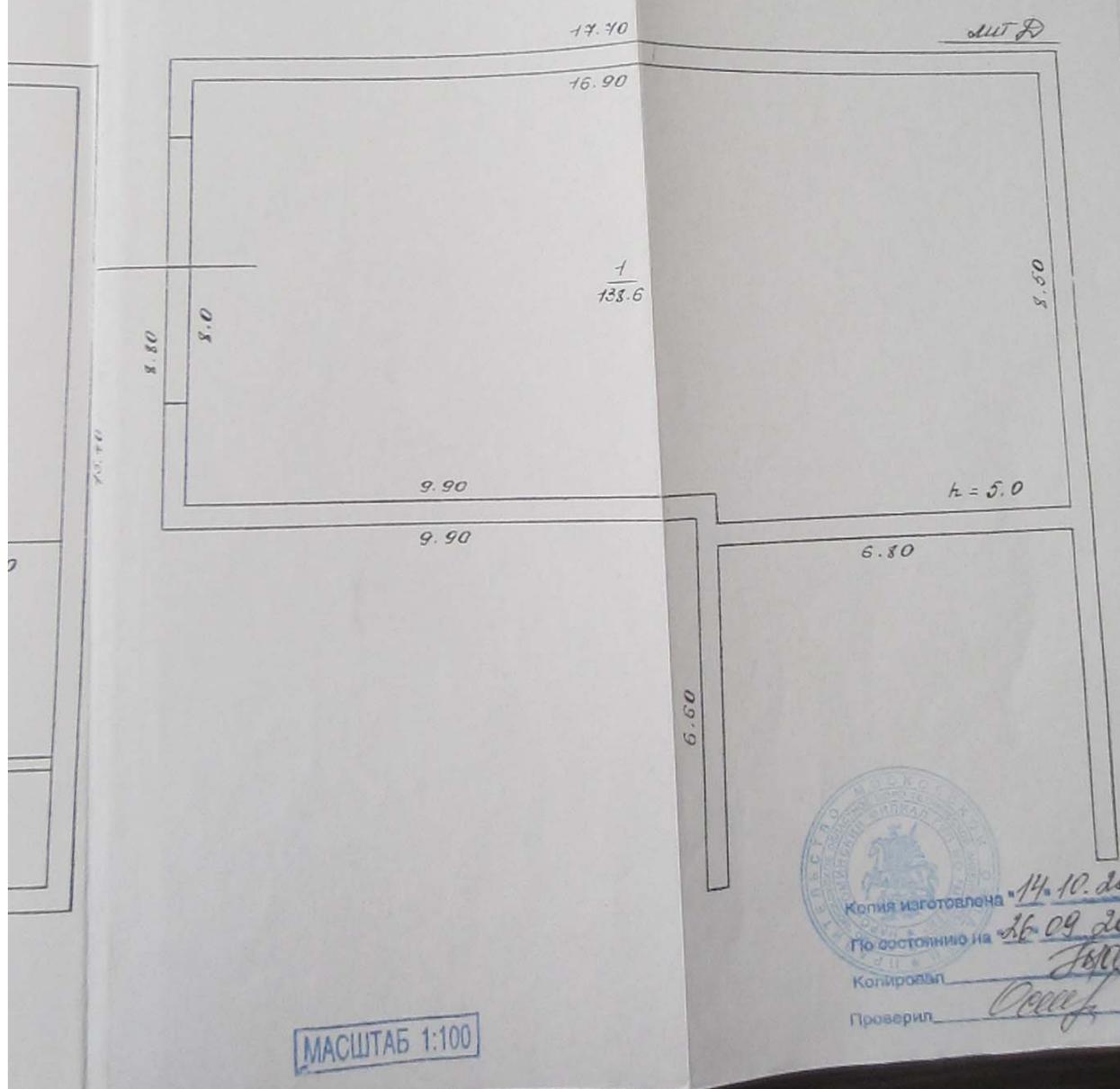
КОПИЯ³

ЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ ДАТ.

Кокшакинское Водохранилище
9.1^Б

1 ЭТАЖ

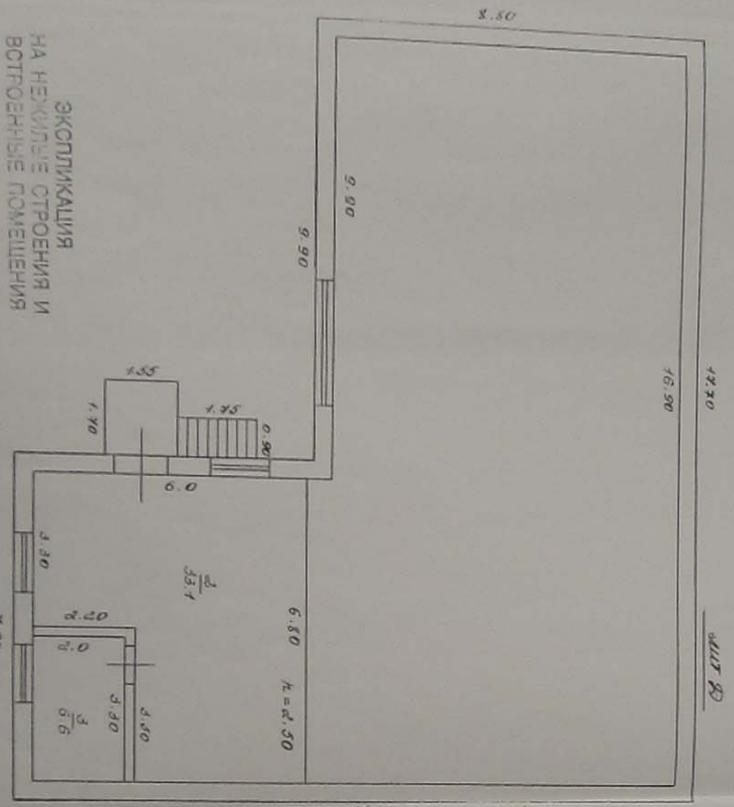


Копия изготовлена 14.10.2003
По состоянию на 16.09.2003
Копировал [Signature]
Проверил [Signature]

ПОСТАЖИЉИЙ ПЛАН

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"КОШЕВА И ПАРТНЕРЫ"
ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ ФИРМА

2 ЭТАЖ



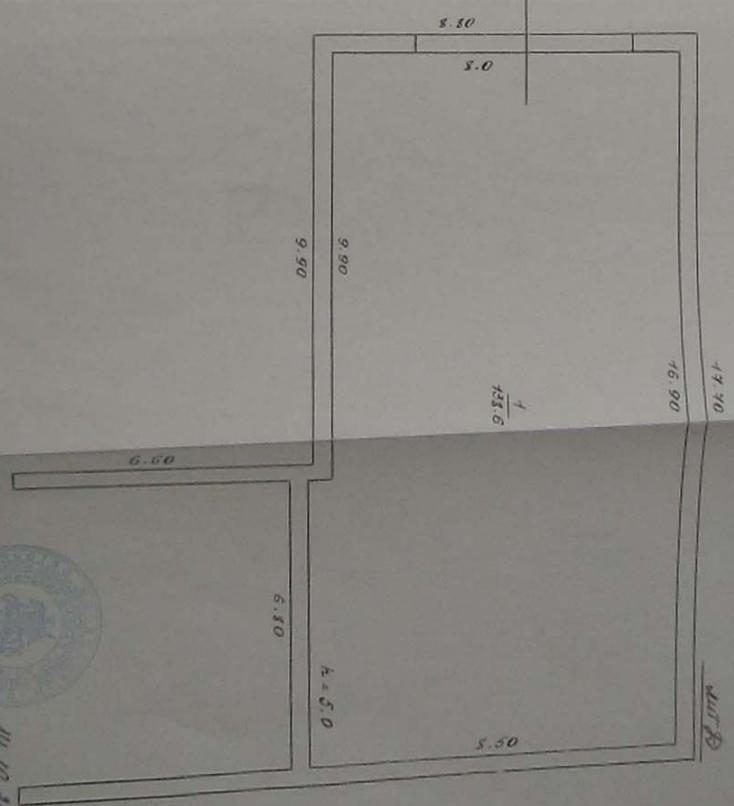
ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРӨЕНИЯ И
ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ОБЪЕМЫ: 148.3 м³

ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: — м³

Общая площадь: 148.3 м²

1 ЭТАЖ



МАШТАБ 1:100

Копия сертификата
№ 04-00/2003
№ 10-10-1003
Копия
Исполнитель: *[Signature]*

Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Итого	Площадь, кв.м		Выс. помещ.
							Основная	Вспомог.	
Основное строение									
Л	1	1	1	складское помещен	16.90*8.0+0.50*6.ял		178.6		4.00
Д	2	1	2	складское помещ.	6.80*6.0-2.20*3.50		33.1		2.50
			3	кабинет	3.30*2.0		6.6		
Итого по помещению 1						178.3	178.3		
Итого по строению						178.3	178.3		

Запись о правообладателях.

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1	Частная собственность	1	ТОО Фирма «ЧЕ-СИ-КО»	Дубликат регистрационного удостоверения №1198, выданного Наро-Фоминским БТИ от 07.09.1995г. выдан 14.10.2003	14.10.2003

Технический паспорт.

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ганюшкина Т.В.	<i>Ганюшкина Т.В.</i>	Оспищева Л.и.	<i>Оспищева Л.и.</i>

Прошнуровано.
пронумеровано.
скреплено печатью и
подписью 5 листов.
Подпись *Василь*



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:

"22" сентября 2009 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.08.2009 №RU 50524000-230 М

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Блок для обслуживания автотранспорта, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 125 кв. м, инв.№ 143:048-3627, лит. Е, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, дп Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/036/2009-145

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-77/036/2009-145

Регистратор

Голубков В. В.

(подпись)

50 - НДН 171016

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование блок для обслуживания автотранспорта

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	дачный поселок
	наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Е	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 125.0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:17 11 05:0002

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

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 143:048-3627 по состоянию на 18.07.2009 г.

На блок для обслуживания автотранспорта общей площадью 125.0 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 22.09.2009 г., запись о регистрации № 50-50-77/036/2009-145.
Материал стен - металлические панели с утеплителем.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



(подпись)

Остищева Л.И.

(шапчатая фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

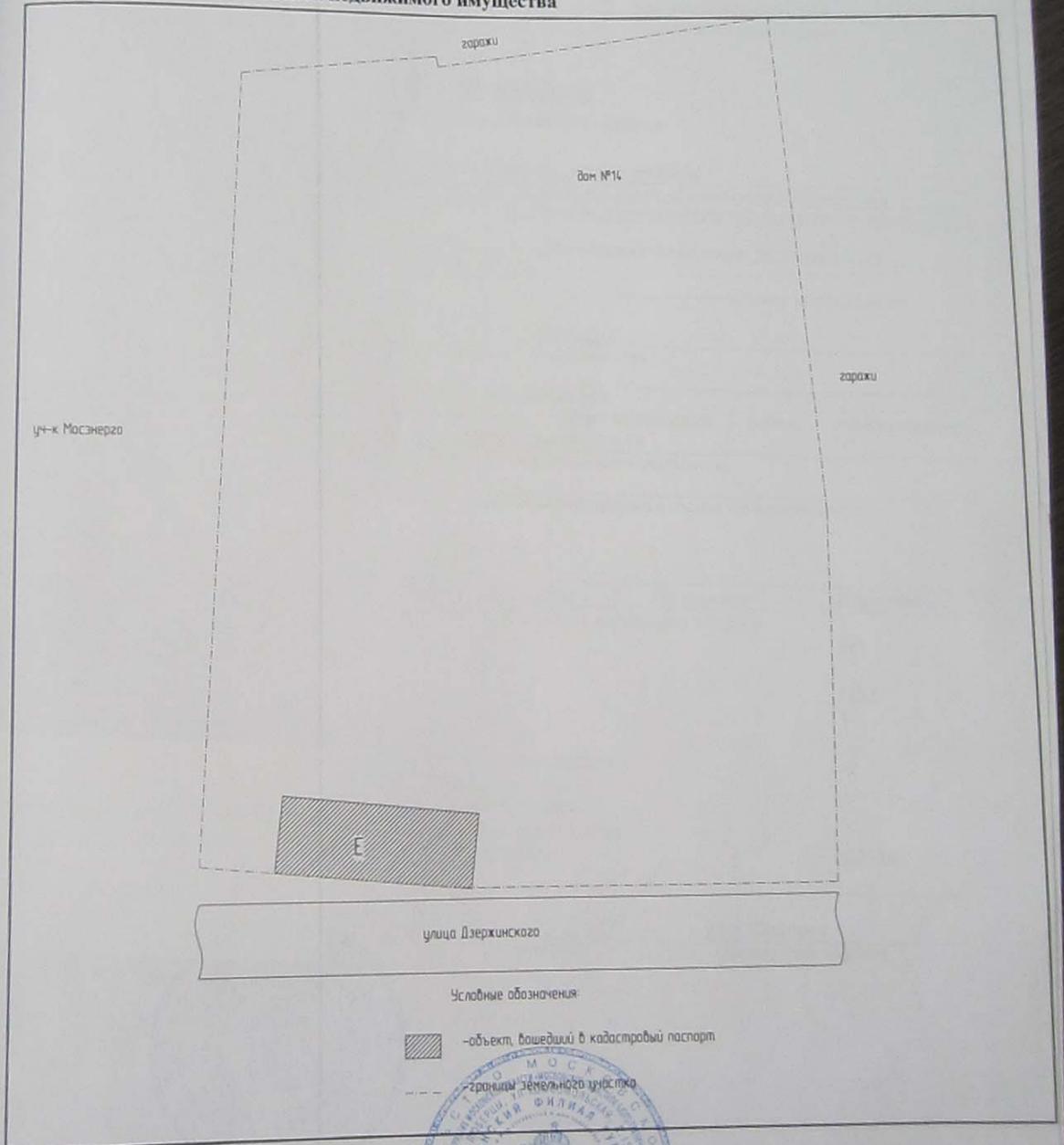
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы



Остищева Л.И.
(подпись)

Остищева Л.И.

(инициалы, фамилия)

Кому ООО «Фирма ЧЕСИКО»
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество – для граждан,
143390, МО, Наро-Фоминский р-н,
полное наименование организации – для
г.п. Кокошкино, п.Кокошкино
юридических лиц),
ул.Дзержинского, д14
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию

N RU 50524000- 230 AP

1. Администрация Наро-Фоминского муниципального района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод построенного

в эксплуатацию _____ объекта капитального

(ненужное зачеркнуть)

строительства Блока для обслуживания автотранспорта

(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, Наро-Фоминский район, г.п.Кокошкино, п.Кокошкино, ул.Дзержинского, уч.14

(полный адрес объекта капитального строительства)

с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		541
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		125,0
Количество зданий	штук		1
Материалы фундаментов	монолитная бетонная плита		
Материалы стен	металлические панели с утеплителем		
Материалы перекрытий	металлические утепленные		
Материалы кровли	оцинкованный профильный лист		
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		2625,00

Заместитель Главы Администрации
Наро-Фоминского муниципального района

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию)

(подпись)

М.Е.Казачков

(расшифровка подписи)



М.П.

20 09 г.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Город (др. нас. пункт) дачный пос. Кокошкино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на блок для обслуживания автотранспорта

№ 14 по улице (пер.) ул. Дзержинского

Инвентарный номер	143:048-3627
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2009 г.
дата обследования объекта

6194469

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
	2	3	4
1			

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	112,5

III. Описание зданий и сооружений

Лигера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Е	Основное строение 2-х этажное (1 этаж)	112,50	3,70	416	монолитная бетонная плита	металлические панели с утеплителем	металлические, утепленные	оцинкованный профильный лист	плитка, линолеум
Е	Основное строение 2-х этажное (2 этаж)	44,50	2,80	125	монолитная бетонная плита	металлические панели с утеплителем	металлические, утепленные	оцинкованный профильный лист	плитка, линолеум

Лигера
Г
Е

Полная балл
Остаточная
Действител

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
Е	Основное строение 2-х этажное	0	
		Итого:	

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2009 г.

М.П. [Signature]



Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план земельного участка	М 1:500 1 лист
2	Позтажный план	М 1:100 2 листа
3	Экспликация к позтажному плану	1 лист
4	Технический паспорт строения	2 листа

Особые отметки

Лит.Е - разрешение на строительство №RU 50524000 Администрации Наро-Фоминского муниципального района.
Право собственности не зарегистрировано.

Паспорт изготовлен 28 июля 2009 г.

Исполнил Воронова Е.В.

Проверил Оспицева Л.И.

Паспорт выдан " 28 " июля 2009г.

Директор филиала

Лега Т.Н.

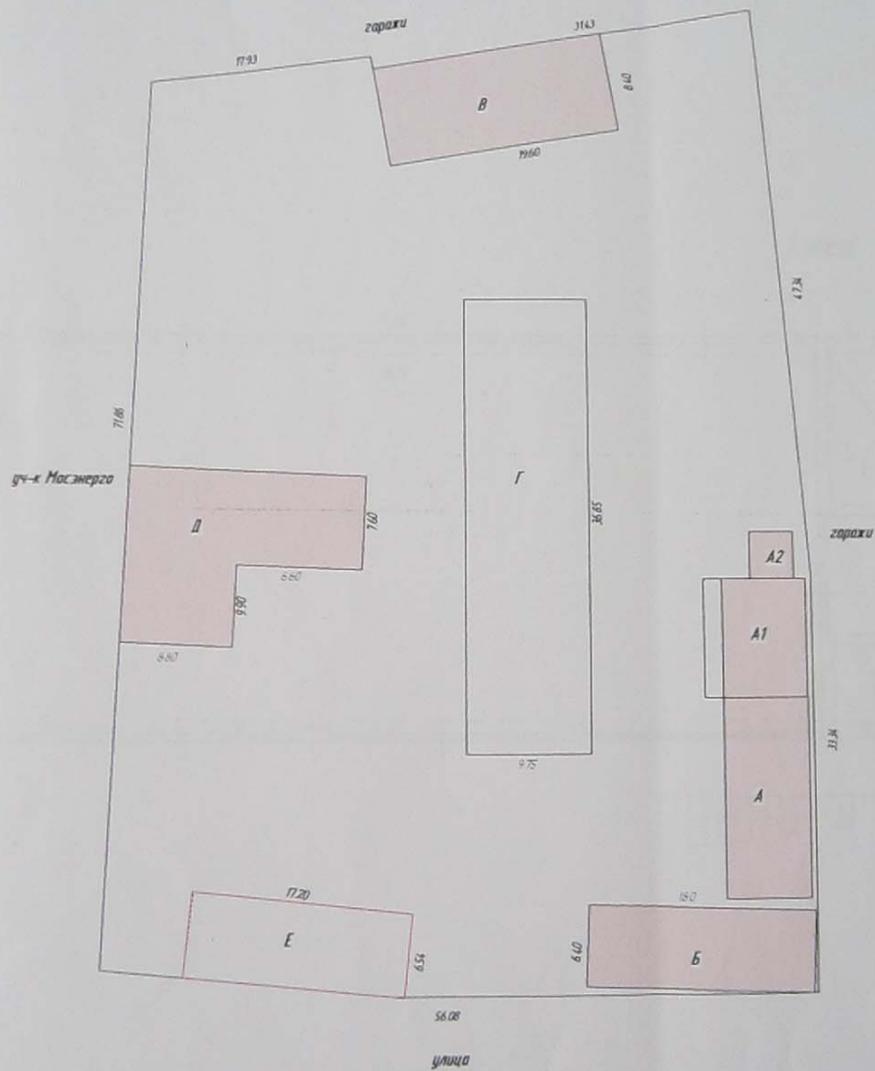


Оспицева Л.И.

Ситуационный план земельного участка, расположенного по адресу

Московская область, Наро-Фоминский район, дачный пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

М 1:500



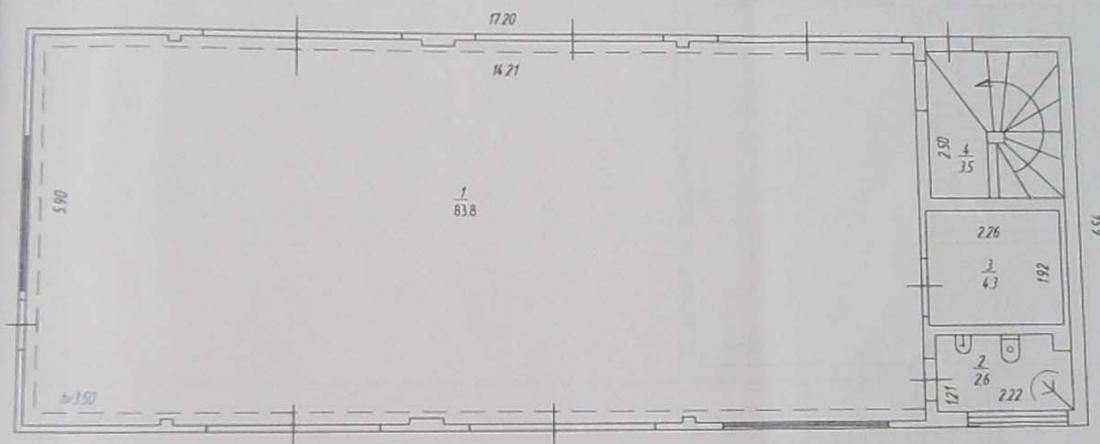
4

Поэтажный план здания (на блок для обслуживания автотранспорта)

расположенного по адресу

Московская область, Наро-Фоминский район, дачный пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

1 этаж



лит. Е

Экспликация:

Масштаб 1:100

Вспомогательная площадь: 7.5 кв.м

Общая площадь: 125.0 кв.м

Основная площадь: 117.5 кв.м

Наро-Фоминский филиал

ГУП МО "МОБТИ"



По состоянию на
Изготовил
Проверил

18.07.2009

Воронова Е.В.

Остищева Л.И.

Воронова
Остищева

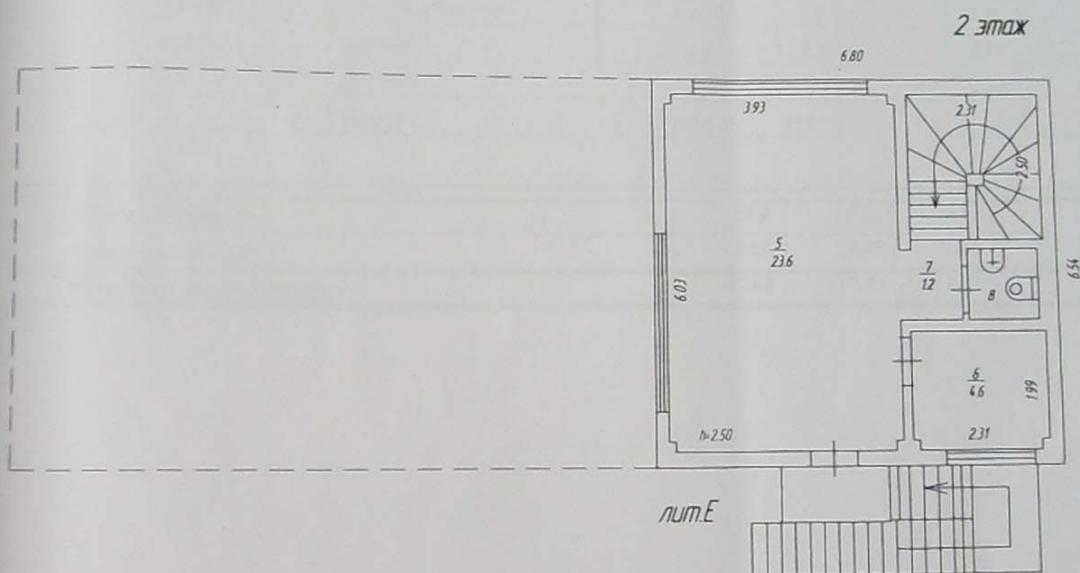
5

Поэтажный план здания (на блок для обслуживания автотранспорта)

расположенного по адресу

Московская область, Наро-Фоминский район, дачный пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

Масштаб 1:100



Наро-Фоминский филиал

ГУП МО "МОБТИ"

По состоянию на

18.07.2009

Изготовил

Воронова Е.В.

Проверил

Остищева Л.И.



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Город (др. нас. пункт) дачный пос. Кокошкино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

на блок для обслуживания автотранспорта

№ 14

по улице (пер.) ул. Дзержинского

Лит. Е

Инвентарный номер	143:048-3627
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2009 г.
дата обследования объекта в натуре

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____
Литера Е (Основное строение 2-х этажное) Год постройки 2 009 Число этажей 2
Год последнего капитального ремонта _____
Кроме того имеется: _____
подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 541 куб.м

Итого общая площадь 125.0 м²; из нее:

лит. Е 125.0 м²:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 125.0 м²,

в том числе основная площадь жилых помещений 117.5 м², вспомогательная площадь 7.5 м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>блок для ремонта автомобилей</i>	<i>125,0</i>	<i>117,5</i>	<i>7,5</i>
Всего:	125,0	117,5	7,5

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера Е	Физический износ здания - 0% Число этажей 2
1	Фундаменты	монолитная ж/бетонная плита толщ. 0,60м
2	Стены	металлические панели с утеплителем
3	Перекрытия	металлические с утеплителем
4	Кровля	оцинкованной профильный лист
5	Полы	плитка, линолеум
6	Проемы	окна- пластиковые стеклопакеты, ворота - металлические, двери - металлические, пластиковые
7	Отделочные работы	1-этаж - окраска, плитка, 2-этаж - гипсокартон, пластиковые панели
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроосвещение, вентиляция, отопление, канализация, водопровод, горячая вода, души
9	Прочие работы	отметка есть.

ельная
7,5
7,5

Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4

ОСНОВАН

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	125,0
канализация	125,0
отоп. от электроприборов	125,0
ванные души с горячей водой	125,0
горячее водоснабжение центральное	125,0
электричество	125,0

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2009 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 28 июля 2009 г.

Исполнил Воронова Е.В. *Воронова*

Проверил Оспицева Л.И. *Оспицев*

Паспорт выдан 28 июля 2009г.

Директор филиала Оспицев *Оспицев*

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 8 листов
 Директор Наро-Фоминского филиала ГУП МО «МОБТИ» Т.Н. Лега
 Лега Т.Н.



Оспицева Л.И.



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:

"24" февраля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.01.2010 №RU 50524000-004

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 351,4 кв. м, инв.№ 143:048-3627, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, дп Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/005/2010-359

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/005/2010-359

Регистратор

Голубков В. В.



(подпись)

50- НДН 830324

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** производственно-складской корпус

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Косошкино
Населенный пункт	тип	дачный поселок
	наименование	Косошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Ж	
Иное описание местоположения	---	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 351.4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:171105:0002

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

1.9. **Примечание:** *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 143:048-3627 по состоянию на 18.07.2009 г. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 50524000-004 от 25.01.2010 г. выдано Администрацией Наро-Фоминского муниципального района.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



Остицева Л.И.
(подпись)

Остицева Л.И.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

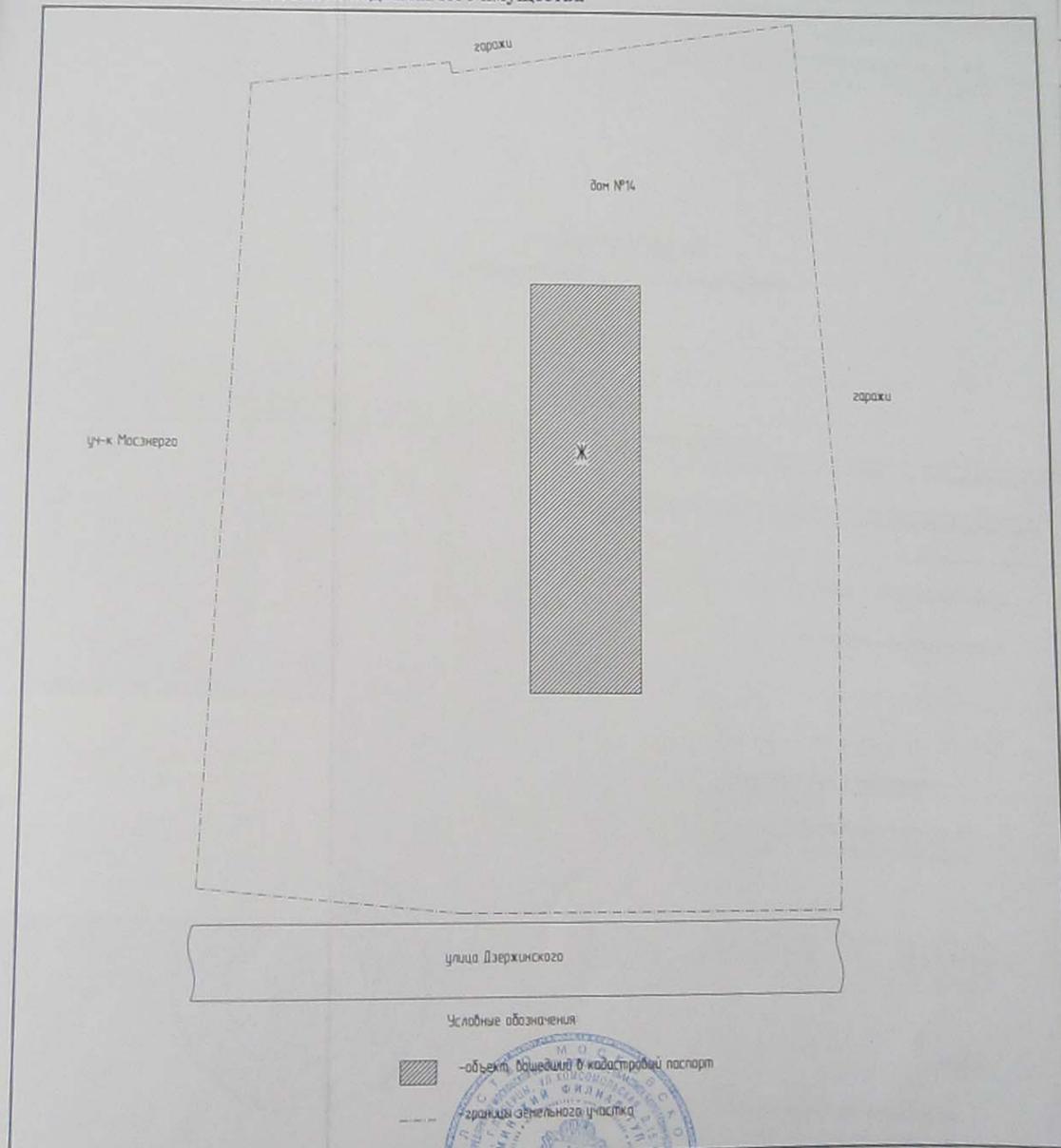
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

143:048-3627

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы

М. П.

(подпись)

Остацева Л.И.

(инициалы, фамилия)

СЛЕН,
Чаро
— для
ино,

СТИ
ВОД

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

2 (два) листов

Руководитель комплексной
производственной группы
Оспицева Л.И.



Кому ООО «Фирма ЧЕСИКО»
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество – для граждан,
143390, Московская область, Наро-
полное наименование организации – для
Фоминский район, п. Кокошкино,
юридических лиц),
ул. Дзержинского, д. 14
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 50524000-004

1. Администрация Наро-Фоминского муниципального района
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти

субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод
реконструируемого

в эксплуатацию _____ объекта капитального
(ненужное зачеркнуть)

строительства навеса под производственно-складской корпус
(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское
(полный адрес объекта капитального строительства)

поселение Кокошкино, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

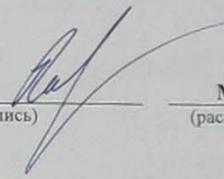
2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объем - всего	куб. м		2123,0
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		351,4
Материалы фундаментов		ленточный, монолитный железобетон	
Материалы стен		металлические панели с утеплителем	
Материалы перекрытий		металлические с утеплителем	
Материалы кровли		оцинкованный профильный лист	

Стоимость строительства объекта -	Стоимость строительства:
Всего	тыс. рублей
в том числе	4254,246
строительно-монтажных работ	тыс. рублей

**Заместитель Главы Администрации
Наро-Фоминского муниципального района**

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию)


(подпись)

М.Е. Казачков
(расшифровка подписи)



«25» января 2010 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

производственно-складской корпус

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кокошкино
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	143:048-3627

Технический паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
		<i>Наро-Фоминский филиал</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы <i>Остицева Л.И.</i>	

6381087

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:500	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	7
7	8. Экспликация к плану этажей здания	8
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование производственно-складской корпус

Год завершения строительства _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 2123 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 351,4 кв.м

Площадь застройки 366,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 18 июля 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	производственно-складской корпус	2 009		

стр. 4

5. Ситуационный план производственно-складской корпус наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

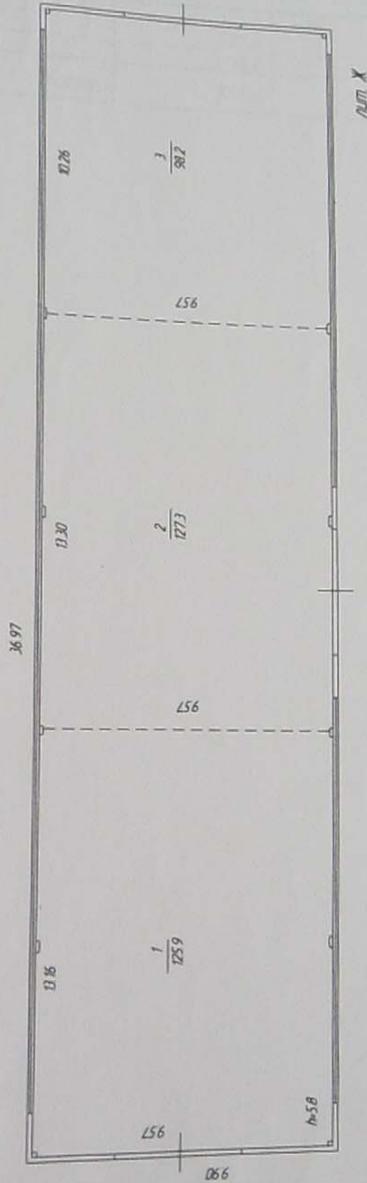


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Андреева М.В.	<i>[Signature]</i>	Остицеева Л.И.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Андреева М.В.	<i>МВ</i>	Остищева Л.И.	<i>Л.И.</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

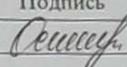
7

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1	1	1	основная			
Ж			2	основная	125,9	5,80	
Ж			3	основная	127,3		
					98,2		
<i>Всего:</i>					351,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Андреева М.В.		Остицева Л.И.	

стр. 9

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 8

Восемь) листов
Директор Наро-Фоминского
филиала ГУП МО «МОБТИ»

Лева Т.Н. Лега



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"18" декабря 2003 года

Документы-основания: Постановление Главы Администрации Наро-Фоминского района Московской области №1068 от 11.07.1995г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж, 1 - этажный, общая площадь 134,20кв.м, инв.№ 48-3627, лит. В

Адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14, (гараж)

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:14:01033:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/26-87/2003-367.1

Регистратор Труфанов М. В.



Серия 50 АД № 796190 *

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 3

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

143:048-3627

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



Остищева
(подпись)

Остищева Л.И.

(инициалы, фамилия)

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

2 (два) листов

Руководитель комплексной
производственной группы
Оспищева Л.И.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

гараж

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кокошкино
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	143:048-3627	

Технический паспорт составлен по состоянию на 19 января 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ЧЕСИКО"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Наро-Фоминский филиал			
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор М.Х. Черкесов		Руководитель комплексной производственной группы Остицева Л.И.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	Позэтажный план	6
7	Экспликация к плану	7
8	Запись о правообладателях	8

3. Общие сведения о здании

Наименование гараж

Год завершения строительства 1 970

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 675 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 134,2 кв.м

Площадь застройки 164,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 68 515.00 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокоскино, ул.Дзержинского, д.14</i>
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<i>48-3627</i>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 января 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	Основное строение	1 970		68 515.00



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е. М.	<i>Соловьёва Е. М.</i>	Остацева Л. И.	<i>Остацева Л. И.</i>



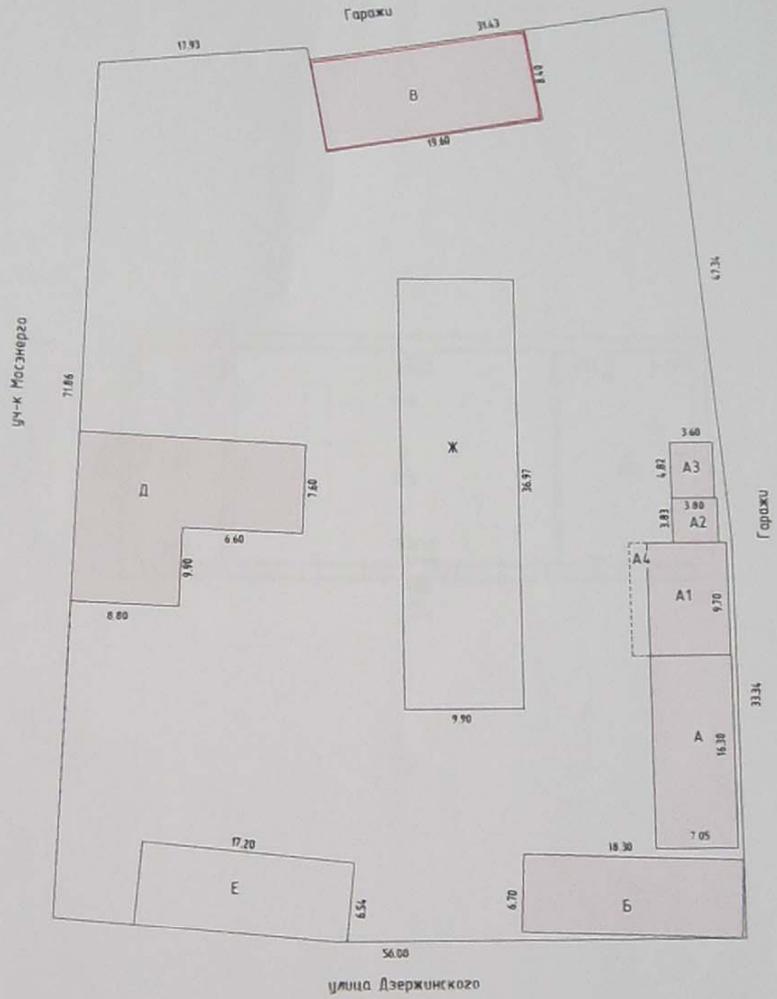
5. Ситуационный план

гараж

наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

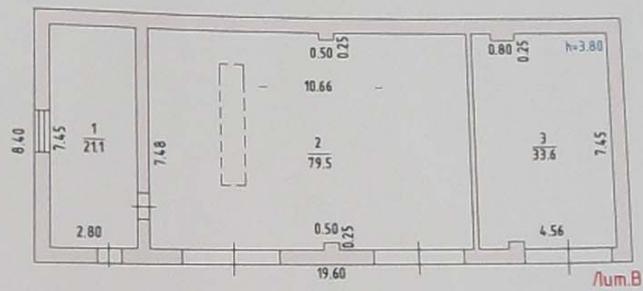


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е. М.	<i>Соловьёва</i>	Остацева Л. И.	<i>Остацева</i>

M 1:200

7. План этажа I здания

Лист 1 Всего листов 1



Лит.В

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е.М.	<i>Соловьёва</i>	Остищева Л.И.	<i>Остищева</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	мастерская	21,1	3,80	
В			2	гараж	79,5		
В			3	гараж	33,6		
<i>Всего:</i>					<i>134,2</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Чесико"		Постановление Главы Администрации Наро- Фоминского района Московской области №1068 от 11.07.1995г. Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2003г. №50-01/26-87/2003-367.1	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е.М.	<i>Соловьёва Е.М.</i>	Остацева Л.И.	<i>Остацева Л.И.</i>

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью

9 (девять) листов

Руководитель комплексной производственной группы

Осипцева Л.И. Осипцева Л.И.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: 19.07.2010

Дата выдачи: 19 МАР 2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.06.2010 №RU 50524000-066

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", ИНН: 5030002170, ОГРН: 1025003757217

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:21:0000000:2881

Объект права: Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 277,6 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/029/2010-308

Государственный регистратор

Кобина Е. В.



77-АС 028972



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 3

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административный корпус

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	дачный поселок
	наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, А4, А2, А3, А1	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 277.6 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:171105:0002

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

Руководитель комплексной производственной группы



Остищева
подпись

Остищева Л.И.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 3

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

- 1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 143:048-3627 по состоянию на 19.01.2010 г.
На административное здание с котельной, материальный склад (лит. А, А1, А2) общей площадью 220.7 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2003 г., запись о регистрации № 50-01/26-87/2003-364.1.
Расхождение в площадях по правовым документам произошло за счет технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства, реконструкции административного здания с котельной и материальным складом под Административный корпус. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50524000-066.
Ранее значился объект права: Административное здание с котельной, материальный склад.
Ранее значился адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Кокошкино, ул. Держинского, д.14, (административное здание с котельной, материальный склад).
Ранее значился инв. № 48-3627.
Материал стен - камень.

- 1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



М. П.

Остицва
(подпись)

Остицва Л.И.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3 , всего листов 3

Здание

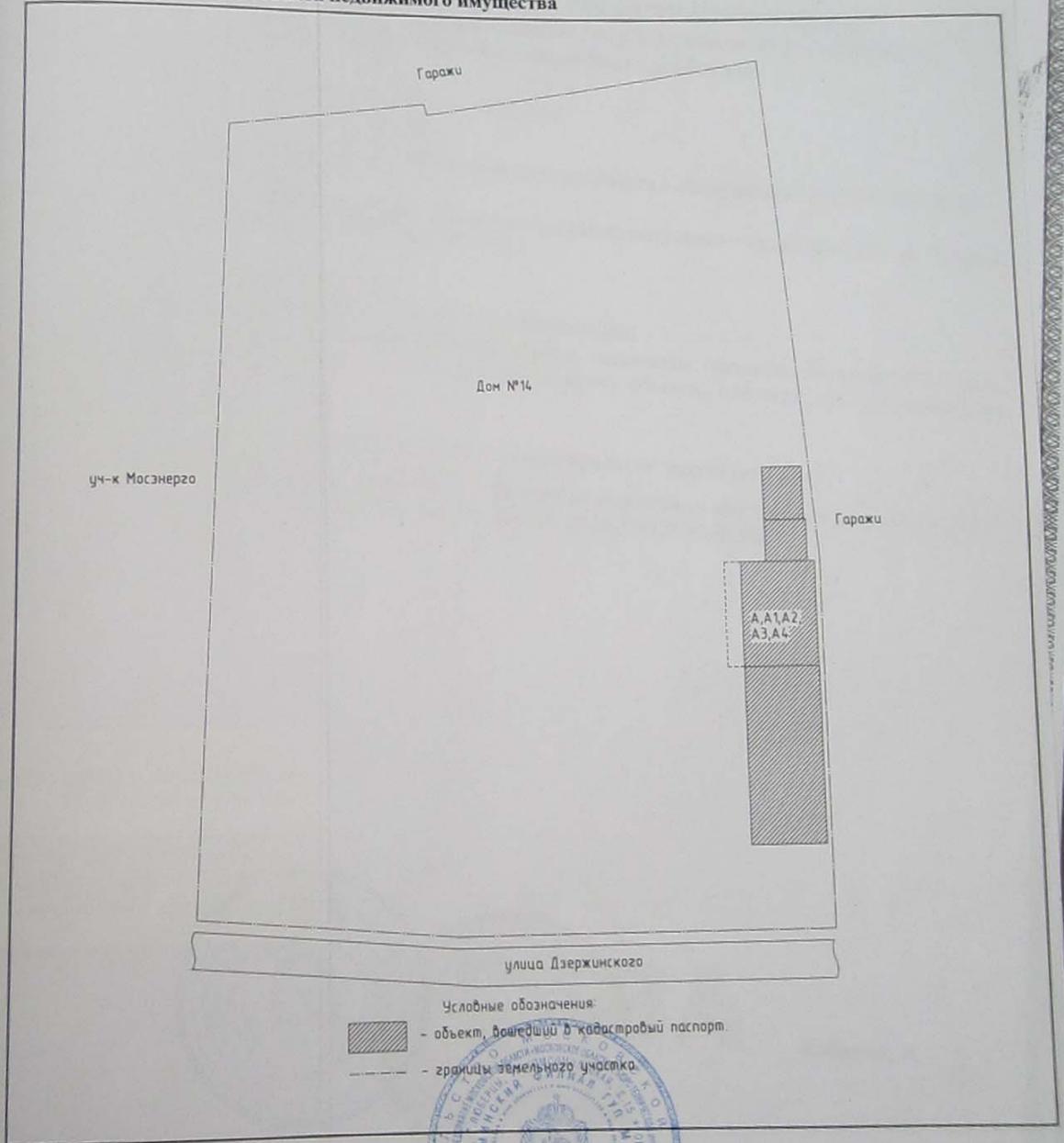
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

143:048-3627

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:

- объект, вошедший в кадастровый паспорт
- границы земельного участка

Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы

М. П.

Остацева Л.И.

(инициалы, фамилия)

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

3 (три) листов

Руководитель комплексной
производственной группы

Оспицева
Оспицева Л.И.



Кому ООО «Фирма «ЧЕСИКО»
 (наименование застройщика,
143390, Московская область, Наро-
Фоминский район, п. Кокошкино,
 фамилия, имя, отчество – для граждан,
 полное наименование организации – для
ул. Дзержинского, д. 14
 юридических лиц, его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU 50524000-066

1. Администрация Наро-Фоминского муниципального района
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти
 субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод
реконструируемого
 в эксплуатацию _____ объекта капитального
 (ненужное зачеркнуть)
 строительства административного здания с котельной и материальным складом под
 (наименование объекта капитального строительства)
административный корпус

в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское
 (полный адрес объекта капитального строительства)
поселение Кокошкино, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14
 с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		1483,0
Общая площадь	кв. м		277,6
Материалы фундаментов		ленточный железобетонный	
Материалы стен		кирпич	
Материалы перекрытий		железобетонные плиты, монолитные	
Материалы кровли		фальцевая	
Стоимость строительства:			
Стоимость строительства объекта -	тыс. рублей		3194,39235
Всего			
в том числе	тыс. рублей		
строительно-монтажных работ			

**Заместитель Руководителя Администрации
 Наро-Фоминского муниципального района
 Председатель Комитета градостроительства**

(должность уполномоченного сотрудника органа,
 осуществляющего выдачу разрешения на ввод
 объекта в эксплуатацию)

«03» июня 2010 г.

2010 г.

(подпись)

М.Е. Казачков
 (расшифровка подписи)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

административный корпус

наименование объекта недвижимого имущества

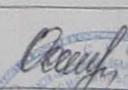
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кокошкино
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А.А1,А2,А3,А4	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	143:048-3627

Технический паспорт составлен по состоянию на

19 января 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ЧЕСИКО"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Наро-Фоминский филиал			
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор М.Х. Черкесов		Руководитель комплексной производственной группы Остипцева Л.И.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	
2	Описание (состав) технического паспорта	стр. 1
3	Общие сведения	стр. 2
4	Состав объекта	стр. 3
5	Ситуационный план	стр. 4
6	Полэтажный план	стр. 5
7	Экспликация к поэтажному плану	стр. 6-7
8	Запись о правообладателях	стр. 8
		стр. 9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование административный корпус
Год завершения строительства 1 970
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____
Строительный объем 1483 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 277,6 кв.м
Площадь застройки 220,6 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 91 722.00 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д.14, (административное здание с котельной, материальный склад)</i>
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<i>48-3627</i>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Расхождение в площадях по правовым документам произошло за счет реконструкции административного здания с котельной и материальным складом под Административный корпус. Разрешение на строительство №RU 50524000-.
Ранее значился объект права: Административное здание с котельной, материальный склад.*

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 января 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Основное строение 2-х этажное	1 970		
A1	Пристройка (1 эт.)	0		91 722.00
A2	Пристройка	2 001		
A3	Пристройка	2 010		
A4	Пристройка (2 эт.)	2 010		

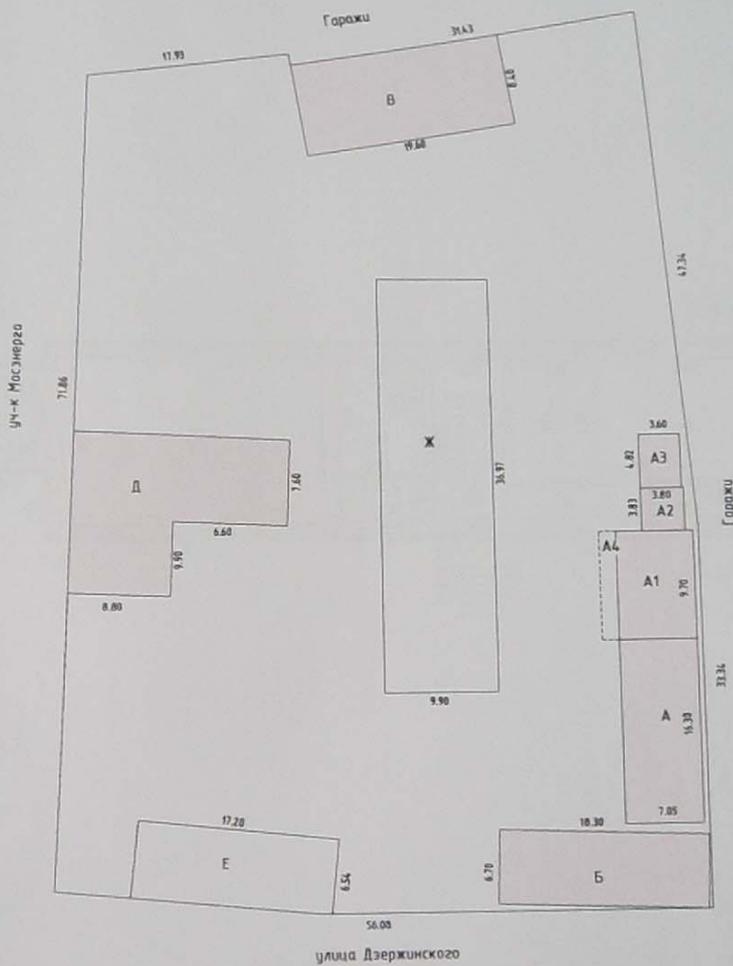
стр. 4



5. Ситуационный план
 административный корпус
 наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

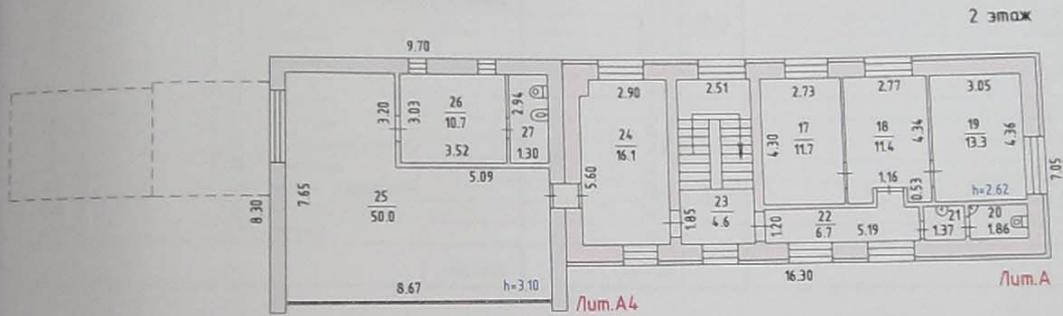


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Политик С.В.	<i>[Signature]</i>	Остищева Л.И.	<i>[Signature]</i>

М 1:200

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Политик С.В.		Остищева Л.И.	

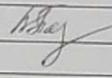
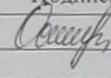
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A	1	1	1	лестничная клетка			
A			2	кабинет	14,0	2,85	
A			3	кабинет	12,2		
A			4	туалет	25,3		
A			5	санузел	1,1		
A			6	коридор	2,6		
A			7	коридор	5,7		
A			8	кабинет	4,2		
A			9	серверная	9,9		
A1			10	комната отдыха	1,7		
A2			11	котельная	50,2	2,50	
A3			12	коридор	8,6	2,45	
A3			13	туалет	3,5		
A3			14	туалет	0,9		
A3			15	душевая	0,9		
A3			16	комната для хранения топлива	0,9		
A	2	1	17	кабинет	3,8		
A			18	кабинет	11,7	2,62	
A			19	кабинет	11,4		
A			20	туалет	13,3		
A			21	санузел	2,2		
A			22	коридор	1,6		
A			23	лестничная клетка	6,7		
A			24	приемная	4,6		
A4			25	кабинет директора	16,1		
A4			26	комната отдыха	50,0	3,10	
A4			27	санузел	10,7		
					3,8		
<i>Всего:</i>					277,6		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Чесико"		Постановление Главы Наро-Фоминского р-на №1068 от 11.07.1995г. Свидетельство о гос. регистрации права от 18.12.2003г. №50-01/26- 87/2003-364.1	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Политик С.В.		Остищева Л.И.	

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 10
(десять) листов
Руководитель комплексной
производственной группы
Оспищева Л.И. Оспищева Л.И.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: 19.07.2010
Дата выдачи:

25 MAR 2014

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.06.2010 №RU 50524000-065

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", ИНН: 5030002170, ОГРН: 1025003757217

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:26:0000000:21533

Объект права: Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое, площадь 90 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, тер. Кокошкино, дп Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/029/2010-306

Государственный регистратор



Растворова Е. В.

(подпись, и.п.)
50-50-77/029/2010-306

77-АС 028720



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 3

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административно-бытовой корпус

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	дачный поселок
	наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 90,0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
 количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:26:17 11 05:0002

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

Руководитель комплексной производственной группы



Оспицева Л.И.
(подпись)

Оспицева Л.И.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 3

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 10.12.2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 143:048-3627

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 143:048-3627 по состоянию на 19.01.2010 г.
На столярную мастерскую (лит. Б) общей площадью 93,20 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2003 г., запись о регистрации № 50-01/26-87/2003-365.1. Расхождение в площадях по правовым документам произошло за счет технической инвентаризации измененной характеристик объекта капитального строительства, реконструкции столярной мастерской под административно-бытовой корпус. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50524000-065. Ранее значился объект права: Столярная мастерская.
Ранее значился адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Кокошикино, ул. Держинского, д.14, (столярная мастерская).
Ранее значился инв.№48-3627.
Материал стен - камень.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Наро-Фоминский филиал
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы



Остицва
(подпись)

Остицва Л.И.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3, всего листов 3

Здание

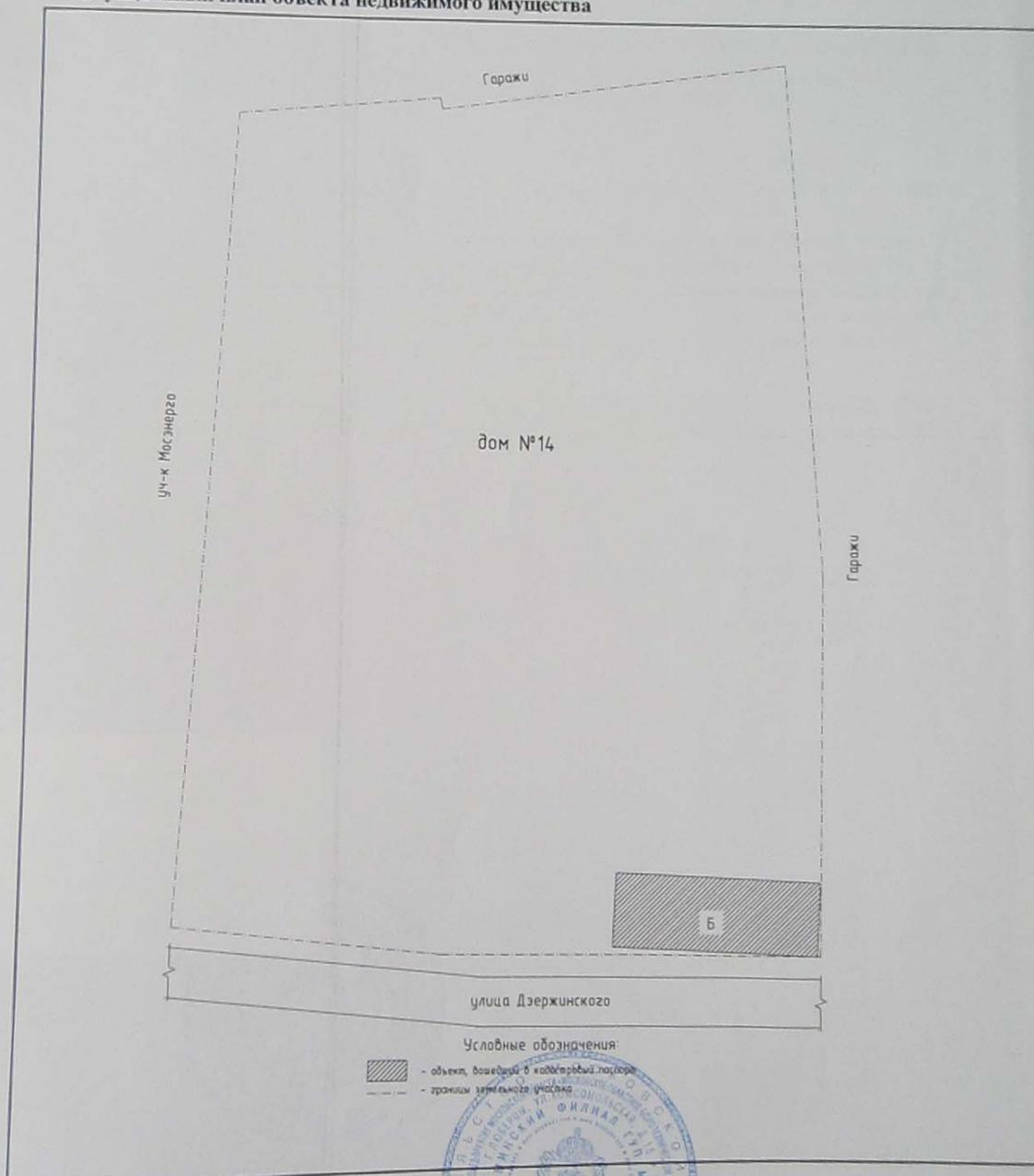
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

143:048-3627

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения
- объект, входящий в кадастровый паспорт
- границам земельного участка

Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы



М. П.

Осипцева Л. И.
(подпись)

Осипцева Л. И.

(инициалы, фамилия)

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

3 (три) листов

Руководитель комплексной
производственной группы
Оспишева Л.И. Оспишева Л.И.



Кому ООО «Фирма «ЧЕСИКО»
(наименование застройщика,
143390, Московская область, Наро-
фамилия, имя, отчество – для граждан,
Фоминский район, п. Кокошкино,
полное наименование организации – для
ул. Дзержинского, д. 14
юридических лиц, его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU 50524000-065

1. Администрация Наро-Фоминского муниципального района
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод
реконструируемого
 в эксплуатацию _____ объекта капитального
(ненужное зачеркнуть)
 строительства столярной мастерской под административно – бытовой корпус
(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское
(полный адрес объекта капитального строительства)
поселение Кокошкино, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, д. 14
с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		343,0
Общая площадь	кв. м		90,0
Материалы фундаментов		ленточный бетонный	
Материалы стен		кирпич	
Материалы перекрытий		железобетонные плиты	
Материалы кровли		фальцевая	

Стоимость строительства: _____
 Стоимость строительства объекта - тыс. рублей
 Всего 485,43376
 в том числе тыс. рублей
 строительно-монтажных работ



Заместитель Руководителя Администрации
Наро-Фоминского муниципального района
Председатель Комитета градостроительства
(должность, уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию)

(подпись)

М.Е. Казачков
(расшифровка подписи)

М.П.

июня

2010 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

административно-бытовой корпус

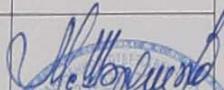
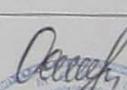
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский район	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кокошкино
Населенный пункт	Тип	дачный поселок
	Наименование	Кокошкино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Дзержинского
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	143:048-3627

Технический паспорт составлен по состоянию на 19 января 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ЧЕСИКО"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Наро-Фоминский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор М.Х.Черкесов		Руководитель комплексной производственной группы Остищева Л.И.	



2. **Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	Поэтажный план	6
7	Экспликация к пану	7
8	Запись о правообладателях	8

3. Общие сведения о здании

Наименование административно-бытовой корпус
Год завершения строительства 1 970
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен стены кирпичные, панельные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____
Строительный объем 343 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 90,0 кв.м
Площадь застройки 122,6 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 47 438.00 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	<i>Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Кокошкино, ул. Дзержинского, д.14, (столярная мастерская)</i>
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	<i>48-3627</i>
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Расхождение в площадях по правовым документам произошло за счет реконструкции столярной мастерской под административно-бытовой корпус. Разрешение на строительство №RU 50524000-. Ранее значился объект права: Столярная мастерская.

стр. 3

4. Состав объекта

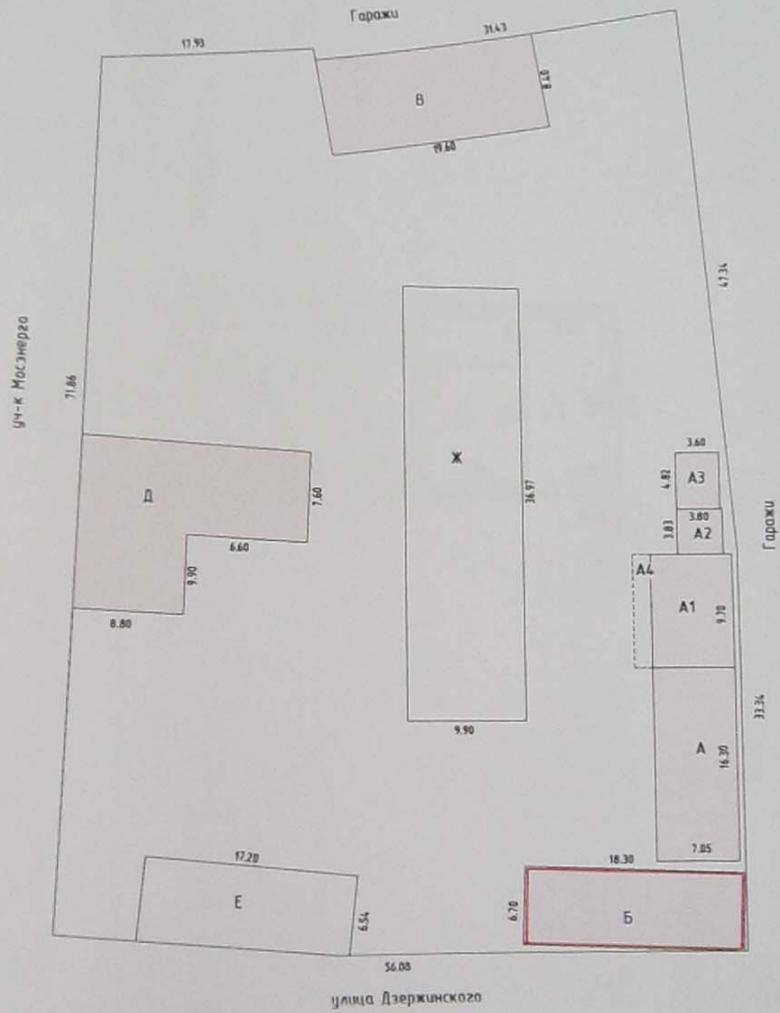
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 января 2010 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Основное строение	1 970		47 438,00



5. Ситуационный план
административно-бытовой корпус
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

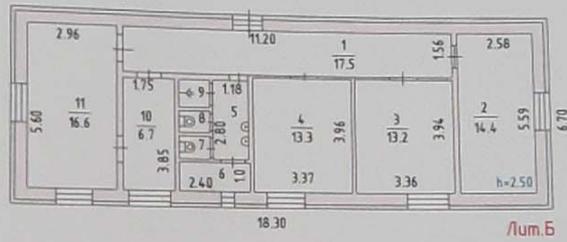


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е.М.	<i>Соловьёва</i>	Остацева Л.И.	<i>Остацева</i>

M 1:200

7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е.М.	<i>Солов.</i>	Остищева Л.И.	<i>Остищ.</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	коридор			
Б			2	кабинет	17,5	2,50	
Б			3	кабинет	14,4		
Б			4	кабинет	13,2		
Б			5	коридор	13,3		
Б			6	бойлерная	3,3		
Б			7	туалет	2,4		
Б			8	туалет	0,8		
Б			9	душевая	0,8		
Б			10	раздевалка	1,0		
Б			11	кабинет	6,7		
<i>Всего:</i>					90,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Чесико"		Постановление Главы Наро-Фоминского р-на №1068 от 11.07.1995г. Свидетельство о гос. регистрации права от 18.12.2003г. №50-01/26- 87/2003-365.1	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соловьёва Е.М.	<i>Соловьёва Е.М.</i>	Остацева Л.И.	<i>Остацева Л.И.</i>

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

9 (девять) листов

Руководитель комплексной
производственной группы

Оспицева Л.И. Оспицева Л.И.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 211032 , дата выдачи 10.12.2010

Дата выдачи: "27" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г
• Решение о разделе участка от 10.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, № 001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственной базы, общая площадь 675 кв. м, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокошкино, дп Кокошкино, ул.Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:171105:12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-250

Регистратор

Жуков М.А.



(подпись)

50-ABN 276272

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

18.02.2013 № 77/501/13-48564

В.1

1	Кадастровый номер	50:26:0171105:12	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
Общие сведения						
4	Предыдущие номера:	50:26:0171105:2	6			
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2010						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос. Кокоскино, дп. Кокоскино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14					
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли запаса					
8.3	Категория не установлена					
9	Разрешенное использование: Под размещение производственной базы					
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —					
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14
675 кв. м	1525851	2260.52	Система координат: СК кадастрового округа			
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права		Особые отметки		
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"		Собственность		—		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:26:0171105:12 равнозначен кадастровому номеру 50:26:171105:0012. Предулище наименование местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Кокоскино, дп. Кокоскино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14. Изменения внесены на основании документа: "Достановление СФ ФС РФ от 27.12.2011 N 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» от 27.12.2011 № 560-СФ, орган, издавший документ: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.					
17	Номера образованных участков: 50:26:0171105:10, 50:26:0171105:11, 50:26:0171105:12, 50:26:0171105:13, 50:26:0171105:14, 50:26:0171105:15					
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номер участка, преобразованного в результате выдела			
		18.2	Номер участка, подлежащих снятию с кадастрового учета			
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета			



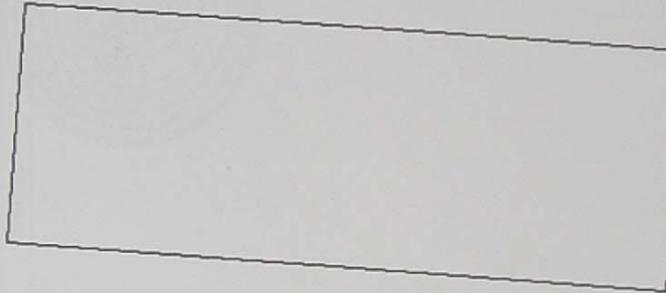
Ведущий инженер
Гусева А.Г.
(подпись, фамилия)

(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
18.02.2013 № 77/501/13-48564

1	Кадастровый номер 50:26:0171105:12	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
5	Масштаб 1:400				



Ведущий инженер
Гусева А.Г. (инициалы, фамилия)

(наименование должности)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
18.02.2013 № 77/501/13-48564

1	Кадастровый номер	50:26:0171105:12	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь	Открытое акционерное общество Банк "Возрождение"		



Ведущий инженер
Гусева А.Г.
(инициалы, фамилия)

(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 211034 , дата выдачи 10.12.2010;
серия 50-АВ № 099774 , дата выдачи 05.07.2011

Дата выдачи:

"14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г

• Решение о разделе участка от 10.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико",
свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, №
001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения:
Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: под размещение производственной базы, общая площадь 210 кв. м, адрес объекта:
Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокошкино, дп Кокошкино,
ул.Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:171105:15

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

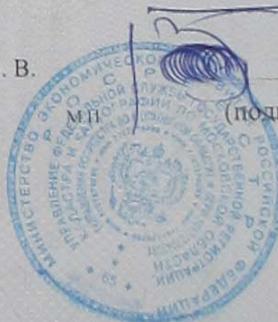
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-252

Регистратор

Голубков В. В.

(подпись)

50-АВН 275576



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-16/109

1 Кадастровый номер: 50:26:0171105:15

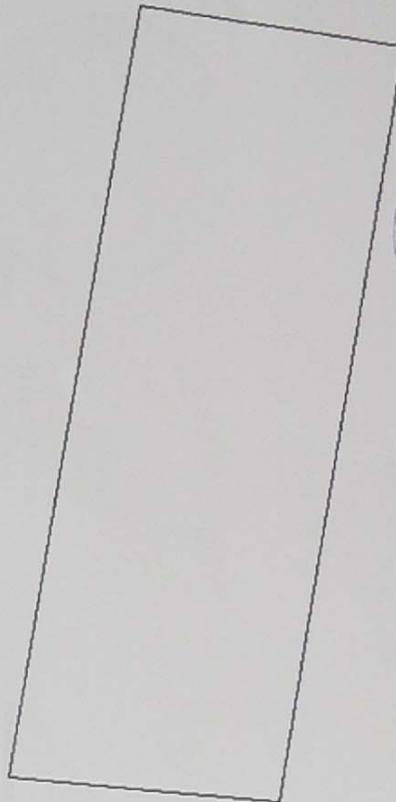
План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2

КП.2



4

5 Масштаб 1:200

Условные знаки: —



(подпись)

М.П.

(наименование должности)

Гуверья А.Г.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "03" марта 2014 г. № 77/501/14-16/109

КП.3

1		Кадастровый номер: 50:26:0171105:15		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4		Номер Учетный номер части	Площадь (м ²)	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество Банк "Возрождение"			

(подпись)

(полное наименование должности)

М.П.



Ведущий инженер
 (инициалы, фамилия)
 Гусев А.Г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 211031 , дата выдачи 10.12.2010;
серия 50-АВ № 099773 , дата выдачи 05.07.2011

Дата выдачи:

"14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г

• Решение о разделе участка от 10.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико",
свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, №
001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения:
Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: под размещение производственной базы, общая площадь 522 кв. м, адрес объекта:
Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокошкино, дп Кокошкино,
ул.Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:171105:11

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-249

Регистратор

Голубков В. В.

(подпись)

50-АВН 275577



110 форма МЭР, г. Москва, 1-й изд. 08.11.2010 г.

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/50/1/14-16/14/4

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:11	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:18:0171105				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:26:0171105:2				
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного в границах ориентира: город Москва, пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под размещение производственной базы				
11	Площадь: 522 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1838671.92				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:26:0171105:11 равнозначен кадастровому номеру 50:26:171105:0011. Предыдущее наименование местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14. Изменения внесены на основании документа: "Постановление СФ ФС РФ от 27.12.2011 N 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью»" от 27.12.2011 № 560-СФ, орган, издавший документ: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.				
15	Сведения о природных объектах: —				
	16.1	Номера образованных участков: 50:26:0171105:10, 50:26:0171105:11, 50:26:0171105:12, 50:26:0171105:13, 50:26:0171105:14, 50:26:0171105:15			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0171105:2			
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

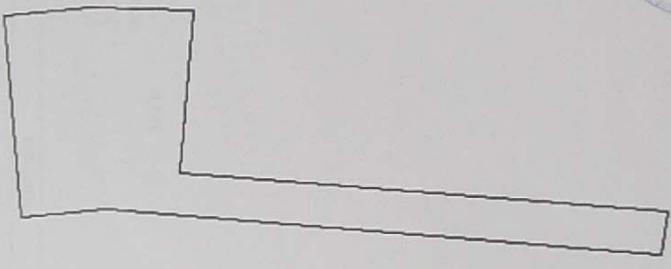
Ведущий инженер
Гусев А.Г.
(подпись, фамилия)
(инициалы, фамилия)

(наименование должности)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-16/414

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:11 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
5	 <p style="text-align: center;">4</p>				

Масштаб 1:600

Условные знаки: —



(подпись)

М.П.

(наименование должности)

Ведущий инженер
Гусев А.Г.
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161414

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:11		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Ипотека		

Открытое акционерное общество Банк "Возрождение"

Ведущий менеджер
Гус (имя, отчество, фамилия)



(подпись)

М.П.

(наименование должности)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: 10.12.2010;

Дата выдачи:

25 MAR 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г
• Решение о разделе участка от 10.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико",
ИНН: 5030002170, ОГРН: 1025003757217

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:26:0171105:14

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: под размещение производственной базы, общая площадь 165 кв.
м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, дп Кокошкино, ул.Дзержинского, ООО
"Фирма ЧЕСИКО", д.14

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-253

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-77/049/2010-253

Растворова Е. В.

77-АС

028719



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161330

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:14	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:18:0171105				
5	Предельные номера: 50:26:0171105:2	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2010		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под размещение производственной базы				
11	Площадь: 165 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 582326.25				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:26:0171105:14 равнозначен кадастровому номеру 50:26:171105:0014. Предыдущее наименование местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14. Изменения внесены на основании документа: "Установление СФ ФС РФ от 27.12.2011 N 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью»" от 27.12.2011 № 560-СФ, орган, издавший документ: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:26:0171105:10, 50:26:0171105:11, 50:26:0171105:12, 50:26:0171105:13, 50:26:0171105:14, 50:26:0171105:15			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0171105:2			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			



(подпись)

М.П.

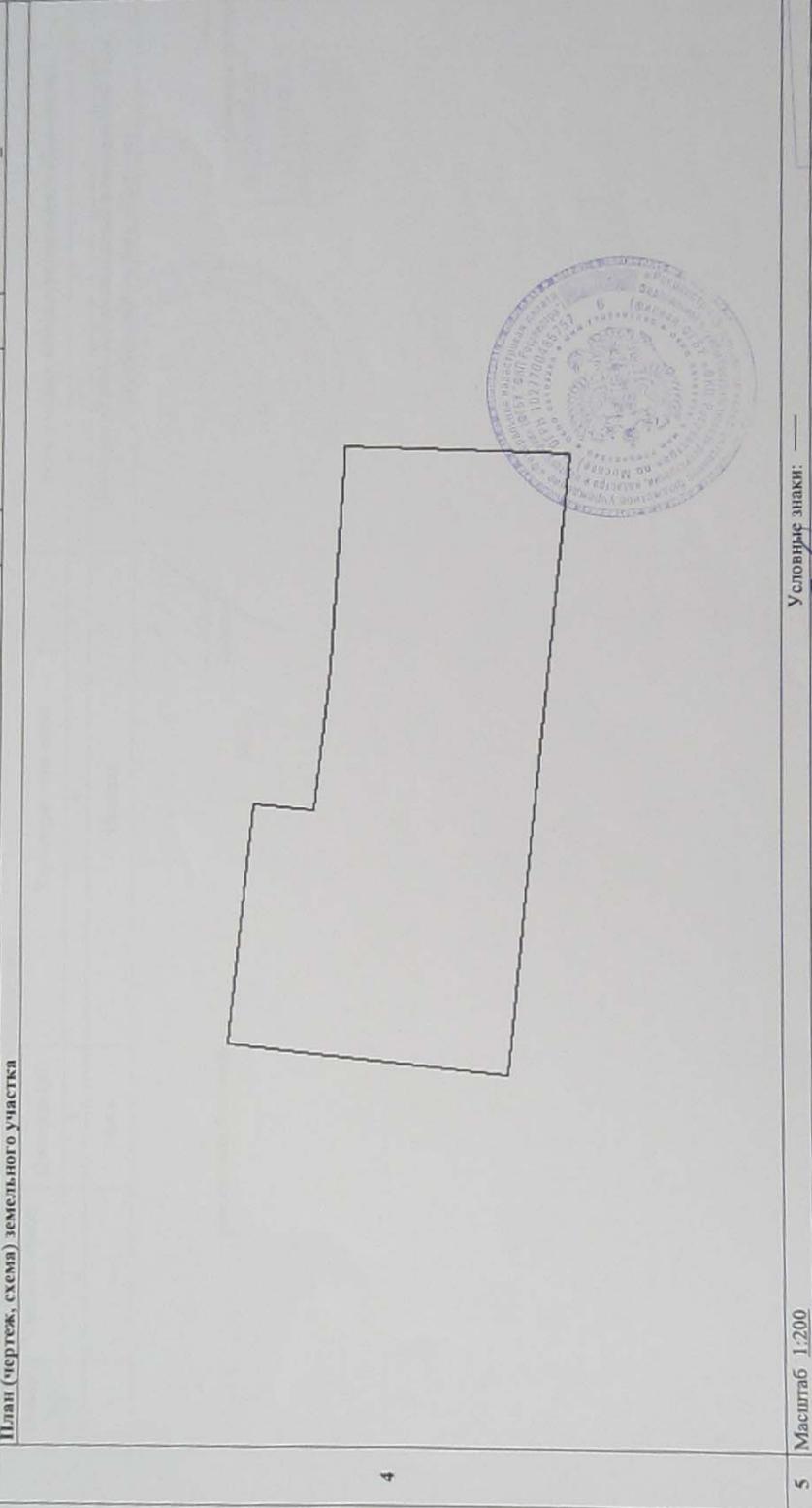
(наименование должности)

Будуший инженер
Гусев А.Г.
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161330

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:14 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	--	---	----------	---	-----------------



4

5	Масштаб 1:200	Условные знаки: —	<p>Басушиев Ибрагим</p> <p>Гусева А.Г.</p> <p>(подпись)</p> <p>М.П.</p> <p>(наименование должности)</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>
---	---------------	-------------------	--

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161330

КП.3

1		Кадастровый номер: 50:26:0171105:14		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Ипотека	Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (закрытое акционерное общество)		



(Handwritten signature)
(подпись)

М.П.

—
(наименование должности)

(инициалы, фамилия)
Гусева А.Г.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: 10.12.2010;

Дата выдачи: 19 МАР 2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г
• Решение о разделе участка от 10.08.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико",
ИНН: 5030002170, ОГРН: 1025003757217

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:26:0171105:13

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: под размещение производственной базы, общая площадь 1206 кв.
м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Кокошкино, дп Кокошкино,
ул.Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-251

Государственный регистратор



Кобина Е. В.

(подпись, м.п.)

50-50-77/049/2010-251

77-АС 028971



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-16/387

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:13	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:18:0171105	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2010		
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:26:0171105:2				
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос. Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под размещение производственной базы				
11	Площадь: 1206 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4253887,62				
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"		Собственность		—	
Особые отметки: Кадастровый номер 50:26:0171105:13 равнозначен кадастровому номеру 50:26:171105:0013. Предыдущее наименование местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Держинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО" д.14. Изменения внесены на основании документа: "Постановление СФ ФС РФ от 27.12.2011 N 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» от 27.12.2011 № 560-СФ, орган, издавший документ: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.					
14					
15	Сведения о природных объектах: —				
16.1		Номера образованных участков: 50:26:0171105:10, 50:26:0171105:11, 50:26:0171105:12, 50:26:0171105:13, 50:26:0171105:14, 50:26:0171105:15			
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		16.2			
		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
16.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0171105:2			
16.4		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

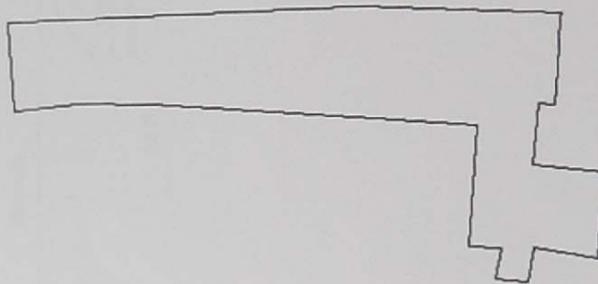
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161387

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:13	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



4

Условные знаки: —

5 Масштаб 1:800

Ведущий инженер
Гусева А.Г.

(подпись, фамилия)

(подпись)

М.П.

(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "03" марта 2014 г. № 77/501/14-161387

КП.3

1		Кадастровый номер: 50:26:0171105:13		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Ипотека	Московско-Уральский акционерный коммерческий банк (закрытое акционерное общество)		

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ведущий инженер
 Гус (инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АБ № 211030 , дата выдачи 10.12.2010

Дата выдачи:

"16" февраля 2011 года

Документы-основания: • Решение о разделе участка от 10.08.2010

• Договор купли-продажи земельного участка №3644 от 27.02.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико",
свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 50, №
001279012, выдано 15.12.2002г. инспекцией МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, ОКПО 23498161, ИНН 5030002170, ОГРН 1025003757217; адрес местонахождения:
Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, пос.Кокошкино, ул.Дзержинского, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: под размещение производственной базы, общая площадь 1302 кв. м, адрес
объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокошкино, дп
Кокошкино, ул.Дзержинского, ООО "Фирма ЧЕСИКО", д.14

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:171105:10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
декабря 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-77/049/2010-248

Регистратор

Голубков В. В.

(подпись)

50-АБН 617786

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/50/14-161131

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:10	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 77:18:0171105				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:26:0171105:2	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2010		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, пос. Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, дом 14, ООО "Фирма ЧЕСИКО"				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под размещение производственной базы				
11	Площадь: 1302 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4587336.6				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Чесико"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:26:0171105:10 равнозначен кадастровому номеру 50:26:171105:0010. Предыдущее наименование местоположения: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Кокошкино, дп. Кокошкино, ул. Дзержинского, дом 14, ООО "Фирма ЧЕСИКО". Изменения внесены на основании документа: "Постановление СФ ФС РФ от 27.12.2011 N 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью»" от 27.12.2011 № 560-СФ, орган, издавший документ: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Номера образованных участков: 50:26:0171105:10, 50:26:0171105:11, 50:26:0171105:12, 50:26:0171105:13, 50:26:0171105:14,		
			16.1 50:26:0171105:15		
			16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
			16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0171105:2		
		16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			



М.П.

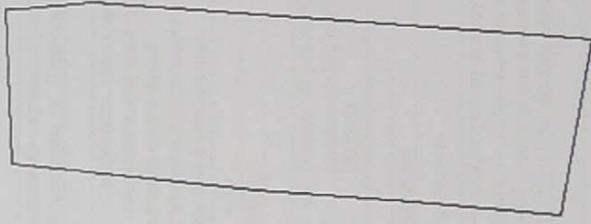
Ведущий инженер
Гусева А.Г.
(наименование, фамилия)

—
(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161131

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:26:0171105:10 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5	Масштаб 1:700				Условные знаки:



(подпись)

М.П.

(наименование должности)

Ведущий инженер
(инициалы, фамилия)
Гусева А.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 19.2
Документы Оценщика

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Титов
Сергей Борисович**

Паспорт выдан: Железнодорожным РОВД гор. Рязани
Зарегистрирован: г. Рязань, ул. Березовая, д. 1, кв. 7

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 607
Дата выдачи: 24 июня 2013 г.



Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984230

Настоящий диплом выдан

Титову

Сергею Борисовичу

в том, что он(а) с *01* августа 2008 г. по *01* февраля 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

Московская финансово-промышленная

академия (МФПА)

по программе *профессиональной переподготовки*

«Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *01* февраля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Титова*

Сергея Борисовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)

Город *Москва* год *2008*

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Власов
Директор (директор)



МФР Титов, 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0107*



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-566-076554/20**

«23» сентября 2020

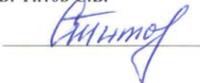
г. Рязань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Титов Сергей Борисович**
Паспортные данные: 6104, 155031, Железнодорожным РОВД гор. Рязани, 03.09.2004г.
Адрес регистрации: г. Рязань, ул. Березовая, д.1, кв.7
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «28» сентября 2020 года по «27» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **10 710,00 (Десять тысяч семьсот десять и 00/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.10.2020г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	nco@mail.ru	efena.gorelova@ingos.ru
телефонная связь:	+74912383000	+74912701379

СТРАХОВАТЕЛЬ: Титов С.Б.

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Синякина М.В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Рязанской области.

Доверенность №7273707-51/19 от 11.12.2019



ПОЛИС № 009-073- 005639/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 009-073-005639/20 от 03.12.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-itarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии в сумме 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек подлежит оплате единовременным платежом до "12" декабря 2020 года включительно, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "12" декабря 2020 г. по 23 часа 59 минут "11" декабря 2021г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ Директор Общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»  /Астахов Н.В./</p>	<p>СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде  /Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1118/19 от 24.12.2019 г. Представитель Страховщика-ООО "АЛЪЯНС" Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит. А5 тел.89375110014, e-mail: absolutins13@mail.ru</p>
---	--

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000025-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Шитову Сергею Борисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) Лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датительном падеже)

на основании протокола от « 13 » сентября 2013 г. № 02

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Е. А. Бочкарева
(подпись)

Бочкарева Е. А.

(цифровая подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000017-1

« 05 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Титову Сергею Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 05 » сентября 2017 г. № 2

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » сентября 2020 г.

40-01/00000 - Москва, 2017 г. - 64 - Листовая МР 05-05-00300-01/00000-01-10/19-141. Тел.: (495) 730-47-42. www.nso.ru