



## **ОТЧЕТ № 17/08/2016-391**

**об оценке рыночной стоимости имущества  
ООО «НПО «КОСМОС», находящегося по  
адресу: Московская область, г. Звенигород, ул.  
Московская, д. 51**

**Заказчик:**

**ООО «НПО «КОСМОС»**

**Исполнитель:**

**ООО «ОК «Лофт»**

**Дата составления Отчета: 09 февраля 2017 года**

**Дата оценки: 17 августа 2016 года**

**Москва 2017**



Конкурсному управляющему

ООО «НПО «КОСМОС»

Уважаемый Олег Анатольевич!

В соответствии с Договором № 17/08/2016-391 от 10 ноября 2016 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является:

1. 7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51
2. 7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м
3. 7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную
4. 7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.
5. 7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.
6. 7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000
7. 7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.
8. 7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4
9. 7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.

Оценка проведена по состоянию на: 17 августа 2016 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для совершения сделки купли-продажи. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:

**221 644 000 (Двести двадцать один миллион шестьсот сорок четыре тысячи) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	199 257 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	19 970 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	656 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	862 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	13 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	37 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	27 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	-	16 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	806 000 руб.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, с учетом НДС, составляет:



**261 539 920 (Двести шестьдесят один миллион пятьсот тридцать девять тысяч девятьсот двадцать) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	235 123 260 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	23 564 600 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	774 080 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	1 017 160 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	15 340 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	43 660 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	31 860 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	-	18 880 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	951 080 руб.

Полная характеристика объекта 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 настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, ФСО № 10, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 и Сводом стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СООРО).

С уважением,  
Генеральный директор  
Оценочная компания «Лофт»  
09 февраля 2017 г.





## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>5</b>
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>20</b>
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>36</b>
8.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ	36
8.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2016 ГОД	37
8.3	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	39
8.4	ОБЗОР РЫНКА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ 2016	43
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>46</b>
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	46
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	46
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	47
<b>10</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>50</b>
<b>11</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>60</b>
<b>12</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>61</b>
12.1	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	61
12.2	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	70
<b>13</b>	<b>ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ</b>	<b>81</b>
<b>14</b>	<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>82</b>
<b>15</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>86</b>
<b>16</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>87</b>
<b>17</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</b>	<b>88</b>
17.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	88
17.2	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	91



## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 17/08/2016-391 от 10 ноября 2016 года

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Здание Академии Дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51 (доля 7572/10000);</li><li>2. Доля в праве на земельный участок по площади застройки, кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 33/1 (доля 7572/10000);</li><li>3. Блочно-модульная газовая котельная;</li><li>4. Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.;</li><li>5. Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.;</li><li>6. Напорный бак REFLEX N 1000;</li><li>7. Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.;</li><li>8. Газоанализатор ЭССА-CO-CH4;</li><li>9. Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.</li></ol>
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51
<b>Владелец</b>	ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25)
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 7 572/10 000 доли в праве собственности на здание Академии Дзюдо;</li><li>2) 7 572/10 000 доли в праве аренды на земельный участок;</li><li>3) Оборудование и прочие – право собственности.</li></ol>
<b>Основания права Заказчика</b>	<p>Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резолютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б.</p> <p>Конкурсным управляющим должника – ООО «НПО «Космос» утвержден арбитражный управляющий Логинов Олег Анатольевич, член НП СРО АУ «Развитие» (ОГРН: 1077799003435, ИНН: 7703392442).</p>
<b>Балансовая стоимость</b>	Согласно данным Заказчика, объект оценки не числится на счете 01 «Основные средства» балансового учета.



Обременения объекта оценки	Не обременен
Дата проведения оценки	17 августа 2016 года
Дата составления отчета	09 февраля 2017 года
Основание для проведения оценки	Договор № 17/08/2016-391 от 10 ноября 2016 года

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, полученная при применении различных подходов

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Доля в праве на Здание Академии Дзюдо	199 257 284	не применялся	не применялся
Доля в праве на земельный участок кад. № 50:49:0010110:516	не применялся	19 969 670	не применялся
Доля в праве на Блочно-модульная газовая котельная	655 901	не применялся	не применялся
Доля в праве на Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	862 182	не применялся	не применялся
Доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	12 774	не применялся	не применялся
Доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	36 540	не применялся	не применялся
Доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	27 400	не применялся	не применялся
Доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	16 340	не применялся	не применялся
Доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	806 290	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки, без учета НДС, составляет:

**221 644 000 (Двести двадцать один миллион шестьсот сорок четыре тысячи) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	199 257 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	19 970 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	656 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	862 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	13 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	37 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	27 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	-	16 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	806 000 руб.



Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

**261 539 920 (Двести шестьдесят один миллион пятьсот тридцать девять тысяч девятьсот двадцать) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	235 123 260 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	23 564 600 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	774 080 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую СIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	1 017 160 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	15 340 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	43 660 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	31 860 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-СО-СН4	-	18 880 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	951 080 руб.

### 1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Здание Академии Дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51. (доля 7572/10000);</li><li>2. Доля в праве на земельный участок по площади застройки, кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 33/1. (доля 7572/10000);</li><li>3. Блочно-модульная газовая котельная;</li><li>4. Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.;</li><li>5. Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.;</li><li>6. Напорный бак REFLEX N 1000;</li><li>7. Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.;</li><li>8. Газоанализатор ЭССА-CO-CH<sub>4</sub>;</li><li>9. Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.</li></ol>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 7 572/10 000 доли в праве собственности на здание Академии Дзюдо;</li><li>2) 7 572/10 000 доли в праве аренды на земельный участок;</li><li>3) Оборудование и прочие – право собственности.</li></ol>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Результаты оценки предполагается использовать при купле/продаже в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	17 августа 2016 года
<b>Срок проведения оценки</b>	до 40 рабочих дней
<b>Допущения и ограничения</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</li><li>2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную)</li></ol>





стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



	<ol style="list-style-type: none"><li>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</li><li>13. Данные по обременениям составляющих объекта оценки не предоставлены Заказчиком, оценка проводится при условии отсутствия обременений.</li><li>14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</li><li>15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</li><li>16. Расчет рыночной стоимости земельного участка проводится исходя из следующего:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Земельный участок принадлежит владельцу объекта оценки на праве аренды;</li><li>▪ Площадь земельного участка соответствует ранее выделенной под застройку в соответствии с прекратившим свое действие Договором аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 г. и составляет 9 990 кв. м;</li></ul></li><li>17. Доля в праве на земельный участок эквивалентна доле на здание и составляет 7572/10000.</li><li>18. Расчет рыночной стоимости Блочно-модульной котельной и смонтированного в ней технологического оборудования (Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт., Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт., Напорный бак REFLEX N 1000, Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт., Газоанализатор ЭССА-СО-СН<sub>4</sub>, Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.) производится исходя из условия, что доля владения соинвесторов каждой из инвентарных единиц эквивалентна их доле владения в здании Академии дзюдо. Оцениваемая доля (доля, принадлежащая ООО «НПО «Космос»), составляет 7572/10000.</li></ol>
<p><b>Дополнительные условия</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Оценщик производит визуальный осмотр объекта оценки.</li><li>2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</li></ol>



### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» (ООО «НПО «Космос»), ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25 в лице Конкурсного управляющего Логинова Олега Анатольевича, (ОГРН: 1077799003435, ИНН: 7703392442).
<b>Основание права Заказчика</b>	Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резолютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б.
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 208.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №160000-035-000014 от 20 января 2016 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2016 г. по 20 января 2017 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей</p> <p>Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №170000-035-000008 от 20 января 2017 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2017 г. по 20 января 2018 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей</p>
<b>ОЦЕНЩИК:</b>	<b>Марковский Александр Николаевич</b>
<b>Членство в СРО</b>	Член саморегулируемой организации "Российское общество оценщиков", 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1, т.т. (495) 267.4602, 267.2667; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.mrsa.ru. Реестровый № 2363
<b>Профессиональные знания</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Диплом о высшем образовании Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права ПП № 606621 от 31 мая 2003 г.;</li><li>2) Свидетельство о повышении квалификации Московской Финансово-промышленной академии № 030 от 24 марта 2006 г.;</li><li>3) Свидетельство о повышении квалификации Государственного университета по землеустройству № 14840 от 17 декабря 2009 г.</li></ol>
<b>Страхование гражданской ответственности</b>	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована: Страховой полис к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-002363 от 31 июля 2015 г.



	<p>Состраховщики:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ОСАО «ИНГОССТРАХ», 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ФССН С № 0928 77 от 20 07 2010 г.</li><li>▪ ОАО «АльфаСтрахование», 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13 12 2006 г.</li></ul> <p>Срок действия договора страхования – с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 лет
<b>Трудовой договор</b>	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 208.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.



## 4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Данные по обременениям составляющих объекта оценки не предоставлены Заказчиком, оценка проводится при условии отсутствия обременений.
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. Расчет рыночной стоимости земельного участка проводится исходя из следующего:
  - Земельный участок принадлежит владельцу объекта оценки на праве аренды;
  - Площадь земельного участка соответствует ранее выделенной под застройку в соответствии с прекратившим свое действие Договором аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 г. и составляет 9 990 кв. м;
  - Доля в праве на земельный участок эквивалентна доле на здание и составляет 7572/10000.
17. Расчет рыночной стоимости Блочно-модульной котельной и смонтированного в ней технологического оборудования (Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт., Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт., Напорный бак REFLEX N 1000, Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт., Газоанализатор ЭССА-CO-CH4, Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.) производится исходя из условия, что доля владения соинвесторов каждой из инвентарных единиц эквивалентна их доле владения в здании Академии дзюдо. Оцениваемая доля (доля, принадлежащая ООО «НПО «Космос»), составляет 7572/10000.
18. При проведении оценки Оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.



## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 года № 328 и пр.;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая указанное выше, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;



- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 года № 328, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях, округленно, в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО РОО.





## 6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

**1. Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

### **2. Виды стоимости объекта оценки:**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается



влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

### 3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
  - **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
  5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
  6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
  7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
  8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
  9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
  10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.



- 11. Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. 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.
- 14. 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.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки, а именно:

1. Здание Академии Дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51 (доля 7572/10000);
2. Долю в праве на земельный участок по площади застройки, кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 33/1 (доля 7572/10000);
3. Блочно-модульная газовая котельная;
4. Горелка газовая СІВ UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.;
5. Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.;
6. Напорный бак REFLEX N 1000;
7. Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.;
8. Газоанализатор ЭССА-СО-СН4;
9. Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.

Объект оценки расположен на земельном участке кадастровый № 50:49:0010110:516 общей площадью 9 990 кв. м. Категория земель: Земли поселений. Вид разрешенного использования: Для строительства спортивного комплекса Академии дзюдо.

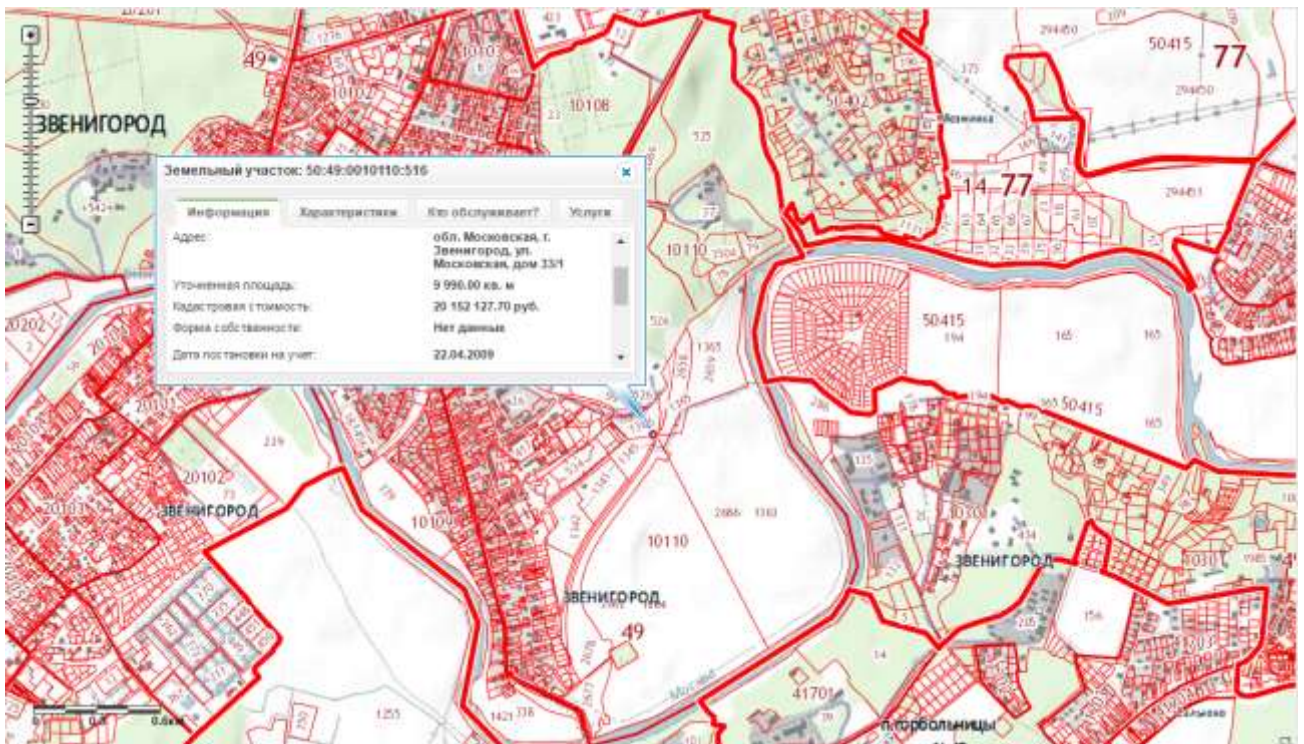


Рисунок 7.1. Кадастровый план земельного участка №50:49:0010110:516

Источник: Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 г



Единственным правоустанавливающим документом на земельный участок является Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года, заключенный между НПО «Космос», и администрацией городского округа Звенигород на период строительства спортивного комплекса академия дзюдо – до 19.12.2011 г. Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года не предусматривает пролонгации. Поэтому на дату оценки юридический статус земельного участка, занимаемого объектом оценки, не установлен.

В соответствии с Федеральной целевой программой «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006-2015 гг.» и долгосрочной целевой программой «Развитие строительного комплекса и инвестиционной деятельности в городском округе Звенигород на 2010-2012 гг.» на территории городского округа Звенигород, начиная с 2007 года, велось строительство Многофункционального комплекса академии Дзюдо России. Проект Базы национальной сборной России по Дзюдо общей площадью 12 410 кв. м. разработан в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к спортивным сооружениям и включает в себя: многофункциональный спортивный комплекс вместимостью 2 500 мест, со спортивным залом на 8 татами, позволяющим проводить соревнования любого уровня не только по Дзюдо, но и по гандболу, волейболу, мини-футболу, художественной гимнастике и другие.



Кроме того, проектом предусмотрено размещение фитнес-зала, сопутствующих помещений, плоскостных спортивных площадок и паркинга на 250 машиномест на территории, прилегающей к проектируемому зданию.

Здание академии состоит из трёх этажей и разграничено на зоны:

- Зона А - спортивный зал с трибунами на 2 500 мест + разминочный зал;
- Зона Б - вспомогательные помещения для гандболистов и Дзюдоистов, расположенные на первом и втором этажах и состоящие из отдельных независимых групп для обслуживания спортсменов;
- Зона В - вспомогательные помещения для зрителей, расположенные на первом и втором этажах;
- Зона Г – помещения спортивных федераций, прессы и VIP-гостей, фуршетный зал с подсобными помещениями и блок кабинетов руководства спортивных федераций, санузлы и административно-бытовые помещения;
- Зона Д - административно-бытовые и технические помещения, расположенные в подвале.

Многофункциональный комплекс Академия дзюдо открылся 7 апреля 2012 года в Звенигороде. Общая площадь комплекса составляет более 12 тыс. кв. м. Здесь расположены медицинские кабинеты, залы для тренировок на тренажёрах, а также кафе, музей и площадки для борьбы.

Между тем, по словам главы Звенигорода, Академия дзюдо, на которую возлагались большие надежды относительно спортивного воспитания молодого поколения, бездействует уже три года, в ней провели лишь два турнира: в 2012 и в 2013 году.

В 2014 году здание отключили от подачи тепла, что пагубно сказалось на его состоянии — оно уже нуждается в масштабном ремонте.

Объект входит в собственность ООО НПО «Космос», администрации г.о. Звенигород и Национального союза ветеранов дзюдо России.

В 2011 году ООО НПО «Космос» заключило муниципальный контракт с администрацией Звенигорода на строительство комплекса. Акт о приемке выполненных работ был подписан, а на



счета фирмы-исполнителя необоснованно перечислено более 39 миллионов рублей. Тем не менее, работы по строительству здания Академии не были выполнены полностью, схема тепло- и энергоснабжения была временной и в настоящее время не функционирует. По выявленному факту возбуждено уголовное дело по статье УК РФ «Мошенничество в особо крупном размере». Руководителю организации заочно предъявлено обвинение, и он объявлен в федеральный розыск. (Источник: по материалам газеты «Звенигородские Ведомости», <http://zvgorod.info/sudba-akademii-dzyudo-problem-mnogo-no-oni-reshaemy/>).

На дату оценки ввиду нерешенных вопросов по водоотведению и дефектов кровли, подвал и часть первого этажа затоплены дождевыми и талыми водами.

Согласно данным Постановления о производстве обыска от 15 сентября 2015 г. по делу № 2659, возбужденному 28.08.2014 г., подрядчиком не выполнено работ по строительству объектов электроснабжения на объекте на общую сумму 39 181 272 руб.

Электропитание комплекса осуществляется по временной схеме.

По территории, отведенной под строительство СК Академия дзюдо, проложен стальной газопровод высокого давления диаметром 108 мм общей протяженностью 25,27 м (подземная часть 1,55 м, наземная (на опорах) 23,72 м). Правообладатель на дату оценки на юридически установлен. Владение газопроводом, как объектом повышенной опасности, подразумевает лицензирование деятельности по его эксплуатации, ремонту и обслуживанию, что, как правило, не согласуется с основной деятельностью газопотребителей. Поэтому сложилась практика безвзездной передачи таких объектов на баланс специализированной организации (в данном случае – Мособлгаз). Владельцы спортивного комплекса Академия дзюдо соответствующим образом не лицензированы. Поэтому Оценщик делает обоснованное предположение о передаче в дальнейшем имеющегося на территории спортивного комплекса газопровода на баланс Звенигородской районной эксплуатационной службе (Одинцово-межрайгаз). Соответственно, означенный газопровод в состав объекта оценки не включается.

Теплоснабжение комплекса в настоящее время осуществляется от собственной котельной, введенной в эксплуатацию 01.03.2013 г. Одновременно котельная, оснащенная двумя котлами Buderus Logano SK645/SK745 мощностью 1850 кВт каждый, осуществляет теплоснабжение Спортивного Комплекса «Звезда» - Дворца спорта с 25-метровым плавательным бассейном, тренажерным и фехтовальным залами. В состав объекта входят: универсальный спортивный зал с трибунами на 900 зрительских мест, бассейн 25 м, тренажерный зал, фитнес-залы, зал фехтования и административные помещения.

Отапливаемый объем СК «Звезда» незначительно уступает отапливаемому объему оцениваемого объекта, а с учетом имеющегося в СК «Звезда» плавательного бассейна – и превышает. При этом мощность каждого из двух котлов Buderus Logano SK645/SK745 позволяет отопить помещения общей площадью не более 18 500 кв. м при высоте потолков до 3,5 м, т.е. не более 64 750 куб. м отапливаемого объема, а при общепринятом запасе мощности в 30% - не более 45-46 тыс. куб. м суммарного объема отапливаемых помещений. Т.е., если мощности возведенной для отопления оцениваемого объекта котельной и достаточно для его полноценного отопления, то для отопления объекта оценки и аналогичного ему здания – явно недостаточно. Поэтому отопление оцениваемого объекта за период от ввода его в эксплуатацию поддерживалось на уровне, позволяющем сохранить смонтированные системы водоснабжения, канализации, пожаротушения и, собственно, отопления, что вызывало повышенную влажность и сопутствующие ей явления типа появления грибка, потеков конденсата и т.п.

На дату оценки оцениваемый спортивный комплекс, ввиду вышеизложенного, непригоден к эксплуатации. В частности, существующий в Звенигороде клуб борьбы дзюдо имени Александра Невского, объединяющий более 100 детей от 5 до 15 лет, проводит свои тренировки в спортивном зале санатория «Поречье».



Требуется частичный ремонт стен, потолков, перегородок и заполнения проемов в цокольном и на первом этажах, а также выполнение работ по электроснабжению объекта.

**ВНЕШНИЙ ВИД ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Рисунок 7.2. Фасад здания



Рисунок 7.3. Фасад здания



Рисунок 7.4. Благоустройство территории отсутствует



Рисунок 7.5. Благоустройство территории отсутствует



Рисунок 7.6. Электропитание комплекса осуществляется по временной схеме



Рисунок 7.7. Значительная часть приборов не подключена к соответствующим сетям



Рисунок 7.8. Спортивная арена



Рисунок 7.9. Холл



Рисунок 7.10. Тренажерный зал



Рисунок 7.11. Медицинский кабинет



Рисунок 7.12. Спортивный зал



Рисунок 7.13. Кабинет





Рисунок 7.14. Последствия недостаточности отопления



Рисунок 7.15. Потечи конденсата в спортивном зале



Рисунок 7.16. Последствия недостаточности отопления



Рисунок 7.17. Последствия недостаточности отопления



Рисунок 7.18. Протечки кровли



Рисунок 7.19. Протечки кровли



Рисунок 7.20. Последствия подтопления



Рисунок 7.21. Последствия подтопления



Рисунок 7.22. Талые и дождевые воды в цокольном этаже



Рисунок 7.23. Состояние помещений в цокольном этаже



Рисунок 7.24. Талые и дождевые воды в цокольном этаже



Рисунок 7.25. Состояние помещений в цокольном этаже



Рисунок 7.26. Талые и дождевые воды в цокольном этаже



Рисунок 7.27. Талые и дождевые воды в цокольном этаже

Источник: результаты осмотра объекта оценки

Технические характеристики улучшений земельного участка кадастровый номер 50:49:0010110:516 общей площадью 9 990 кв. м (категория земель: Земли поселений. Вид разрешенного использования: Для строительства спортивного комплекса Академии дзюдо) установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03 апреля 2012 г. № RU50332000-014;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 г. № RU50332000-00

Таблица 7.1 Характеристики первого пускового комплекса: здания Академии дзюдо и здания Блочно-модульной газовой котельной по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51

Показатель	Здание Академии дзюдо	Блочно-модульная газовая котельная
Этажность	5	1
Наземных этажей	4	1
Подземных этажей	1	0
Год строительства	2012	2012
Стены	ж/б	металл
Перекрытия	ж/б	металл
Кровля	рулонная	металл
Строительный объем, куб. м	107 069	202,00
Общая площадь, кв. м	15 188,30	64,90

Источник: Свидетельства о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03 апреля 2012 г. № RU50332000-014, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 г. № RU50332000-00

Помимо вышеприведенных составляющих, в составе объекта оценки также оборудование блочно-модульной котельной:

- Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.;
- Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.;
- Напорный бак REFLEX N 1000;



- Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.;
- Газоанализатор ЭССА-CO-CH4;
- Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.

#### **Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A.**

Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A предназначена для комплектования газовых котлов.

Горелка изготавливается в форме моноблока из высококачественного алюминия и имеет встроенный воздушный вентилятор. Все горелки имеют шумопоглощающий кожух воздушного вентилятора (воздухозаборника), что позволяет обеспечить низкие показатели по уровню шума.

- Мощность мин - макс кВт: 480 - 2670
- Тип топлива: природный газ
- Расход газа мин.- макс. ст.м3/ч: 51 - 283
- Электрическое питание: 230В 3~ / 400В 3N~ 50Гц
- Общая электрическая мощность кВт: 4.5
- Электродвигатель кВт: 4
- Класс защиты: IP40
- Тип регулирования: модулирующее
- Рабочая температура: °С -10 ÷ +50
- Температура хранения: °С -20 ÷ +60
- Тип работы: непрерывная работа

#### **Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9.**

Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9 выпускается из композитных материалов (полиэтилена усиленного оплеткой из стекловолокна), коррозионностойки и может использоваться со всеми видами химических реагентов, традиционно применяемых при очистке воды.

- Объем загрузки до 60 литров.
- Материал корпуса: пищевой полиэтилен с внешним армированным слоем из стекловолокна с эпоксидной смолой.
- Подходит для систем промышленной и питьевой водоподготовки.
- Соответствует Европейской Директиве 97/23/ЕС для оборудования, работающего под избыточным давлением (PED).
- Имеет сертификат TUV, разрешающий контакт с питьевой водой согласно требованиям ЕС и рекомендациям KTW.



Рисунок 7.28. Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A

Источник: Инструкция UNIGAS M039254NA Rel. 0.0 05/2010



Рисунок 7.29. Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9

Источник: <http://aqua-vita42.ru/05/2010>



- Максимальное рабочее давление - 10 бар.
- Максимальная рабочая температура - 50° С.

**Напорный бак REFLEX N 1000.** Напорный бак REFLEX N 1000 представляет собой напорный расширительный бак с незаменимой мембраной, используемый в закрытых системах отопления и хладоснабжения для компенсации объема теплоносителя при изменении температуры жидкости (охлаждение или нагрев). Мембранный бак изготовлен из высококачественных материалов, имеет полимерное покрытие и насыщенный красный цвет.

Расширительный бак (цилиндрическая емкость) разделен мембраной на две части — камеры. Одна часть (воздушная камера) заполнена предварительно закачанным низкоинертным газом — азотом под давлением, другая часть (водяная камера) предназначена для воды.

Максимально допустимое избыточное рабочее давление 6 бар. Максимально допустимая рабочая температура 70°С.

**Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2.** Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2 предназначен для нагрева воздуха с помощью водяного теплоносителя и равномерного его распределения в помещении с помощью вентилятора и направляющих жалюзи.

- Количество теплообменников – 2;
- Максимальный расход воздуха, м3/ч – 5100;
- Тепловая мощность, кВт - от 30 до 60;
- Прирост температуры воздуха, гр.С – 40;
- Мах. температура теплоносителя, гр.С – 130;
- Мах. рабочее давление, МПа - 1,6;
- Мах. дальность струи тёплого воздуха, м – 25;
- Объём воды в теплообменнике, дм3 - 3,1;
- Диаметр присоединительных патрубков - 3/4";
- Вес, вместе с водой, кг – 32;
- Напряжение питания, В/Гц - 230/50;
- Мощность двигателя, кВт - 0,485;
- Номинальный ток, А - 2,8;
- Частота вращения двигателя, об/мин – 1350;
- Класс защиты двигателя - IP-54



Рисунок 7.30. Напорный бак REFLEX N 1000

Источник: <http://www.rusklimat-kazan.ru>



Рисунок 7.31. Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2

Источник: <http://shop.sibclim.ru>



### Газоанализатор ЭССА-СО-СН<sub>4</sub>.

Газоанализатор ЭССА-СО-СН<sub>4</sub> стационарный газоанализатор с блоком сигнализации для измерения массовой концентрации аммиака, хлора, оксида углерода, оксида азота, диоксида азота, сероводорода, диоксида серы, озона, объемной доли кислорода и метана в воздухе рабочей зоны, сигнализации и формирования релейных сигналов для управления внешними устройствами при превышении пороговых значений концентрации

- Минимальная канальность и количество контролируемых газов: 1.
- Максимальная канальность: 16
- Максимальное количество контролируемых газов: 2
- Тип сенсора: электрохимический, термохимический
- Газы: кислород, оксид углерода, метан, диоксид серы, сероводород, диоксид азота, оксид азота, хлор, аммиак, озон
- Индикация: световая, звуковая (для ЭССА-СО, ЭССА-СН<sub>4</sub>, ЭССА-СО-СН<sub>4</sub>), цифровая (исполнения БС/И, БС/Р)
- Единицы измерения: % об. (СН<sub>4</sub>, О<sub>2</sub>), мг/м<sup>3</sup> (для остальных газов)
- Рабочий диапазон температур: от 0°С до 45°С (блок сигнализации, блок реле, датчик СН<sub>4</sub>), от -35°С до 45°С (датчики на остальные газы)
- Питание: от сети 220 В, 50 Гц
- Масса: 5,0 кг (блок сигнализации), 3,0 кг (блок реле), 0,4 кг (датчик)



Рисунок 7.32. Газоанализатор ЭССА-СО-СН<sub>4</sub>

Источник: <http://www.kipkomplekt.ru/>

**Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт.**  
Напольный стальной отопительный котел Buderus Logano SK645/SK745, работающий на дизельном топливе или газе.

Диапазон мощности 120-1850 кВт  
Отопительный котел Logano SK745 имеет шесть сертифицированных типоразмеров с номинальной теплопроизводительностью 730 - 1850 кВт.

Низкотемпературный отопительный котел имеющий топочную камеру с поворотом газового потока для работы на газе или дизельном топливе.

Наличие звукопоглощающей подставки под котел, шумоглушителя дымовых газов, звукопоглощающего кожуха горелки.

Высокий КПД – до 93%. Специальная геометрия топочной камеры (два газохода) обеспечивает полное сгорание топлива и минимизирует эмиссию вредных веществ. Большая площадь теплообменных поверхностей. Быстрый пуск котла из «холодного состояния». Высокоэффективная теплоизоляция толщиной 80мм.



Рисунок 7.33. Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт

Источник: <http://buderus.dot.ru>



Простое обслуживание с фронтальной стенки котла. Большая дверка может открываться направо или налево.

Существенное снижение шума от работы, благодаря звукопоглощающей подставке под котел и шумоглушителю дымовых газов.

#### ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Как указано выше, единственным правоустанавливающим документом на земельный участок является Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года, заключенный между НПО «Космос», и администрацией городского округа Звенигород на период строительства спортивного комплекса академия дзюдо – до 19.12.2011 г. Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года не предусматривает пролонгации. Поэтому на дату оценки юридический статус земельного участка, занимаемого объектом оценки, не установлен.

Для целей настоящего исследования, принимая во внимание сложившуюся практику эксплуатации муниципальных земель под общественными зданиями и сооружениями, Оценщик делает допущение, что в дальнейшем между администрацией городского округа Звенигород и владельцами улучшений земельного участка будет заключен договор аренды означенного земельного участка с формулировкой разрешенного вида использования земельного участка «для эксплуатации спортивного комплекса Академия дзюдо».

Право аренды на земельный участок заключается в том, что арендатор осуществляет временное возмездное владение и пользование земельным участком, а также приобретает право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные им в результате использования арендованного земельного участка.

#### Дополнительные права арендаторов:

- Право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях, если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности и отсутствуют основания для прекращения договора аренды по инициативе арендодателя (п.3 ст.22 ЗК);
- Право передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам (в т.ч. отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления) (п.5 ст.22 ЗК);
- Право передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (п.6 ст.22 ЗК).

Особые правомочия (пункты 8, 9 статьи 22 ЗК) для арендаторов земельных участков, находящихся в гос. собственности:

- Преимущественное право покупки земельного участка, находящегося в гос. или муниципальной собственности;
- Право на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, а также передачу участка в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (если договор аренды заключен на срок более 5 лет — изменение условий договора не допускаются; его расторжение по требованию арендодателя осуществляется только в судебном порядке).

Поскольку ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25) принадлежит 7 572/10 000 доли в праве собственности на здание Академии Дзюдо, в рамках настоящего исследования оценивается пропорциональная доля земельного участка, относящаяся к доле в здании Академии дзюдо, т.е. 7 572/10 000 доли в праве аренды земельного участка.



Согласно 244-й статье ГК РФ, общая собственность — это некоторое имущество, которым владеют двое и более лиц. Ее объектом может быть, в том числе, и недвижимость. Есть общая долевая собственность и совместная. В первом случае собственники разделяют имущество в фиксированных долях. Во втором объект общей собственности — неразделенный.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года ООО «НПО «Космос» на праве общей долевой собственности принадлежит 7 572/10 000 доли в праве собственности на здание Академии Дзюдо.

Данными о принадлежности блочно модульной котельной Оценщик не располагает. Единственным документом, позволяющим установить правовой статус блочно-модульной котельной является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50332000-014 от 03 апреля 2012 г., аналогичное Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 года № RU 50332000-003 – документа, регламентирующего ввод в эксплуатацию здания СК Академия дзюдо. Оба документа выданы ООО «НПО «Космос», выступающему в качестве генподрядчика. Также на ООО «НПО «Космос», как на генподрядчика, оформлен и Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года. Т.е., ООО «НПО «Космос» в отношении СК Академия дзюдо выступает как:

- Генподрядчик строительства СК Академия дзюдо;
- Совладелец СК Академия дзюдо с долей в праве 7 572/10 000.

Поскольку в рамках настоящего Отчета об оценке анализируется рыночная стоимость права собственности ООО «НПО «Космос» в отношении объекта оценки, хотя бы юридических подтверждений прав на Блочно-модульную котельную и ее комплектующие (Горелка газовая СІВ UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт., Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт., Напорный бак REFLEX N 1000, Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт., Газоанализатор ЭССА-СО-СН4, Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.) не установлено, Оценщик сделал допущение об аналогичном распределении прав собственности на означенные составляющие объекта оценки (7 572/10 000 доли в праве), поскольку иное распределение значительно увеличило бы объем прав ООО «НПО «Космос» при управлении имущественного комплекса.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резольтивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, город Москва, шоссе Энтузиастов, дом 38, корпус 25) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим ООО «НПО «Космос» утвержден арбитражный управляющий Логинов Олег Анатольевич (ОГРН 1077799003435, ИНН 7703392442).

#### **ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ**

Оценщик не располагает данными об обременениях объекта оценки. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии обременений объекта оценки.

#### **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемое имущество расположено в городском округе Звенигороде.

Город расположен на берегах реки Москвы, в 30 км к западу от Москвы, на Клинско-Дмитровской гряде Смоленско-Московской возвышенности.





Городской округ Звенигород со всех сторон окружён территорией Одинцовского муниципального района и граничит со следующими поселениями в его составе:

- с сельским поселением Ершовское (на западе и севере);
- с сельским поселением Успенское (на востоке);
- с сельским поселением Захаровское (на юге);
- с сельским поселением Никольское (на юго-западе).

Площадь территории городского округа — 4810 га.

В город проходит одноколейная железнодорожная ветка от станции Голицыно — ответвление Смоленского (Белорусского) направления Московской железной дороги. Железнодорожная станция Звенигород является конечной. Она расположена на южной окраине города, в 3,5 км от исторического центра, на другом берегу Москвы-реки. Станция связана с центром города автобусным маршрутом по проходящему рядом Московскому малому кольцу А107. Работают прямые поезда с Белорусского вокзала, время движения от вокзала около 1 часа 20 минут.

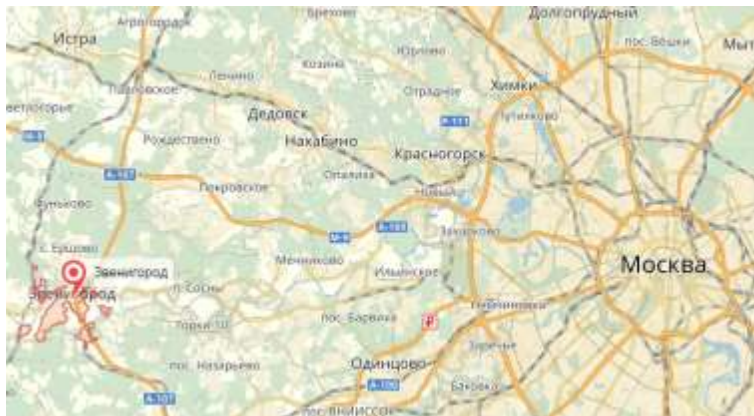


Рисунок 7.34. Местоположение г.о. Звенигород на карте Московской области

Источник: Яндекс Карты

В западной части города проходит Большое кольцо МЖД, три остановочных пункта на границе города — пл. 192 км (мкр. Шихово), пл. 190 км (Саввинская Слобода) и пл. Дюдьково (мкр. Дюдьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихино / Поварово на север, в сторону Кубинки / Бекасово на юг.

Звенигород расположен примерно на равном расстоянии от федеральных автомобильных трасс М1 и М9. Через город проходит Малое Московское Кольцо А107, связывающее город с этими трассами у города Голицыно и деревни Петровское соответственно.

Звенигород и его пригороды имеют разветвлённую маршрутную сеть, обслуживаемую Звенигородским филиалом Одинцовского ПАТП и Рузским ПАТП ГУП «Мострансавто» и коммерческими перевозчиками.

## 7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. по делу № А40-4760/14-124-7Б.
2. Техническое задание № 4-16-Л от 27.10.2016 г.;
3. Копия выписки из ЕГРП № 77-021-006-2015-816;
4. Постановление Главы Городского округа Звенигород от 03.04.2012 № 267;
5. Инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 27.12.2006 №ВД-06-361(1);



6. Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 10.11.2010 № 2;
7. Акт о частичной реализации инвестиционного проекта от 01.10.2013;
8. Соглашение о распределении долей от 01.10.2013;
9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.04.2012 №RU 50332000-014;
10. Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года;
11. Кадастровый паспорт от 20 ноября 2012 года;
12. Экспликация здания Академии Дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51;
13. Заключение Главстройнадзора МО от 30 марта 2012 года № 1-23-75;
14. Разрешение на строительство № RU 50332000-063 от 02 декабря 2011;
15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 года № RU 50332000-003;
16. Постановление Главы Городского округа Звенигород от 01.03.2013 № 139;
17. Решение об установлении вида топлива от 21.10.2011 года № 10/6598;
18. Технические условия на подключение к сети электроснабжения от 23.05.2012 года № 180/Ту;
19. Кадастровый паспорт от 19 ноября 2012 года;
20. Технический паспорт от 16 февраля 2012 года.

Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резюлютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-7Б.

Полученная от конкурсного управляющего информация подписана и признана Оценщиком достоверной.

### **7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.



- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

#### **Анализ использования земельного участка как свободного от застройки**

Согласно Договору аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 г. земельный участок с кадастровым номером 50:49:0010110:516 общей площадью 9990 кв. м выделен собственником земли – администрацией городского округа Звенигород, для строительства общественного объекта – спортивного комплекса Академии дзюдо (разрешенное использование).

Поскольку собственник земли является полномочным представителем государственной власти в отношении земельного участка, а разрешенное использование не подразумевает другого, помимо установленного, его использования, законодательно разрешенным использованием – основополагающей составляющей анализа НЭИ, следует считать единственным текущее использование земельного участка.

В дальнейшем Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования земельного участка для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

#### **Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями**

Поскольку единственным законодательно разрешенным использованием земельного участка является использование его для строительства общественного объекта – спортивного комплекса Академии дзюдо, комплекс построен и введен в эксплуатацию, именно как спортивное сооружение, законодательно разрешенным использованием следует считать единственным текущее использование объекта.



## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

### 8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности - динамика ВВП составила 0.0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0.7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: - снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в около нулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м. производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0.1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов. в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий: продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве: издательской и полиграфической деятельности: сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0.1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора -до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0.7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно - на 0,1 % м/м.



Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США. относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,001 %, с начала года - 3,9 %, за годовой период - 6,9 %.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики

	2015		2016	
	август	январь-авг.	август	январь-авг.
ВВП	-3,8	-3,8	-0,8	0,3
Потребительская инфляция, на конец периода	0,4	9,8	0,5	
Промышленное производство	-4,3	-3,2	-0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,5
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	0,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-0,1
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-5,3	-4,0	-7,3	-1,1
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-0,7
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	32176	33100	35888	
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,5
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-0,1
Объем платных услуг населению	-2,9	-1,6	-1,1	0,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США за баррель	45,6	55,4	43,3	

Источник: МЭРТ, «основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2016 года», <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/>

## 8.2 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2016 ГОД

Рынок коммерческой недвижимости сделал паузу: во II квартале 2016 года инвестиции в коммерческую недвижимость практически отсутствовали, средние рублёвые ставки аренды стабильны три квартала подряд. Специалисты отдела исследований Cushman & Wakefield пришли к выводу, что летом 2016 года рынок коммерческой недвижимости достиг дна, и скорее всего фундаментальное снижение цен на недвижимость закончилось. Однако, это не означает быстрой смены цикла. Скорее всего, негативный макроэкономический фон еще долго будет удерживать коммерческую недвижимость на дне. Быстрого восстановления экономики не ожидается, но нисходящий цикл завершился. И хотя рынок ждет еще пара сложных лет, можно предполагать, что новые правила игры на этом рынке сформировались.

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I полугодии 2016 года



составил 2,5 млрд. долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд. долларов США.

Сравнение объема инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России во II квартале 2016 года составил всего 173 млн долларов США, что является антирекордом за последние 11 лет. Всего же за первое полугодие 2016 года было инвестировано 2,5 млрд долларов США. Несмотря на провальные показатели прошедшего квартала, ожидается закрытия нескольких крупных сделок, и прогноз на 2016 год остаётся на уровне 3,5 млрд долларов США.

Доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2016 года составила всего 5% – 120 млн долларов США (87 млн – в I квартале и 33 млн – во II квартале). Почти две трети из этих инвестиций (77 млн долларов) были привлечены в складской сегмент. Отдельного упоминания заслуживает долгожданный, хотя и весьма скромный, выход на российский рынок компании Mubadala из ОАЭ. Компания инвестировала 50 млн долларов США в склады в Московской области. Но основную долю всех инвестиций составила покупка офисных площадей российскими компаниями – 1,66 млрд долларов США (из них 1,31 млрд долларов США – это покупка офисов для собственных нужд).

Риск роста доли вакантных площадей в торговых центрах негативно влияет на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости. В результате, в I полугодии 2016 года инвестиции в объекты торговой недвижимости практически отсутствовали.

Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

Источник: <http://zdanie.info>

Обобщенные сведения относительно цен на коммерческую недвижимость в городах России. Расчеты проведены на основании медианных цен по 166 городам с населением более 100 000 человек.

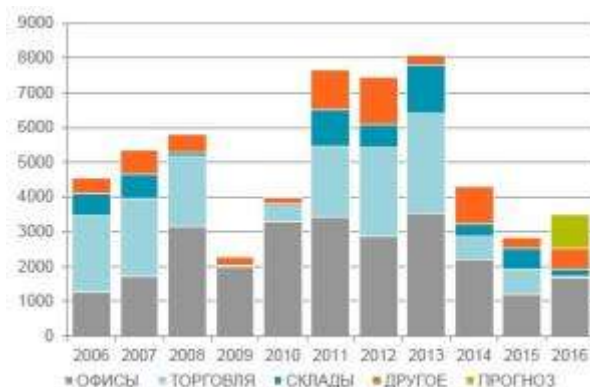


Рисунок 8.1. Сравнение объема инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы

Источник: <http://zdanie.info>

Отдельного упоминания заслуживает долгожданный, хотя и весьма скромный, выход на российский рынок компании Mubadala из ОАЭ. Компания инвестировала 50 млн долларов США в склады в Московской области. Но основную долю всех инвестиций составила покупка офисных площадей российскими компаниями – 1,66 млрд долларов США (из них 1,31 млрд долларов США – это покупка офисов для собственных нужд).

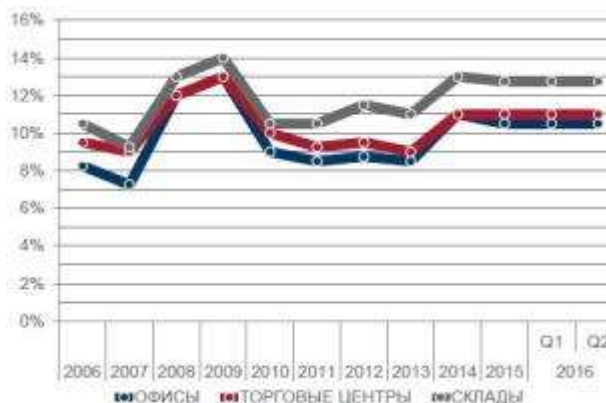


Рисунок 8.2. Ставки капитализации с 2006 по 2016 годы в различных сегментах коммерческой недвижимости

Источник: <http://zdanie.info>



Таблица 8.2. Обобщенные цены на коммерческую недвижимость

Наименование	Аренда, руб./кв. м	Продажа, руб.
Офисное помещение	491	48 891
Торговое помещение	657	52 686
Производственное помещение	184	12 597
Складское помещение	174	13 015
Помещение свободного назначения	445	37 196

Источник: <http://realty.kurs-kotirovka.ru/>

Сведения относительно цен на спортивные сооружения представлены ниже.

### 8.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Проведен анализ ввода в эксплуатацию качественных торговых центров и индустриально-складских объектов по Москве и Московской области.

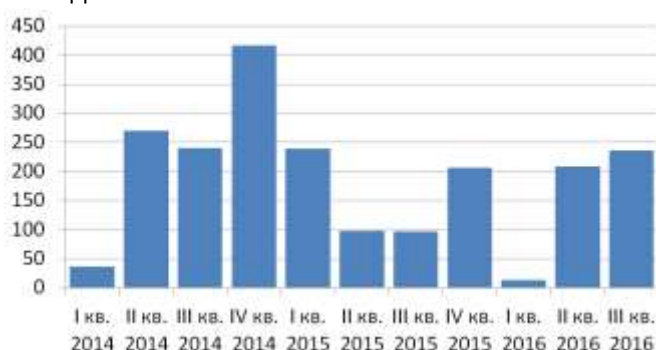


Рисунок 8.3. Динамика ввода в эксплуатацию качественных торговых центров, тыс. кв. м

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY №261

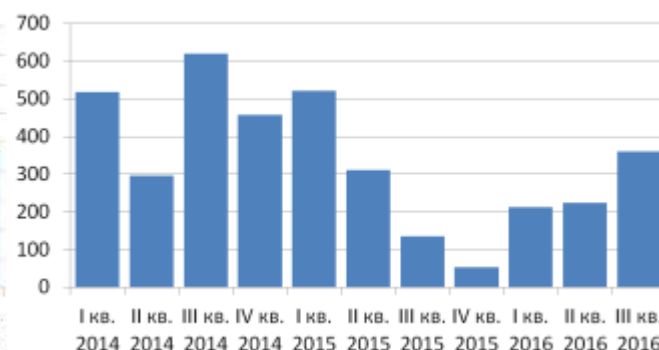


Рисунок 8.4. Динамика ввода в эксплуатацию индустриально-складских объектов, тыс. кв. м

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 261

По итогам анализа наблюдается рост ввода в эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости. Проведен анализ ставок аренды качественных торговых центров и индустриально-складских объектов по Москве и Московской области.

Таблица 8.5. Динамика базовых ставок аренды качественных торговых центров, руб/кв. м/год

Наименование	Декабрь 2015	Март 2016	Июнь 2016
Якорные арендаторы	5 500 – 23 000	4 5000 – 20 000	4 000 – 19 000
Арендаторы торговой галереи	15 000 – 16000	15 000 – 150 000	15 000 – 150 000

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY №261

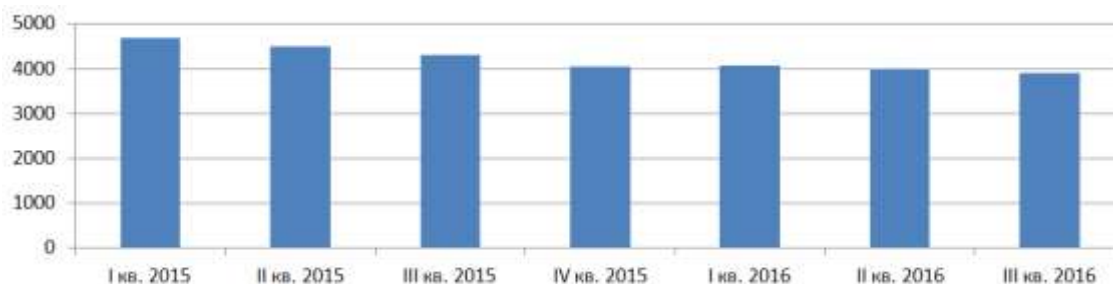


Рисунок 8.6. Динамика базовых ставок аренды индустриально-складских объектов, руб/кв. м/год

Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 261



По итогам анализа наблюдается снижение средней запрашиваемой ставки аренды на коммерческую недвижимость Москвы и Московской области.

Проведен анализ распределения спроса и предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области по итогам III квартала 2016 года.

**Таблица 8.7. Распределения спроса и предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области по итогам III квартала 2016 года**

Направление	Доля в объеме спроса	Доля в объеме предложения
Север	25%	21%
Северо-Восток	0%	5%
Восток	8%	9%
Юго-Восток	23%	16%
Юг	32%	33%
Юго-Запад	11%	9%
Запад	0	3%
Северо-Запад	1%	4%

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень RWAY №261*

Оценщиком проведен анализ рынка коммерческой недвижимости западной части Московской области. Сведения относительно цен на недвижимость в западной части Московской области представлены ниже.





Таблица 8.8. Цены на продажу коммерческой недвижимости

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м
<a href="http://mozhaysk.cian.ru/sale/commercial/148896094/">http://mozhaysk.cian.ru/sale/commercial/148896094/</a>	12 000 000	10 000	1 200
<a href="http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151510177/">http://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151510177/</a>	130 000 000	8 395	15 486
<a href="http://stupino.cian.ru/sale/commercial/148106461/">http://stupino.cian.ru/sale/commercial/148106461/</a>	195 000 000	9 614	20 283
<a href="http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/948780/">http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/948780/</a>	215 000 000	16 500	13 031
<a href="http://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/151428564/">http://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/151428564/</a>	350 000 000	12 000	29 167
<a href="http://klin.cian.ru/sale/commercial/142403109/">http://klin.cian.ru/sale/commercial/142403109/</a>	17 200 000	6 000	2 867
<a href="http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/8680354/">http://chekhov.cian.ru/sale/commercial/8680354/</a>	55 000 000	11 600	4 742
<a href="http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/699051/">http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/699051/</a>	99 700 000	5 000	19 940
<a href="http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/140645933/">http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/140645933/</a>	160 000 000	6 611	24 203
<a href="http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/151124021/">http://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/151124021/</a>	199 999 999	10 350	19 326
<a href="http://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/147326284/">http://shcholkovo.cian.ru/sale/commercial/147326284/</a>	240 000 000	40 000	6 000
<a href="http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/139136797/">http://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/139136797/</a>	350 000 000	16 500	21 213
<a href="http://korolev.cian.ru/sale/commercial/151077125/">http://korolev.cian.ru/sale/commercial/151077125/</a>	500 000 000	5 000	100 000
<a href="http://istra.cian.ru/sale/commercial/151919771/">http://istra.cian.ru/sale/commercial/151919771/</a>	633 000 000	5 642	112 195
<a href="http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/7216984/">http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/7216984/</a>	900 000 000	99 536	9 042
<a href="http://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/13087314/">http://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/13087314/</a>	2 000 000 000	10 000	200 000
<a href="http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/145483268/">http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/145483268/</a>	50 000 000	14 000	3 572
<a href="http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/149832261/">http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/149832261/</a>	120 000 000	12 500	9 600
<a href="http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/148950471/">http://balashikha.cian.ru/sale/commercial/148950471/</a>	155 000 000	13 530	11 457
<a href="http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7413532/">http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/7413532/</a>	650 000 000	57 525	11 300
<a href="http://stupino.cian.ru/sale/commercial/139650272/">http://stupino.cian.ru/sale/commercial/139650272/</a>	200 000 000	5 156	38 790

Источник: <http://www.cian.ru>

Таким образом, анализ предложения показал, что минимальная цена составляет 1 200 руб./кв.м., максимальная - 200 000 руб./кв. м.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков г. Звенигорода. Большинство участков составляющих рынок земельных участков данного региона имеют промышленное назначение и назначение ИЖС. Сведения относительно цен на земельные участки г. Звенигорода представлены ниже.



Таблица 8.9. Цены на продажу земельных участков в г. Звенигороде, назначение ИЖС

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149877140/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149877140/</a>	1 900 000,00	860,00	2 209,30
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151065398/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151065398/</a>	3 850 000,00	1 500,00	2 566,67
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/148908867/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/148908867/</a>	4 400 000,00	1 500,00	2 933,33
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/150576814/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/150576814/</a>	25 200 000,00	2 800,00	9 000,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/5851200/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/5851200/</a>	1 150 000,00	500,00	2 300,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149464651/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149464651/</a>	1 200 000,00	600,00	2 000,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/30808237/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/30808237/</a>	1 250 000,00	600,00	2 083,33
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149804775/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149804775/</a>	1 300 000,00	600,00	2 166,67
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147424339/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147424339/</a>	2 200 000,00	900,00	2 444,44
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/1859670/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/1859670/</a>	2 200 000,00	600,00	3 666,67
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/29980850/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/29980850/</a>	2 600 000,00	1 000,00	2 600,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147640358/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147640358/</a>	3 000 000,00	800,00	3 750,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/6339028/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/6339028/</a>	3 000 000,00	1 500,00	2 000,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/2210018/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/2210018/</a>	3 200 000,00	1 000,00	3 200,00
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149911920/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149911920/</a>	46 214 004,00	5 700,00	8 107,72
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147530388/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/147530388/</a>	63 450 000,00	7 000,00	9 064,29
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/31602937/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/31602937/</a>	121 649 448,00	8 300,00	14 656,56

Источник: <http://www.cian.ru>

Таким образом, анализ предложения показал, что минимальная цена земельных участков назначения ИЖС составляет 2 000 руб./кв.м., максимальная - 14 656 руб./кв. м.

Таблица 8.10. Цены на продажу земельных участков промышленного назначения в г. Звенигороде

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения руб./кв. м
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139046535/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139046535/</a>	200 000 000,00	22 000,00	9 090,91
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139045982/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139045982/</a>	815 380 350,00	255 000,00	3 197,57
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139045184/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/139045184/</a>	1 266 237 720,00	990 000,00	1 279,03
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151301273/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151301273/</a>	1 500 000 000,00	586 000,00	2 559,73
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/148552847/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/148552847/</a>	22 382 990,00	10 000,00	2 238,30
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151890505/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/151890505/</a>	4 700 000,00	1 200,00	3 916,67
<a href="http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149788187/">http://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/149788187/</a>	4 000 000,00	1 350,00	2 962,96

Источник: <http://www.cian.ru>

Таким образом, анализ предложения показал, что минимальная цена земельных участков промышленного назначения составляет 1 279 руб./кв.м., максимальная - 9 091 руб./кв. м.

Рынок земельных участков г. Звенигорода не располагает достаточным объемом информации для проведения анализа цен продажи земельных участков для общественно-делового и гражданского строительства.



## 8.4 ОБЗОР РЫНКА СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ 2016

Все спортивные сооружения условно делят на 6 категорий: категория А — спортивные сооружения для международных соревнований; категория В — тренировочные сооружения для профессионального спорта высших достижений; категория С — спортивные и развлекательные сооружения в черте города; категория D — спортивные и развлекательные сооружения за городской чертой и в лесопарковой зонах; категория Е — спортивные и развлекательные сооружения в туристических центрах; категория F — сооружения для соревнований и тренировок по специализированным видам спорта.

Основной отличительной чертой современных спортивных сооружений считается высокая функциональность и дизайн, а также возможность использования с целью развития спорта для всех.

Исследуя тенденции развития спортивных сооружений, специалистами кафедры спортивных сооружений и индустрии СПб ГАФК им. П. Ф. Лесгафта был проведен анализ материалов конгрессов Международной Ассоциации спорта и активного отдыха с 1997 по 2003 г., архитектурно-планировочных решений и опыта функционирования более чем 80 спортивных и рекреационных сооружений мира (номинантов Международного конкурса), специализированных зарубежных изданий (журналов IAKS и Fitness management за 1999–2003 г., STADIA за 2002–2003 г.); изучены нормативные документы международных спортивных федераций.

Рассмотрим основные тенденции, которые позволила выделить проведенная работа.

Активное внедрение передовых технологий в создание и управление объектами. Современные спортивные сооружения являются местом концентрации достижений научно-технического прогресса различных отраслей: цифровых технологий, телекоммуникаций и средств связи, химической промышленности, архитектуры, строительства и многих других. Примерами могут служить трансформируемые перекрытия стадионов, создание синтетического льда, напольных покрытий, искусственной травы, использование плавающего пола в бассейнах, систем телетрансляции, звукообеспечения и другие компоненты. На многих сооружениях установлены автоматизированные системы управления зданиями и помещениями. Несомненный архитектурный интерес представляют большинство вновь создаваемых спортивно-зрелищных сооружений.

Наличие нормативной базы, регламентирующей требования к безопасности посетителей и стандартам их обслуживания. Правила посещения объектов и оказания услуг отражают мировые требования к правам человека и общепризнанные нормы современного сервиса — с одной стороны, и обеспечивают безопасность участников, зрителей и персонала — с другой. Многочисленные несчастные случаи и чрезвычайные ситуации на спортивных объектах во всем мире как в сфере общественной безопасности, так и в инженерно-строительном плане диктуют необходимость разработки соответствующих документов, обеспечивающих, в частности, возможность безопасно заниматься физическими упражнениями, наблюдать за спортивно-зрелищными мероприятиями, а также сохранность инфраструктуры сооружений, сертификацию объектов на предмет их соответствия существующим требованиям, координацию деятельности различных органов и служб и ряд других аспектов.

Для соблюдения стандартов сервиса в регламентах ряда международных спортивных федераций жестко закреплены требования к сооружениям по обеспечению услуг инвалидам, детям и представителям средств массовой информации. Многие спортивные федерации (FIFA, UEFA, FIBA) разработали детальные требования по проектированию и эксплуатации сооружений, на которых эти федерации проводят свои соревнования. При этом предусматривается лицензирование и инспекторский контроль этих сооружений.

Проектирование и создание универсальных сооружений, инженерно-конструктивные, технологические и организационные возможности которых позволяют трансформировать их для



проведения различных видов спортивно-зрелищных мероприятий: тренировок и соревнований по различным видам спорта, концертов, выставок, общественно-политических акций и др.

Экологизация сооружений. Это тенденция реализуется в следующих направлениях: - преимущественное расположение в экологически чистых районах; - гармоничное расположение сооружений в естественном ландшафте с максимальным использованием рельефа местности; - применение экологически безопасных материалов при строительстве. Повышение удельного веса сооружений для активного отдыха и оздоровления в общей структуре сооружений. Для большинства людей спорт и активный отдых являются самым важным способом восстановления сил после ежедневного стресса. Качество жизни и социальное равновесие в небольших городах и мегаполисах в большой степени определяется теми возможностями, которые они предоставляют для занятий спортом и активным отдыхом.

Вместе с тем, специалисты многих стран отмечают диспропорции между объектами для спорта высших достижений и спорта для всех в пользу первых. Особенно это характерно для развивающихся стран. И хотя проведение Олимпийских игр или чемпионатов мира дает новый импульс строительству новых сооружений для данных целей, в то же время мы отмечаем катастрофическую нехватку спортивных сооружений для занятий физкультурой и спортом в школах, для спортивно ориентированного отдыха людей в парках и садах. Кроме того, эксплуатация крупных сооружений впоследствии ложится тяжелым экономическим бременем на местные бюджеты. За последние годы с этой проблемой серьезно столкнулись, в частности, в Канаде, где в семидесятые годы было построено большое количество хоккейных дворцов вместимостью несколько десятков тысяч человек, а также в Японии, где были возведены многотысячные футбольные и бейсбольные стадионы.

Кроме того, крупные спортивные объекты являются не столько местом для активных занятий спортом, сколько зрелищными сооружениями, формирующими пассивное отношение к спорту.

Адаптация деятельности спортивных сооружений к требованиям рынка. Несмотря на поддержку объектов социальной сферы во многих государствах, им приходится работать в условиях жесткой конкуренции. Это требует составления и реализации четкой маркетинговой стратегии, включающей, как и на других рынках, позиционирование объектов, сегментирование потребителей, составление ценовой политики и политики продвижения услуг. Необходимо постоянно принимать во внимание изменяющиеся интересы потребителей спортивных услуг. Спортивные сооружения, которые не успевают адаптироваться к новым потребностям, выпадают из рынка спортивных услуг. Так, анализ показывает, что большинство сооружений, построенных для проведения соревнований международного и национального масштабов, занимаются проведением выставок, концертов и зрелищных мероприятий, музейной деятельностью. На экономически благоприятных сооружениях доходы от спортивных мероприятий примерно равны доходам от других видов деятельности.

Анализ деятельности спортивных сооружений России показывает, что многие годы их проблемы недооценивались всеми ветвями и уровнями власти. Как следует из материалов заседания Государственного совета Российской Федерации от 30 января 2002 года «О повышении роли физической культуры и спорта в формировании здорового образа жизни россиян» и итогов работы Госкомспорта за 2002 год, за последнее десятилетие сеть спортивных сооружений сократилось. В настоящее время уровень обеспеченности граждан России спортивными залами и сооружениями (из расчета на 10 тыс. жителей) составляет лишь 19% социальных нормативов, плавательными бассейнами — 4,5%, плоскостными сооружениями — 56%.

Зарубежный опыт формирования сети физкультурно-спортивных сооружений показывает, что на сегодняшний день обеспеченность залами в России в 2,7 раза меньше, чем в Японии, и в 2,1 раза меньше, чем в Италии; бассейнами — меньше в 30 раз, чем в Японии, и в 7,7 раза, чем в Италии; плоскостными сооружениями — меньше в 2,7 раза, чем в Японии, и в 6,8 раза, чем в Италии. Население Финляндии обеспечено физкультурно-спортивными сооружениями на 11–32% больше,



чем этого требуют социальные нормы Российской Федерации, достижение которых в России планировалось не раньше, чем к 2013 г.

Вместе с тем следует констатировать, что в силу сложившейся системы государственного учета и статистики мы не обладаем достоверной информацией о количестве и структуре спортивно-оздоровительных объектов, поскольку не учитываем сооружения, относящиеся к частному сектору.

*Источник: <http://www.kolbasers.ru/>*



## 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

### 9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщики осуществили сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщики изучили количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщиков должны были быть применены при проведении оценки.

### 9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами, а именно:

#### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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



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

*ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297*

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297*

#### **Доходный подход**

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

*ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297*

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

#### **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

*ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297*

### **9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете, с учетом проведенного выше анализа, является:

1. Здание Академии Дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51 (доля 7572/10000);
2. Доля в праве на земельный участок по площади застройки, кадастровый номер



50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 33/1 (доля 7572/10000);

3. Блочно-модульная газовая котельная (доля 7572/10000);
4. Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт. (доля 7572/10000);
5. Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт. (доля 7572/10000);
6. Напорный бак REFLEX N 1000 (доля 7572/10000);
7. Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт. (доля 7572/10000);
8. Газоанализатор ЭССА-CO-CH4 (доля 7572/10000);
9. Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт. (доля 7572/10000).

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка (кадастровый номер 50:49:0010110:516).

В рамках настоящего исследования получение объективной информации о совершенных сделках (экспонированных объектах) по части улучшений земельного участка, не представляется возможным, поскольку рынок спортивных арен в России не располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа. Поэтому Сравнительный подход в настоящем исследовании не применялся для оценки улучшений земельного участка.

Предприниматели чаще всего предпочитают приобретать новое, не бывшее в эксплуатации оборудование и эксплуатируют его до полной выработки ресурса. Рынок подержанного оборудования представлен крайне слабо, в основном предложениями в рамках конкурсных производств и не отражает с достаточной достоверностью текущее положение. Поэтому Сравнительный подход в настоящем исследовании не применялся для оценки оборудования.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Рынок спортивных арен в России не располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Доходность данных объектов зависит от спонсорских контрактов. Применительно к движимому имуществу и блочно-





модульной газовой котельной - эта задача должна решаться комплексно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, к которым, наряду с оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Поскольку, как правило, земельные участки являются частью инфраструктуры предприятия. Доходный подход в настоящем исследовании не применялся.

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В рамках настоящего исследования методы Затратного подхода применимы к оценке улучшений земельного участка и оборудования.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка. Метод развития (освоения) применяется для оценки свободных (незастроенных) земель. На основании изложенного оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка.



## 10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 14. Права оценщика: «Оценщик имеет право: «...применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки «ФСО-1»: статья 18: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

В разделе «Обоснование выбора подходов и методов оценки» приведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводится исходя из следующих, установленных выше, фактов:

- Земельный участок принадлежит владельцу на праве аренды;
- Площадь земельного участка составляет 9 990 кв. м;
- Доля в праве ООО «НПО «Космос» на земельный участок составляет 7 572/10 000;
- Кадастровый номер 50:49:0010110:516 земельного участка соответствует номеру, указанному в Договоре аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 г.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода определяется рыночная стоимость 7 572/10 000 доли в праве аренды земельного участка, общей площадью 9 990 кв. м, расположенного на дату оценки по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51.

### ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

### ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.



В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

#### **МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### **МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ**

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;



- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:



- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

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

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный метод практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Участок обеспечен необходимыми инженерными сетями

Рельеф участка ровный, геология, физико-механические характеристики грунта позволяют возводить на нем капитальные здания. Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума, чистота и освещенности территории, соответствуют санитарно-экологическим нормам.

Оценщиком принято решение, с учетом допущений и ограничений, оценивать рыночную стоимость права аренды земельного участка с корректировкой на вид права, отличающегося от аналога.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта, является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый. Сделки с ними осуществляются на типичных условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости



подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);

#### Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

#### Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

#### Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.





Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

#### **ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ**

В качестве аналогов в настоящем анализе выбраны:

**Аналог 1.** Земельный участок на 1-ой линии Ленинградского шоссе 2,9 Га в районе дер. Мошницы, 48 км от МКАД. Категория - земли поселения; вид права аренда 49 лет; есть разрешение для многофункционального торгово-бытового комплекса, включающего в себя пункты бытового питания, магазины различных товаров, АЗС, складские помещения, отделение банков, службу оказания экстренной помощи на дорогах и иные услуги придорожного комплекса. Место расположения: 1-ая линия Ленинградского шоссе по правой стороне в сторону Москвы, к участку удобный подъезд с Ленинградского шоссе Коммуникации по границе участка.

Цена: 60 000 000 руб.

Источник: Проект Циан.ру, <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/145482151/>.

**Аналог 2.** Земельный участок площадью 2.56 Га и полный пакет ИРД на 1-ой линии Ленинградского шоссе в городе Солнечногорск, 45 км от МКАД. Категория - земли поселения; вид права собственность. Целесообразно осваивать под строительство многофункционального торгового комплекса. Месторасположение: расположен в северной части города, на ул. Красной, справа при въезде в город в сторону Москвы, которая характеризуется высокой интенсивностью движения и является частью автомобильной магистрали федерального значения М-10 Москва Санкт Петербург. Технические Условия получены.

Цена: 170 000 000 руб.

Источник: Проект Циан.ру, <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/145489700/>.

**Аналог 3.** Продается земельный участок по строительство ТЦ. С будущим арендатором. Есть ТУ. Кадастровый номер 50:49:0010110:1362. Площадь: 3035 м<sup>2</sup>. Расположение: ул Игнатъевская, 9, Звенигород, Московская область.

Цена: 30 000 000 руб.

Источник: Проект ДОМОФОНД, <http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-zvenigorod-175098993>.

На основании изложенного:



Таблица 10.1. Определение рыночной стоимости 7572/10000 доли в праве аренды земельного участка общей площадью 9 990 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	17.08.2016 г.	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Общ. зд.	Общ. зд.	Общ. зд.	Общ. зд.
Местоположение	Звенигород	Солнечногорский р-н, Мошницы	Солнечногорск	Звенигород
МКАД, км	40	48	45	40
Вид права	ПА	ПА	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	9 990	22 000	25 600	3 035
Цена предложения, руб.		60 000 000	170 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		2 727	6 641	9 885
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Корректировка на дату предложения, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на общую площадь, %		9,04%	-11,95%	-15,37%
Корректировка на вид использования, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права, %		0,00%	-36,80%	-36,80%
Суммарная корректировка, %		-5,46%	-63,25%	-66,67%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м		2 578	2 440	3 295
Рыночная стоимость, без НДС, руб./кв. м		2 185	2 440	3 295
Рыночная стоимость права, руб.	26 373 046			
Доля в праве	0,7572			
Рыночная стоимость, доли, руб.	19 969 670			

Источник: расчеты Оценщика

#### ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВК

**Корректировка на условия продажи.** В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки – предложение о продаже экспонировано на открытом рынке. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

**Корректировка на торг.** Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Корректировка определена на основании данных анализа, проведенного ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) под руководством канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016).



**Корректировка на дату предложения.** Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

**Корректировка на местоположение.** Корректировка на местоположение учитывает различие цен на недвижимость в месте расположения объекта оценки и цен в местах расположения объектов-аналогов.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, расположен в Московской области, на расстоянии 40-48 км от МКАД. Корректировка определялась в пределах анализируемого ряда.

**Корректировка на площадь.** На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами. Согласно методике ФБК ([www.fbk.ru](http://www.fbk.ru)) корректировка на масштаб определяется по формуле:

$$(S_0/S_a)^K - 1, \text{ где:}$$

$S_0$  – площадь оцениваемого объекта, м<sup>2</sup>;

$S_a$  – площадь аналога, м<sup>2</sup>;

$K$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Значение коэффициента торможения – 0,12.

**Корректировка на вид использования.** Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение оцениваемого участка – для строительства спортивного комплекса Академия дзюдо. Как определено выше, СК Академия дзюдо построено и сдано в эксплуатацию. Договор аренды на земельный участок не пролонгирован и имеет неопределенный на дату оценки юридический статус. Наиболее вероятный статус земельного участка в дальнейшем – «для эксплуатации спортивного комплекса Академия дзюдо».

СК Академия дзюдо – общественное здание. Поэтому в качестве аналогов в рамках настоящего анализа были выбраны земельные участки, предназначенные для строительства общественных объектов – торгово-офисных центров и т.п. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

**Корректировка на вид права.** Как определено выше, расчет рыночной стоимости земельного участка проводится исходя из условия, что оцениваемый земельный участок принадлежит владельцу на праве аренды. Доля в праве ООО «НПО «Космос» на земельный участок составляет 7 572/10 000.

Объекты-аналоги №№ 3 и 4 находятся в собственности, соответственно, экспонировано право собственности. Для корректировки использовались данные издания «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-18, 2016 г., подготовленные ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где приводятся данные по исследуемому показателю — соотношению права аренды к праву собственности.

В соответствии с означенным Справочником корректировка для Московской области составляет:

$$K_{\text{вид права}} = 0,632/1-1 = -36,80\%.$$

Таким образом, на основании проведенных расчетов, рыночная стоимость 7 572/10 000 доли в праве аренды земельного участка кадастровый номер 50:49:0010110:516, полученная на основе применения Сравнительного подхода, по состоянию на 17 августа 2016 г. составляет 19 969 670 руб.



## 11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В разделе 9.3 «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке отдельных групп оцениваемого имущественного комплекса.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 14. Права оценщика: «Оценщик имеет право: «...применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки «ФСО-1»: статья 18: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Рынок спортивных арен в России не располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Доходность данных объектов зависит от спонсорских контрактов. Применительно к движимому имуществу и блочно-модульной газовой котельной - эта задача должна решаться комплексно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, к которым, наряду с оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Поскольку, как правило, земельные участки являются частью инфраструктуры предприятия. Доходный подход в настоящем исследовании не применялся.



## 12 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

В разделе «Обоснование выбора подходов и методов оценки» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

### 12.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Затратный подход дает объективное представление о стоимости объекта недвижимости, если он новый или имеет небольшой срок эксплуатации.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке помещений остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

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

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



Полный круг затрат – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки без учета накопленного износа и устареваний и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.
- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.
- Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов, поскольку Оценщик располагает всеми необходимыми для применения метода исходными данными.

Метод проектных аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего сооружения, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м}} \times K_{\text{попр}} \times S \times K_{\text{дата}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{восст}}$  - Полный круг затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$  - затраты на замещение (воспроизводство) 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$  - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- $S$  - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$  - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату оценки. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 96 ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Улучшениями земельного участка в данном исследовании являются:

- Здание Академии дзюдо, базы национальной сборной России по Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51. (доля 7572/10000);
- Блочно-модульная газовая котельная (доля 7572/10000).



Оценка рыночной стоимости производится методом проектных аналогов.

#### Выбор источников информации и аналогов

Основываясь на приведенных характеристиках улучшений, в качестве проектных аналогов для целей анализа выбраны:

- Здание Академии дзюдо – т.п. ОЗ.07.059, источник: Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011, Раздел «Спорт», строительная единица – куб. м, Удельная стоимость 3 201 руб./куб. м;
- Блочно-модульная газовая котельная – т.п. О4.17.0.270, источник: Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011, Раздел «Элементы зданий и благоустройства прилегающей территории», строительная единица – куб. м, Удельная стоимость 3 642,4 руб./куб. м.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ ПРОЕКТНОГО АНАЛОГА И ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Корректировка на разницу в объеме проектного аналога и оцениваемого здания отражает разницу в строительном объеме проектного аналога и оцениваемого здания.

Корректировка определена по таблице, регламентированной Разделом 1. «Рекомендации по использованию» сборника УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011:

Таблица 12.1. Поправка на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{\text{снр}}$	$K_0$	$S_0/S_{\text{снр}}$	$K_0$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Раздел 1. «Рекомендации по использованию» сборника УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН

Дата оценки - 17 августа 2016 г. Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ № 96 ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)), Раздел «Строительно-монтажные работы». В результате расчетов:

$$I_{\text{Дата}} = (8,357/6,127) = 1,3640$$

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Величина прибыли предпринимателя определена на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016 под ред. Е.Е. Яскевича. В соответствии с данными Справочника П<sub>пр.</sub> составляет для оцениваемого объекта 10%.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

На основании изложенного:



Таблица 12.2. Расчет затрат на замещение (воспроизводство)

Наименование	Здание Академии дзюдо	Котельная
Строительный объем, куб. м	107 069	202
Проектный аналог	ОЗ.07.059, Общественные здания, 2011	О4.17.0.270, Общественные здания, 2011
Строительная единица	куб. м	куб. м
Удельная стоимость, руб. ед.	3201	3642,4
Va	40 000	202
Vo/Va	2,68	1
Iv	0,87	1
I <sub>Дата</sub>	1,3640	1,3640
П <sub>Пр.</sub>	10%	10%
Э <sub>Воспр.</sub> , руб.	447 366 933	1 103 911

Источник: расчеты Оценщика, Свидетельства о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03 апреля 2012 г. № RU50332000-014, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 г. № RU50332000-00

#### АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

Практика рынка недвижимости последнего десятилетия характерна бурным ростом как строительной индустрии, так и количества сделок с объектами недвижимости практически любого типа на фоне достаточно острого дефицита. При этом, различия в стоимости квадратного метра недвижимости любого типа характеризуются во-первых престижностью объекта (местоположение, тип проекта, и пр.), а во вторых, затратами на предпродажную подготовку, т.е. на проведение мелкого текущего ремонта при прочих равных условиях.

Главным образом, такое положение вещей характерно для долгоживущих конструкций, выполненных на основе кремневых материалов (кирпич, песок, щебень, цемент и пр.). На рынке легких конструкций - дерево, металл, полимеры - первостепенное значение приобретает, безусловно, возраст этих объектов, являющийся, в данном случае, главной характеристикой при оценке физического износа.

Наиболее наглядным примером этому может служить сектор жилой недвижимости. Стоимость одного квадратного метра (с учетом предпродажной подготовки - для старых домов "сталинского" типа, - предпродажный косметический ремонт, для современных - стоимость аналогичной отделки) приблизительно равна в пределах мотиваций покупателя и продавца.

Стоимость одного квадратного метра "хрущевок" и "брежневок" при аналогичных условиях несколько ниже за счет именно престижности и функциональности (в меньшей степени) этих объектов. Следует при этом иметь в виду, что нормативный срок жизни "сталинок" - 40 лет, а "хрущевок" и "брежневок" - 30.

В секторе производственно-складской недвижимости такой параметр, как престижность, характеризуемый в практике оценки экономическим износом, еще более сглажен. Первостепенное значение здесь приобретают функциональные качества объекта, т.е. способность его выполнять производственные задачи.





**Физический износ.** Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Динамика потери стоимости в результате физического износа имеет нелинейный характер.

Износ определяется как результат изменения стоимости элемента во времени в соответствии с данными статьи "Совершенствование производственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>)) и характеризуется зависимостью:

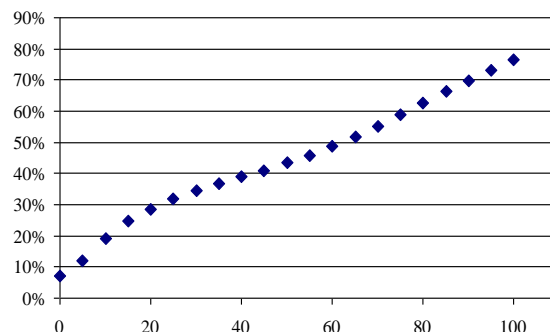


Рисунок 12.1. Динамика физического износа

Источник:

<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>

$$И = 5\% + 25\% / \sqrt{C_c} + 0,25 * (4T / C_c)^{2 / \sqrt{C_c}} + T / 20 \sqrt{C_c} (2 - 2^{2 \exp(-1 - 0,0125T)})^4$$

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

C<sub>c</sub> – срок службы.

Удельные веса конструктивных элементов установлены на основании данных соответствующих нормативных документов, определяющих стоимостные параметры, приведенные выше в таблице «Выбор проектных аналогов» (УПСС КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011).

Для определения физического износа составляющих объекта оценки, рассчитывалась динамика износа и определен фактический срок полезного использования.

В результате проведенного анализа получена кривая зависимости износа составляющих от возраста, отражающая процесс совокупного устаревания объектов, т.е. фактически кривую накопления износа имущества в течение срока фактической экономической жизни.

Срок экономической жизни устанавливался на основе данных Положения о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. Данный подход к определению срока экономической жизни обусловлен тем, что существующие нормативные сроки службы (в соответствии с нормами амортизации по ЕНАО) в сложившейся в стране экономической ситуации на действующих предприятиях фактически не соответствует реалиям. Таким образом, возраст присутствующих на рынке в значительном объеме объектов, существенно превышающий нормативный срок их эксплуатации, в действительности и является отражением реального срока службы данных объектов.

На основании изложенного:

Как указано выше, на дату оценки ввиду нерешенных вопросов по водоотведению и дефектов кровли, подвал и часть первого этажа здания Академии дзюдо затоплены дождевыми и талыми водами. Поэтому физический износ для цокольного и первого этажей здания Академии дзюдо



рассчитывался отдельно от физического износа второго, третьего и четвертого этажей.

Поскольку расчетной строительной единицей для определения затрат на воспроизводство является 1 куб. м, выделение строительных объемов каждого из этажей производилось пропорционально их площадям. Данные о площади этажей получены Оценщиком из проектной документации на здание Академии дзюдо – Экспликация помещений, лист 31/10-1-АР, План подвала, Архитектурные решения, и Экспликация помещений, лист 31/10-1-АР, План на отм. 0.000, +0.700, Архитектурные решения:

**Таблица 12.3. Расчет поэтажных строительных объемов здания Академии дзюдо**

	Площадь, кв. м	Объем, куб. м
Всего	15 188,30	107 069
Цоколь	2 714,58	19 136
1 этаж	6 852,40	48 306
Цоколь и 1 этаж	9 566,98	67 442
2-4 этаж	5 621,32	39 627

*Источник: Свидетельства о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03 апреля 2012 г. № RU50332000-014, Экспликация помещений, лист 31/10-1-АР, План подвала, Архитектурные решения, и Экспликация помещений, лист 31/10-1-АР, План на отм. 0.000, +0.700, Архитектурные решения*

На основании проведенных расчетов:

**Таблица 12.4. Расчет поэтажных затрат на воспроизводство (замещение) здания Академии дзюдо**

Наименование	Здание Академии дзюдо
Строительный объем, куб. м	107 069
Э <sub>воспр.</sub> руб.	447 366 933
Э <sub>воспр.</sub> 1 куб. м, руб.	4 178
Э <sub>воспр.</sub> 2-4 этажей, руб.	165 574 336
Э <sub>воспр.</sub> Подвала и 1 эт., руб.	281 792 597

*Источник: расчеты Оценщика*

На основании проведенного анализа:



Таблица 12.5. Расчет физического износа

Наименование	Удельный вес конструктивных элементов, %		Срок жизни	Расчет физического износа, %		
	Здание АД	Котельная		Здание АД, 2-4 эт.	Здание АД цоколь и 1 эт.	Котельная
Возраст, лет				4,4	4,4	3,5
Фундамент	8,96%	0,00%	150	1,0%	1,0%	0,0%
Каркас	0,00%	0,00%	100	0,0%	0,0%	0,0%
Стены	13,99%	0,00%	100	1,8%	1,8%	0,0%
Перегородки	3,98%	0,00%	40	0,9%	0,9%	0,0%
Перекрытия, покрытия	22,04%	0,00%	60	3,7%	3,7%	0,0%
Кровля	8,98%	0,00%	10	5,2%	5,2%	0,0%
Проемы	12,97%	0,00%	40	2,8%	2,8%	0,0%
Полы	5,00%	0,00%	40	1,1%	5,0%	0,0%
Отделка	12,04%	0,00%	30	3,1%	12,0%	0,0%
Проч	0,00%	100,00%	30	0,0%	0,0%	21,5%
Особостр.	0,00%	0,00%	30	0,0%	0,0%	0,0%
ОВ	3,98%	0,00%	30	1,0%	1,0%	0,0%
ВК	1,57%	0,00%	30	0,4%	0,4%	0,0%
Э	3,98%	0,00%	30	1,0%	4,0%	0,0%
Слаботочн.	2,04%	0,00%	30	0,5%	2,0%	0,0%
Проч.	0,46%	0,00%	30	0,1%	0,5%	0,0%
Итого	100,00%	100,00%		22,63%	40,29%	21,53%

Источник: расчеты Оценщика, КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2011, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03 апреля 2012 г. № RU50332000-014, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 г. № RU50332000-00

**Функциональное устаревание.** Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно–техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.



Оцениваемые инвентарные единицы в составе имущества выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание этого имущества для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

**Экономическое (внешнее) устаревание.** Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Внешнее экономическое устаревание недвижимости - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего экономического устаревания могут быть такие, например, факторы, как избыток предложения на рынке недвижимости, общее падение экономических показателей в отрасли либо стране и т.п.

Внешнее экономическое устаревание оборудования - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки.

В рамках настоящего исследования основанием для возникновения внешнего износа может послужить недозагрузка площадей вследствие кризисных процессов в экономике.

С момента ввода в эксплуатацию, как показано выше, Академия дзюдо бездействует уже три года, в ней провели лишь два турнира: в 2012 и в 2013 году.

Работы по строительству здания Академии не были выполнены полностью, схема тепло- и энергоснабжения была временной и в настоящее время полноценно не функционирует. По выявленному факту возбуждено уголовное дело. Т.е., несмотря на формальный ввод объекта оценки в эксплуатацию, полноценной экономической жизни комплекса к дате оценки не начато. Поэтому данными для анализа величины внешнего устаревания Оценщик не располагает.

При этом, еще предпроектная стадия при создании подобных объектов включает, как правило, технико-экономическое обоснование проекта. Одним из участников проекта является администрация Звенигорода. Оценщик, принимая во внимание факт строительства СК, исходит из предположения о полноценной предпроектной проработке, на основании чего делает заключение нулевой величине внешнего устаревания оцениваемого объекта.

**Величина амортизированных затрат на замещение.** Суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ) определяются по следующей формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - U_{\text{фун.}}) * (1 - U_{\text{внеш.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$  - суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ)

$I_{\text{физ.}}$  - физический износ

$U_{\text{фун.}}$  - функциональное устаревание (0%);

$U_{\text{внеш.}}$  - экономическое обесценение и устаревание (0%).

#### **Заключительный анализ**

В процессе анализа стоимостных параметров оцениваемого объекта в рамках настоящего раздела:



- определена полная величина затрат на воспроизводство (полная величина затрат на замещение) инвентарных единиц, входящих в состав объекта оценки на дату оценки с учетом местоположения;
- определена подходящая для данного проекта величина предпринимательской прибыли;
- проведена оценка величины амортизированных затрат на замещение (накопленного износа). В этом разделе учитываются несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

Кроме того, принимая во внимание факт, что Акт о приемке выполненных работ был подписан, а на счета фирмы-исполнителя необоснованно перечислено более 39 миллионов рублей, работы по строительству здания Академии не были выполнены полностью, схема тепло- и энергоснабжения была временной и в настоящее время не функционирует. По выявленному факту возбуждено уголовное дело по статье УК РФ «Мошенничество в особо крупном размере». Руководителю организации заочно предъявлено обвинение, и он объявлен в федеральный розыск. (Источник: по материалам газеты «Звенигородские Ведомости», <http://zvgorod.info/sudba-akademii-dzyudo-problemnogo-po-oni-reshaemy/>).

Согласно данным Постановления о производстве обыска от 15 сентября 2015 г. по делу № 2659, возбужденному 28.08.2014 г., подрядчиком не выполнено работ по строительству объектов электроснабжения на объекте на общую сумму 39 181 272 руб. Данная сумма (без учета НДС) также учитывается при определении стоимости оцениваемых инвентарных единиц.

На основании проведенных расчетов и анализа:

**Таблица 12.6. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в составе объекта оценки, руб. без НДС без учета рыночной стоимости земельного участка**

Наименование	Здание Академии дзюдо	Котельная
Строительный объем, куб. м	107 069	202
Э <sub>воспр.</sub> руб.	447 366 933	1 103 911
Э <sub>воспр.</sub> 2-4 этажей, руб.	165 574 336	
Э <sub>воспр.</sub> Подвала м 1 эт., руб.	281 792 597	
И <sub>Физ.</sub> 2-4 эт., %	22,63%	
И <sub>Физ.</sub> Подвала и 1 эт., %	40,29%	21,53%
У <sub>Функц.</sub> %	0,00%	0,00%
У <sub>Внешн.</sub> %	0,00%	0,00%
Э <sub>Аморт.</sub> 2-4 эт., %	22,63%	
Э <sub>Аморт.</sub> Подвал и 1 эт., %	40,29%	21,53%
Стоимость 2-4 эт. Руб.	128 104 585	
Стоимость Подвала и 1 эт. Руб.	168 250 020	866 220
Всего, руб.	296 354 605	866 220
Объекты электроснабжения без НДС, руб.	33 204 468	
Рыночная стоимость, руб.	263 150 137	
Доля	0,7572	0,7572
Рыночная стоимость доли, руб.	199 257 284	655 901

Таким образом, рыночная стоимость доли (7572/10000) в праве собственности на здание Академии Дзюдо и Блочно-модульной котельной, полученная в рамках применения Затратного подхода, без НДС, составляет:

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии дзюдо – 199 257 284 руб.;

7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную котельную – 655 901 руб.



## 12.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В составе движимого имущества согласно заданию на оценку:

- Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.;
- Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.;
- Напорный бак REFLEX N 1000;
- Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.;
- Газоанализатор ЭССА-CO-CH4;
- Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт, 2 шт.

Данные составляющие введены в эксплуатацию одновременно с вводом в эксплуатацию Блочно-модульной котельной согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 г. № RU50332000-00 01 марта 2013 г.

Затраты на восстановление машин, оборудования и транспортных средств могут быть определены следующими методами:

1. Метод калькуляции затрат.
2. Метод актуализации затрат.
3. Метод оценки укрупненных показателей.
4. Метод сравнения аналогов.
5. Метод удельных показателей.
6. Метод эталона.
7. Метод равноэффективного аналога.

### I. МЕТОД КАЛЬКУЛЯЦИИ ЗАТРАТ.

При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты. При составлении калькуляции руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденных Постановлением правительства РФ № 552 от 5 августа 1992 года.

Этот метод используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в следующих случаях:

1. Не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения;
2. В период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат.

В себестоимость продукции входят все прямые и косвенные затраты, связанные с использованием в процессе производства природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и т.п.

В общем случае себестоимость продукции может быть выражена следующей формулой:

$$C_{\text{себ}} = M + Z_{\text{компл}} + OT + Э_{\text{обор}} + \text{Ост.орг.} + H, \text{ где}$$



- М - затраты на материалы;  
З<sub>компл</sub> - затраты на комплектующие изделия;  
ОТ - расходы на основную заработную плату;  
Э<sub>обор</sub> - затраты, связанные с эксплуатацией машин и оборудования;  
О<sub>ст.орг.</sub> - оплата работ сторонних организаций;  
Н - все накладные расходы, включающие отчисления по фонду заработной платы.

Тогда восстановительная стоимость может быть выражена следующим выражением:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{себ}} + П_{\text{произв}}, \text{ где}$$

П<sub>произв</sub> - прибыль производителя.

В большинстве случаев, все накладные расходы и прибыль производителя определяется как процент от себестоимости продукции или процент от какой-либо статьи прямых затрат, т.е. для определения восстановительной стоимости можно использовать формулу:

$$C_{\text{себ}} = (M + Z_{\text{компл}} + OT + Э_{\text{обор}} + O_{\text{ст.орг.}}) * (1 + K_{\text{накл}}),$$

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{себ}} * (1 + K_{\text{приб}}), \text{ где}$$

K<sub>накл</sub> - коэффициент накладных расходов,

K<sub>приб</sub> - норма прибыли.

## II. МЕТОД АКТУАЛИЗАЦИИ ЗАТРАТ.

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции.
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако, в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении восстановительной стоимости:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{перв}} * I_{\text{дата}}$$

В этом случае обобщенный индекс I<sub>дата</sub> определяется как средневзвешенная величина по индексам цен прямых затрат:

$$I_{\text{дата}} = p1 * I_{\text{матер}} + p2 * I_{\text{опл.труда}} + p3 * I_{\text{компл}}, \text{ где}$$

p - соответствующие удельные веса.



Данный подход эффективно используется при оценке импортного оборудования, особенно приобретенного два-три года назад. Для определения восстановительной стоимости импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

### III. МЕТОД ОЦЕНКИ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы. Восстановительная стоимость объекта определяется соотношением затрат на материалы и удельного веса этих затрат в общей структуре затрат.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = M / K_{\text{уд.мат.}}, \text{ где}$$

$K_{\text{уд.мат.}}$  - удельный вес затрат на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке восстановительной стоимости материалоемких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

### IV. МЕТОД СРАВНЕНИЯ АНАЛОГОВ.

Метод прямого сравнения аналогов основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя - мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. Под условиями продажи необходимо понимать характер происхождения цены, а именно: реальная цена сделки, цена предложения,





продажа с аукциона, лизинг; необходимо учитывать также скидки на оптовые поставки и дополнительные условия, например, включена ли в стоимость доставка. После корректировки цен их можно использовать для определения восстановительной стоимости оцениваемой собственности.

Восстановительная стоимость может быть определена по формуле:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{аналога}} * K_{\text{попр}}, \text{ где}$$

$K_{\text{попр}}$  - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

#### V. МЕТОД УДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром.

Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля - грузоподъемность, для станка - размер обрабатываемой детали и т.п.

Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности. Основная формула расчета восстановительной стоимости имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{уд}} * V, \text{ где}$$

$C_{\text{уд}}$  - удельный ценовой показатель, например, цена 1 лошадиной силы двигателя, цена 1т изделия,  $V$  - значение главного параметра, например, мощность двигателя, масса изделия.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.).

После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

В случае если оцениваемый объект имеет дополнительные преимущества (или их отсутствие) по сравнению с объектами, входящими в однородную группу, используются поправочные коэффициенты.

Этот метод используется при оценке большого массива однородных единиц, а также когда подбор прямого аналога не представляется возможным.

#### VI. МЕТОД ЭТАЛОНА.

Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объектов оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п.

Исходя из анализа состава оцениваемого массива выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств.



Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличаются от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Восстановительная стоимость может быть определена по формуле:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{эталона}} * K_{\text{попр}}$$

#### VII. МЕТОД РАВНОЭФФЕКТИВНОГО АНАЛОГА.

Этот метод предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п.

Метод базируется на принципе равноэффективности аналогичных объектов. Формула расчета стоимости оцениваемого объекта имеет вид:

$$C_{\text{оц}} = (C_{\text{аналога}} + I_{\text{аналога}} / K_{\text{аналога}}) * Q_{\text{оц}} * K_{\text{аналога}} / (Q_{\text{аналога}} * K_{\text{оц}}) - I_{\text{оц}} / K_{\text{оц}}, \text{ где}$$

Q - годовой объем продукции, выпускаемой объектом,

I - годовые издержки по эксплуатации,

K - норма амортизации

#### ВЫБОР МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

Наиболее эффективным инструментом в определении стоимости, учитывающим действительное положение дел на рынке, безусловно, является метод сравнения продаж. Однако эффективность данного метода напрямую зависит от объема рынка, т.е. от количества сделок с оцениваемым типом объекта.

Оценщик располагает рыночными данными, достаточными для проведения анализа стоимости объекта в рамках применения метода сравнения продаж.

#### ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

В соответствии с данными, полученными Оценщиком из открытых источников на дату оценки на рынке экспонирован ряд единиц технологического оборудования, являющихся прямыми аналогами оцениваемому оборудованию:

- Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, цена с НДС 934 492 руб. Источник: ГК "Климатик", <http://www.climatik.ru/burn/gorelki-cib-unigas.html/nid/226810>;
- Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, цена с НДС 9 978 руб. Источник: "Современные технологии водоподготовки", [http://www.rightwater.ru/goods/27783259-korpus\\_filtra\\_wave\\_cyber\\_q\\_1354\\_a9\\_2\\_5\\_verkh](http://www.rightwater.ru/goods/27783259-korpus_filtra_wave_cyber_q_1354_a9_2_5_verkh);
- Напорный бак REFLEX N 1000, цена с НДС 85 625 руб. Источник: "Русклимат", <http://www.rusklimat.ru/catalog/flash-tanks-and-hydraulic-accumulators/membranes-flash-tanks-n/3401.html>;
- Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, цена с НДС 32 103 руб. Источник: "Volcano", <http://volcano.ru/produkcziya/volcano/description-volcano.html>;
- Газоанализатор ЭССА-CO-CH4 в составе:
  - Газоанализатор ЭССА-CO-CH4, цена с НДС 24 249 руб. Источник: ПКФ "КИПКомплект", [http://kipkomplekt.ru/text/essa\\_mb.php](http://kipkomplekt.ru/text/essa_mb.php);
  - Блок реле клапана БРК для ЭССА-CO-CH4, цена с НДС 7 906 руб. Источник: ПКФ "КИПКомплект", [http://kipkomplekt.ru/text/essa\\_mb.php](http://kipkomplekt.ru/text/essa_mb.php);



– Пульт сигнализации для ЭССА-СО-СН<sub>4</sub>, цена с НДС 6 136 руб. Источник: ПКФ "КИПКомплект", [http://kipkomplekt.ru/text/essa\\_mb.php](http://kipkomplekt.ru/text/essa_mb.php);

- Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт, цена с НДС 944 699 руб. Источник: "Энергоконтроль", <http://kotly.vgs.ru/buderus/logano/sk645-sk745/1850-kvt/>.

Перечисленное оборудование смонтировано и введено в эксплуатацию в составе блочно-модульной котельной.

Затраты на комплектование, упаковку, транспортировку, монтаж и наладку ( $Z_{\text{Сопут.}}$ ) учтены в затратах на воспроизводство в соответствии с данными Раздела 9.1. «Учет сопутствующих затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств» Справочника КО-ИНВЕСТ № 96 (coinvest.ru) в объеме 8,1% от затрат на приобретение без учета НДС.

Таблица 12.7. Расчет затрат на воспроизводство движимого имущества Ю руб. без НДС

Наименование	Цена б/НДС	Количество, шт.	$Z_{\text{Сопут.}}$	$Z_{\text{Воспр.}}$
Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A	791 942	2	8,10%	1 712 179
Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9	8 456	3	8,10%	25 368
Напорный бак REFLEX N 1000	72 564	1	8,10%	72 564
Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2	27 206	2	8,10%	54 412
Газоанализатор ЭССА-СО-СН <sub>4</sub> в составе:	32 450	1	8,10%	32 450
Газоанализатор ЭССА-СО-СН <sub>4</sub>	20 550			
Блок реле клапана БРК для ЭССА-СО-СН <sub>4</sub>	6 700			
Пульт сигнализации для ЭССА-СО-СН <sub>4</sub>	5 200			
Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт	800 592	2	8,10%	1 601 185

Источник: анализ Оценщика

#### ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап затратного подхода - определение амортизированных затрат на замещение, т.е. износа и устареваний. Износ (устаревание) можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

**Оценка физического износа.** Физический износ принято делить на отдельные подвиды, выделяемые по следующим основаниям:

- по причине вызвавшей физический износ, различают износ первого или второго рода, т.е. износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации (хранения), либо износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.;
- по времени протекания – равномерный и непрерывный или скачкообразный, аварийный;
- по степени и характеру распространения – глобальный, т.е. распространяющийся на весь объект в целом, или локальный, в разной степени поражающий различные его узлы и детали;
- по технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств – устранимый, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения



экономической, или неустранимый, т.е. такой, устранение которого либо технически невозможно, либо экономически неоправданно;

- по форме проявления – технический, выражающийся в снижении (по сравнению с нормативным, паспортным уровнем) фактических значений технико-экономических параметров – объекта, и конструктивный, под которым понимается ухудшение защитных свойств внешних покрытий и нарастание конструктивной усталости основных узлов и деталей, повышающее, в свою очередь, вероятность аварийных ситуаций.

К числу косвенных методов оценки износа относятся – оценка по динамике производительности или прибыльности, фактическому сроку его службы, объему выполненных работ и т.п.

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Устранимого износа по оцениваемому объекту не установлено, поскольку машина находится в полностью исправном и рабочем состоянии.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Типичными для оцениваемого оборудования является выработка ресурса за время эксплуатации, характеризующаяся нелинейной зависимостью (время/износ).

При этом, принято во внимание то, что наивысшее значение (100%) физического износа данной группы технологического оборудования характеризуется его утилизационной стоимостью с учетом затрат на демонтаж разделку и продажу.

Износ определяется как результат изменения стоимости объекта во времени в соответствии с данными статьи "Совершенствование воспроизводственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>)) и характеризуется зависимостью:

$$И = 5\% + 25\% / \sqrt{C_c} + 0,25 * (4T / C_c)^{2 / \sqrt{C_c}} + T / 20 \sqrt{C_c} (2 - 2^{2 \exp(-1 - 0,0125T)})^4$$

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

C<sub>c</sub> – срок службы.

Для определения физического износа составляющих объекта оценки, рассчитывалась динамика износа и определен фактический срок полезного использования.

В результате проведенного анализа получена кривая зависимости износа составляющих от

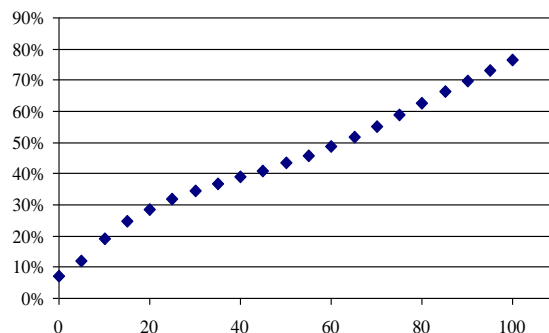


Рисунок 12.2. Динамика устаревания

Источник:

<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>

"Совершенствование воспроизводственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>)) и характеризуется зависимостью:



возраста, отражающая процесс совокупного устаревания объектов, т.е. фактически кривую накопления износа имущества в течение срока фактической экономической жизни.

Экономический срок жизни определен в соответствии с данными Заказчика и согласован с данными справочника «Маршалл и Свифт» (Marshall Valuation Service, 2004, Marshall & Swif).

На основании изложенного:

Таблица 12.8 Расчет физического износа оборудования

Наименование	Дата ввода	Возраст, лет	Срок службы, лет	И <sub>Физ.</sub>
Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A	01.03.2013	3,47	25	24,4%
Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9	01.03.2013	3,47	25	24,4%
Напорный бак REFLEX N 1000	01.03.2013	3,47	25	24,4%
Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2	01.03.2013	3,47	25	24,4%
Газоанализатор ЭССА-CO-CH4 в составе:	01.03.2013	3,47	25	24,4%
Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт	01.03.2013	3,47	25	24,4%

Источник: расчеты Оценщика

Результаты, полученные в процессе оценки физического износа технологического оборудования коррелируют с данными оценочной шкалы, примененной на основании данных Заказчика, руководствуясь при этом материалами работы А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.).

Таблица 12.9 Шкала экспертных оценок для определения износа при обследовании технического состояния машин и оборудования

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	И <sub>Физ.</sub> , %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	61 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Источник: А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.)

**Функциональное устаревание.** Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий.



В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Оцениваемое оборудование выполнено с применением материалов, используемых в настоящее время, конструкторские решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание объекта оценки для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

**Экономическое (внешнее) устаревание.** Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Внешнее устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Наличие спроса, предложения и основных операторов на рынке технологического оборудования (анализ рынка) свидетельствует об отсутствии внешнего устаревания.

Поэтому экономическое (внешнее) устаревание объекта оценки для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

**Величина амортизированных затрат на замещение.** Суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ) определяются по следующей формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - U_{\text{фун.}}) * (1 - U_{\text{внеш.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$  - суммарные (накопленные) амортизированные затраты на замещение (накопленный износ)

$I_{\text{физ.}}$  - физический износ

$U_{\text{фун.}}$  - функциональное устаревание (0%);

$U_{\text{внеш.}}$  - экономическое обесценение и устаревание (0%).



Таблица 12.10 Расчет амортизированных затрат на замещение (накопленный износ), %

Наименование	И <sub>Физ.</sub>	У <sub>Функц.</sub>	У <sub>Внешн.</sub>	А <sub>Затр.</sub>
Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%
Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%
Напорный бак REFLEX N 1000	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%
Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%
Газоанализатор ЭССА-СО-СН4	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%
Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт	24,4%	0,00%	0,00%	24,4%

Источник: расчеты Оценщика

#### ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

В процессе анализа стоимостных параметров оцениваемого оборудования в рамках настоящего раздела для инвентарных единиц:

- определена величина полных затрат на воспроизводство составляющих, на действительную дату оценки;
- проведена оценка величины амортизированных затрат на замещение (накопленного износа и устареваний). В этом разделе учитываются несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи. Т.е. подразумевается, что оцениваемое оборудование будет реализовано на открытом рынке. Как правило, на рынке существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены в процессе торга.

Корректировка определена на основании данных анализа, проведенного ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) под руководством канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016). Средняя скидка на торг для газового оборудования составила 12%.

Как указывалось выше, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права № 50 АЗН 144276 от 13 января 2014 года ООО «НПО «Космос» на праве общей долевой собственности принадлежит 7 572/10 000 доли в праве собственности на здание Академии Дзюдо.

Данными о принадлежности блочно модульной котельной Оценщик не располагает. Единственным документом, позволяющим установить правовой статус блочно-модульной котельной является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50332000-014 от 03 апреля 2012 г., аналогичное Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01 марта 2013 года № RU 50332000-003 – документа, регламентирующего ввод в эксплуатацию здания СК Академия дзюдо. Оба документа выданы ООО «НПО «Космос», выступающему в качестве генподрядчика. Также на ООО «НПО «Космос», как на генподрядчика, оформлен и Договор аренды земельного участка № 4 от 20.01.2011 года. Т.е., ООО «НПО «Космос» в отношении СК Академия дзюдо выступает как:

- Генподрядчик строительства СК Академия дзюдо;
- Совладелец СК Академия дзюдо с долей в праве 7 572/10 000.

Поскольку в рамках настоящего Отчета об оценке анализируется рыночная стоимость права собственности ООО «НПО «Космос» в отношении объекта оценки, хотя бы юридических подтверждений прав на Блочно-модульную котельную и ее комплектующие (Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт., Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт., Напорный бак REFLEX N 1000, Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт., Газоанализатор ЭССА-СО-СН4, Котел Buderus



Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.) не установлено, Оценщик сделал допущение об аналогичном распределении прав собственности на означенные составляющие объекта оценки (7 572/10 000 доли в праве), поскольку иное распределение значительно увеличило бы объем прав ООО «НПО «Космос» при управлении имущественного комплекса.

На основании проведенных расчетов:

Таблица 12.11 Расчет рыночной стоимости оборудования

Наименование	З <sub>Воспр.</sub>	А <sub>Затр.</sub>	К <sub>Торг</sub>	Доля в праве	Рыночная стоимость
Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	1 712 179	24,4%	12,00%	0,7572	862 182
Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	25 368	24,4%	12,00%	0,7572	12 774
Напорный бак REFLEX N 1000	72 564	24,4%	12,00%	0,7572	36 540
Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	54 412	24,4%	12,00%	0,7572	27 400
Газоанализатор ЭССА-CO-CH4 в составе:	32 450	24,4%	12,00%	0,7572	16 340
Котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт, 2 шт.	1 601 185	24,4%	12,00%	0,7572	806 290
<b>Итого</b>					<b>1 761 527</b>

Источник: расчеты Оценщика





### 13 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки:

Таблица 13.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб., без НДС

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Доля в праве на Здание Академии Дзюдо	199 257 284	не применялся	не применялся
Доля в праве на земельный участок кад. № 50:49:0010110:516	не применялся	19 969 670	не применялся
Доля в праве на Блочно-модульная газовая котельная	655 901	не применялся	не применялся
Доля в праве на Горелка газовая CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	862 182	не применялся	не применялся
Доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	12 774	не применялся	не применялся
Доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	36 540	не применялся	не применялся
Доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	27 400	не применялся	не применялся
Доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	16 340	не применялся	не применялся
Доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	806 290	не применялся	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку при определении рыночной стоимости каждой из составляющих объекта оценки применялся только один подход, согласования результатов применения трех подходов к оценке не требуется.



## 14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Поскольку объект оценки находится в долевой собственности, необходимо провести анализ влияния доли на итоговую рыночную стоимость объекта в целом.

Совладельцы объекта оценки:

1. ООО «НПО «Космос», доля в праве 7572/10000;
2. Муниципальное образование «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗВЕНИГОРОД», доля в праве: 1688/10000;
3. Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дзюдо», доля в праве: 740/10000.

Правоотношения долевой собственности, как на весь объект недвижимости, так и на его часть, возникает на основании многостороннего договора купли-продажи недвижимости (продавец и несколько покупателей). Участник долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей. Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

На реализацию преимущественного права покупки недвижимости законодатель отвел один 1 месяц. При отказе остальных участников общей долевой собственности от осуществления указанного права в течение месяца со дня извещения о продаже, либо принятия извещения, либо при отсутствии их ответа в течение указанного срока (что равносильно отказу), продавец вправе продать свою долю любому постороннему лицу.

Доли могут быть равными, в других размерах, которые в обязательном порядке должны быть определены в договоре купли-продажи или в договоре о совместной деятельности. Здесь следует отметить, что здание или его часть (помещение) являются объектом недвижимости, в то же время доля в праве общей собственности на объект недвижимости не является недвижимостью в собственном смысле этого слова. Это объясняется тем, что здание (часть здания), прошедшее технический учет и техническую инвентаризацию, состоит из комнат конкретного расположения и метража по экспликациям и поэтажным планам БТИ, т.е. рассматривается как имущество в гражданско-правовом смысле. В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (здание, часть здания) является не имуществом, а имущественным правом. Здание, часть здания может быть предметом купли-продажи, аренды, так как должно иметь, в соответствии с требованиями статей 554 и 607 ГК РФ, индивидуально-определенные признаки (адрес, вид объекта, нумерация помещений, комнат, площадь по данным БТИ, целевое назначение). В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество может быть предметом договора купли-продажи только как имущественное право, так как не может иметь индивидуально-определенных признаков, позволяющих ее отделить от доли другого участника.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/3, 7572/10000 и т.д.), не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли.

В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками в силу вышеназванных причин, а решаются участниками по соглашению между ними. Следовательно,



целевое назначение недвижимого имущества в рамках долевой собственности может быть определено участниками только для одного вида деятельности. В этой связи выбор партнера по созданию долевой собственности на недвижимое имущество предполагает прежде всего общность интересов, одинаковые или сходные виды деятельности, длительные и устойчивые партнерские отношения, а также другие обстоятельства, способствующие эффективному владению, пользованию и распоряжению долевой собственностью на недвижимое имущество.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

В настоящее время, как оценщики, так и суды, рассматривающие иски «недовольных» результатами оценки, часто склонны исходить из линейной оценки доли как более простой и объективной. Однако при этом игнорируются реальные обстоятельства рыночного ценообразования – вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной квартиры будет стоить дороже, чем такая же площадь квартиры, находящегося в общей собственности. Это утверждение будет справедливо и для объектов коммерческой недвижимости.

Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из стоимости всего объекта:

$$C_p < C_n = C_{об.} * D, \text{ где}$$

- $C_p$  и  $C_n$  – соответственно рыночная и номинальная стоимость доли, руб.;
- $C_{об.}$  – оценочная стоимость объекта в целом без учета долевой собственности, руб.;
- $D$  – размер доли в собственности на объект недвижимости, долей ед.

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Соответственно, для определения величины обесценения долевой собственности могут использоваться те же методы, что и для внешнего износа. Наибольший практический интерес представляют, во-первых, прямая оценка снижения доходности долевой собственности, и, во-вторых, метод анализа степени использования ценообразующего фактора.

Однако анализируя объект оценки, линейный способ оценки стоимости доли является наиболее обоснованным, исходя из тех рамок, в которых находится здание с одним его целевым использованием, невозможностью установления точной сумм затрат на строительство данного объекта оценки и тем, что сама компания (правообладатель) оказалась в процедуре конкурсного производства. Таким образом, рыночная стоимость здания Академии дзюдо и земельного участка равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта.



Таблица 14.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Характеристики	Без учета доли	Доля	Доля в праве
Рыночная стоимость здания Академии дзюдо	263 150 137	7572/10000	199 257 284
Рыночная стоимость земельного участка	24 283 913	7572/10000	18 387 779
Рыночная стоимость Блочно-модульной газовой котельной	866 220	7572/10000	655 901
Рыночная стоимость Горелки газовой CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	1 138 645	7572/10000	862 182
Рыночная стоимость Корпуса фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	16 871	7572/10000	12 774
Рыночная стоимость Напорного бака REFLEX N 1000	48 257	7572/10000	36 540
Рыночная стоимость Обогревателя VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	36 185	7572/10000	27 400
Рыночная стоимость Газоанализатора ЭССА-CO-CH4	21 580	7572/10000	16 340
Рыночная стоимость Котла Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	1 064 831	7572/10000	806 290

Источник: расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:

**221 644 000 (Двести двадцать один миллион шестьсот сорок четыре тысячи) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	199 257 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	19 970 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	656 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	862 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	13 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	37 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	27 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-CO-CH4	-	16 000 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	806 000 руб.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

**261 539 920 (Двести шестьдесят один миллион пятьсот тридцать девять тысяч девятьсот двадцать) руб., в том числе:**

7 572/10 000 доля в праве на Здание Академии Дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 15 188,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д. 51	-	235 123 260 руб.
7 572/10 000 доля в праве на земельный участок кадастровый номер 50:49:0010110:516, общая площадь 9 990 кв. м	-	23 564 600 руб.



7 572/10 000 доля в праве на Блочно-модульную газовую котельную	-	774 080 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Горелку газовую CIB UNIGAS BURNERS R91A, 2 шт.	-	1 017 160 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9, 3 шт.	-	15 340 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Напорный бак REFLEX N 1000	-	43 660 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Обогреватель VTS EUROHEAT VOLCANO VR2, 2 шт.	-	31 860 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Газоанализатор ЭССА-СО-СН4	-	18 880 руб.
7 572/10 000 доля в праве на Котел Buderus Logano SK745 1850 кВт, 2 шт.	-	951 080 руб.



## 15 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО № 1, № 2, № 3, № 10, а также стандартов РОО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик

А.Н. Марковский



## 16 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Стандарты оценки ФСОН № 1, ФСОН № 2 и ФСОН № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
6. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
8. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
9. Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
10. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

12. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
13. Минэкономразвития ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) ([www.quote.ru](http://www.quote.ru));
15. Информационные агентства Hoovers (США) ([www.hoovers.com](http://www.hoovers.com)), СПАРК-Интерфакс ([www.spark.ru](http://www.spark.ru)), РосБизнесКонсалтинг ([www.rbc.ru](http://www.rbc.ru)), РТС (Российская Торговая Система) ([www.rts.ru](http://www.rts.ru)), QUOTE ([www.quote.ru](http://www.quote.ru)), СКРИН ([www.skrin.ru](http://www.skrin.ru)), ММВБ ([www.micex.ru](http://www.micex.ru)), Corporate Information ([www.corporateinformation.com](http://www.corporateinformation.com));
16. Сайт Центрального банка РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)); Госкомстата РФ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)); Управления финансовыми рисками ([www.finrisk.ru](http://www.finrisk.ru)); Института экономики переходного периода ([www.iet.ru](http://www.iet.ru)).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



## 17 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### 17.1 Копии документов оценщика и исполнителя







**ИНГОССТРАХ**  
Ingosstrakh

**АЛЬФА**  
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Марковский Александр Николаевич</b><br>Паспортные данные: Сер. 4508 №269447 выдан ПВО ОВД р-на Зюзинко г. Москвы (код подразделения - 772-053) 08.12.2005  |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>2.2. <b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.                                    |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. 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.   |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.   |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. Срок осуществления оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователя считается надлежаще исполненным своей обязанностью по оплате согласно настоящему Договору Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка «Внешэкономбанк» за счет плательщика.<br>10.2. При неуплате страховой премии по настоящему Договору считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий. |
| <b>СОСТРАХОВЩИК 1:<br/>СПАО «Ингосстрах»</b>                       | От Состраховщика 1: _____<br>(Начальник Отдела страхования имущественных и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015г. и №16335801 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)  |



Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 160000-035-000014**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Оценочная компания «Лофт»  
107370, г. Москва, Открытое шоссе д. 9, стр. 14  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512  
р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва  
к/с 30101810000000000272

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Франшиза	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	Не применяется	35 000,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** одновременно в срок до 30.01.2016 г.  
**Форма уплаты страховой премии:** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000014 от 20 января 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 января 2016г. по 20 января 2017г.  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
Договор N 160000-035-000014 от 20 января 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"> Г.Р. Юрьева/ Доверенность 02-15/501/15-С от 26.11.2015г.</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Оценочная компания «Лофт»</p> <p align="center">Генеральный директор</p> <p align="center"> А.Л.Сизников/ М.П.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: 20.01.2016 г.



## 17.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



900001128\_9710447



### АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

#### ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ (в порядке ст.176 АПК РФ)

город Москва

Дело № А40-4760/14  
124-7Б

20 марта 2015 года

Арбитражный суд в составе:  
председательствующего Кравченко Е.В.,  
при секретаре судебного заседания Бамбаевой Б.С.  
с участием представителя должника, временного управляющего должника и его представителя,  
представителей конкурсных кредиторов - ООО «ГлазСтройГрупп» и ООО «Строительное  
управление Космос-М»,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ОАО «ЦНИИС» о признании  
несостоятельным (банкротом) ООО «Научно-производственное объединение «Космос»,

#### РЕШИЛ:

Принять ООО «Научно-производственное объединение «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН 7720068118) несостоятельным(банкротом).

Открыть в отношении ООО «Научно-производственное объединение «Космос» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Москларстрой-недвижимость» расходы по уплате государственной пошлины в размере 4.000 руб. 00 коп.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Научно-производственное объединение «Космос» члена НП СРО АУ «Развитие» **ЛОГИНОВА Олега Анатольевича**, ИНН 622709880703, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 7552, адрес для направления корреспонденции 141407, Московская область, г.Химки, а/я 538.

Прекратить полномочия руководителя ООО «Научно-производственное объединение «Космос», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать органы управления ООО «Научно-производственное объединение «Космос» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему Логинову О.А. бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. ст. 28, 128 №3 «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства **(незамедлительно после опубликования)**.



2

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника на 18 сентября 2015 года на 09 час. 00 мин. по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, зал № 9010, 9-й этаж

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятой Арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий:

Кравченко Е.В.



КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
ООО «НПО «КОСМОС»

Логинев Олег Анатольевич  
Тел.: 8 (495) 269-55-05

Адрес для корреспонденции:  
117105, г. Москва, а/я 68, Логиневу О.А.

Техническое задание  
№ 4-16-Л от 27.10.2016 г.

Генеральному директору  
ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЛОФТ»  
Сизикову Алексею Леонидовичу

107370, г Москва, шоссе Открытое, д 9, стр. 14

#### О проведении оценки имущества ООО «НПО «Космос»

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.03.2015 г. (резюлютивная часть была оглашена 20.03.2015 г.) по делу № А40-4760/14-124-76 ООО «НПО «Космос» (ОГРН 1037739161525, ИНН/КПП 7720068118/772001001, место нахождения: 111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 38, к. 25) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должника – ООО «НПО «Космос» утвержден арбитражный управляющий Логинев Олег Анатольевич (ИНН 622709880703, СНИЛС 048-741-897-01, адрес для направления корреспонденции: 117105, г. Москва, а/я 68, Логиневу О.А.), член НП СРО АУ «Развитие» (регистрационный номер №0024, ОГРН 1077799003435, ИНН/КПП 7703392442/772601001, место нахождения: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, оф. 36).

По результатам инвентаризации имущества должника составлены и опубликованы инвентаризационные описи имущества ООО «НПО «Космос» подлежащее оценке. На основании установленных договорных отношений и в связи с поступившим требованием о проведении оценки в порядке п.1 ст.139 Закона о банкротстве, настоящим направляю техническое задание для проведения оценки следующего имущества ООО «НПО «Космос»:

Актив – Академия Дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первой пусковой комплекс)

Субъект права – ООО «НПО «Космос»

Вид права – Общая долевая собственность, размер доли в праве – 7572/10000

Совладельцы – Администрация Звенигорода (1688/10000), Союз ветеранов дзюдо – 740/10000

Правоустанавливающие документы согласно данным Росреестра:

1. Постановление Главы Городского округа Звенигород от 03.04.2012 №267;
2. Инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 27.12.2006 №ВД-06-361(1);
3. Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 10.11.2010 №2;
4. Акт о частичной реализации инвестиционного проекта от 01.10.2013;
5. Соглашение о распределении долей от 01.10.2013;
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.04.2012 №RU 50332000-014

В наличии имеются следующие документы:

1. Инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 27.12.2006 №ВД-06-361(1) - копия
2. Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 10.11.2010 №2 - копия
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.04.2012 №RU 50332000-014 – оригинал
4. Разрешение на строительство – оригинал.
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.01.2014 - оригинал
6. Кадастровый паспорт на объект от 20.11.2012 г. - оригинал
7. Муниципальные контракты на подряд Администрация – Космос, копии
8. Субподрядный договор Космос – ООО ЭРКО, копия
9. Кадастровые паспорта на газовые котельные здания - оригиналы
10. Технические документы в отношении газовой котельной (разрешения, акты, заключения надзорных ведомств).



11. Оборотно-сальдовая ведомость, счет 08 (затраты на строительство объекта согласно данным бух.баланса).
12. Иные технические документы.

При проведении оценки в отчете необходимо также учесть наличие у оцениваемого здания собственной блочной-модульной котельной и газопровода (технические документы в отношении данных объектов с указанием наименования объектов прилагаются).

Исходя из изложенного прошу провести оценку объекта и подготовить отчет о рыночной стоимости объекта. Документы в отношении объекта оценки прилагаю.

1. Инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 27.12.2006 №ВД-06-361(1) - копия
2. Дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 10.11.2010 №2 - копия
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.04.2012 №РУ 50332000-014 – оригинал
4. Разрешение на строительство – оригинал.
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 13.01.2014 - оригинал
6. Кадастровый паспорт на объект от 20.11.2012 г. - оригинал
7. Муниципальные контракты на подряд Администрация – Космос, копии
8. Субподрядный договор Космос – ООО ЭРКО, копия
9. Кадастровые паспорта на газовые котельные здания - оригиналы
10. Технические документы в отношении газовой котельной (разрешения, акты, заключения надзорных ведомств).
11. Оборотно-сальдовая ведомость, счет 08 (затраты на строительство объекта согласно данным бух.баланса).
12. Иные технические документы.

Конкурсный управляющий  
ООО «НПО «Космос»



Логинов О.А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (Управление Росреестра по Москве)

Булварный Тупиковый ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 057-69-16, 057-69-57 факс: (495) 954-26-65

E-mail: f77\_spr@rosreestr.ru  
 http://www.f77.rosreestr.ru

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

Дата 08.05.2015

№ 77/021/006/2015-816

На основании запроса от 30.04.2015 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2015 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:49:0010110:1350	
наименование объекта:	Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс)	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	15 188, 3 кв. м	
инвентарный номер, литер:	инв.№ 044:056-03152, литер Б	
этажность (этаж):	5	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Звенигород, ул.Московская, д.51	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Некоммерческое партнерство "Национальный союз ветеранов дзюдо", ИНН: 7721551695, ОГРН: 1067746420422
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-49/049/2013-015 от 13.01.2014, доля в праве 740/10000
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", ИНН: 7720068118, ОГРН: 1037739161525
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Общая долевая собственность, № 50-50-49/049/2013-015 от 13.01.2014, доля в праве 7572/10000
4. Ограничение (обременение) права:		
4.2.1.	вид:	Арест, запрет отчуждения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	17.04.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/049-50/049/001/2015-1996/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	



	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста от 27.02.2015, выданный орган: Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.3. Муниципальное образование "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗВЕНИГОРОД", ИНН: 5015000588, ОГРН: 1025001745834
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.3. Общая долевая собственность, № 50-50-49/049/2013-015 от 13.01.2014, доля в праве 1688/10000
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лазуткин Д.В., представитель по доверенности: Конкурсный управляющий ООО "НПО "КОСМОС" Логинов О. А.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные Управлением Росреестра по Московской области. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

Молчанов А.П.

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

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

Б 912772





ГЛАВА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗВЕНИГОРОД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.04.2019

№ 257

**О выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и присвоении почтового адреса законченному строительством объекту капитального строительства – Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс), расположенному по адресу: г. Звенигород, ул. Московская, д.8**

Рассмотрев заявление ООО «НПО «Космос» о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и присвоении почтового адреса законченному строительством объекту капитального строительства – Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс), (строительный адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д.8) и представленные материалы, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом муниципального образования «Городской округ Звенигород»,

**постановляю:**

1. Отделу архитектуры и градостроительства выдать Обществу с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства - Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс), (строительный адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д.8).
2. Присвоить законченному строительством объекту капитального строительства - Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс), почтовый адрес: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, д.51.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации В.А. Семочкина.

Д.О. Ставицкий

Разослано: ОО-3, ОАиГ -1, Заказчик -2





180-06-361(4)

**Инвестиционный контракт**  
**на строительство многофункционального комплекса**  
**Академии Дзюдо России**

Московская область, г. Звенигород

27 декабря 2006 года

**Администрация городского округа Звенигород Московской области**, ИНН/КПП 5015000588/501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 000350072, выдано 19 декабря 2002 года за государственным регистрационным номером 1025001745834 Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Московской области, адрес местонахождения: Россия, 143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Ленина д.28, именуемая в дальнейшем «**Администрация**», в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича (паспорт 45 07 187259, выданный ОВД Тропарево-Никулино г. Москвы 25 мая 2004 года, код подразделения 772-039, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д.11, кв.38), действующего на основании Устава муниципального образования «городской округ Звенигород», с одной стороны и

**Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дзюдо»**, ИНН/КПП 7721551695/772101001, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 008187315, выдано 28 марта 2006 года Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1067746420422, адрес местонахождения: 109428, г. Москва, ул. Коновалова, д. 14, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Соинвестор**», в лице Президента Бальского Павла Григорьевича, 14.04.1965 года рождения (паспорт 45 00 448223, выдан ОВД «Очаково-Матвеевское» г. Москвы, 03.04.2001 года, код подразделения 772-132, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Веерная, дом 30, корп. 4, кв. 85), действующего на основании Устава, именуемые «Стороны», заключили настоящий Контракт о нижеследующем.

**Основные понятия**

**Объект** – вновь создаваемое здание Многофункционального комплекса Академии Дзюдо в России, общей площадью (ориентировочно) 11 500 кв. м. на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, пересечение ММК и ул. Московской, и неотделимое от этого здания имущество и коммуникации.

**График выполнения работ и инвестирования** – документ, в котором определены: суммы, порядок и сроки финансирования инвестиционного проекта каждой стороной Контракта, этапы реализации инвестиционного проекта и обобщенный объем работ, входящих в состав каждого этапа.

**Объем инвестиций** – сумма денежных средств, которую стороны настоящего Контракта обязаны внести в качестве инвестиций согласно **Графика выполнения работ и инвестирования**.

**Объем финансирования** – сумма денежных средств, фактически внесенных сторонами в качестве инвестиций в рамках настоящего Контракта.

**Созданный Объект** – Объект, заверченный строительством и введенный в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

**Незавершенный Объект** – Объект, строительство которого начато, но не завершено и который не введен в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

**Статья 1. Предмет Контракта**

Администрация



Соинвестор





1.1. Предметом Контракта является совместная реализация инвестиционного проекта по строительству Объекта.

1.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Администрация и Соинвестор обязуются за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование проектирования и строительства Объекта.

1.3. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию 2 квартал 2008 г.

## Статья 2. Имущественные права.

2.1. Соотношение прав на Созданный Объект, определяется следующим образом:

При исполнении каждой стороной настоящего Контракта обязательств по финансированию в соответствии с Графиком выполнения работ и инвестирования, Администрации принадлежит доля в размере 49% в праве общей долевой собственности на Созданный Объект;

Соинвестору принадлежит доля в размере 51% в праве общей долевой собственности на Созданный Объект.

В остальных случаях доли сторон в праве общей долевой собственности на Созданный Объект прямо пропорциональны суммам денежных средств, фактически внесенных каждой стороной от Объемов финансирования, если иное не предусмотрено настоящим Контрактом.

Созданные в процессе строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения, и объекты благоустройства, построенные за счет средств Администрации и Соинвестора, также переходят в общую долевую собственность в долях, соответствующих долям собственности на Созданный Объект.

Доли сторон в праве общей долевой собственности на Незавершенный Объект по состоянию на любой момент времени прямо пропорциональны суммам денежных средств, фактически внесенных каждой стороной от Объемов финансирования.

2.2. Оформление прав на созданное в результате реализации проекта имущество, производится в установленном законом порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения Сторонами принятых обязательств с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта.

2.3. Право на долю (часть доли) Администрации по настоящему Контракту может быть выкуплено Соинвестором в установленном законом порядке, при этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту.

Право на долю (часть доли) Соинвестора по настоящему Контракту может быть выкуплено Администрацией в установленном законом порядке, при этом оформляется дополнительное соглашение к Контракту.

2.4. В случае принятия Администрацией решения о передаче прав (части прав) на причитающуюся ей долю по Инвестиционному контракту третьим лицам, Соинвестор имеет приоритетное право выкупа этих прав по цене и в порядке, определенными Администрацией. В случае непринятия Соинвестором решения о выкупе по предложенной цене в течение 30 дней после получения уведомления об условиях продажи в письменном виде Администрация вправе распорядиться указанными правами по собственному усмотрению.

В случае принятия Соинвестором решения о передаче прав (части прав) на причитающуюся ему долю по Инвестиционному контракту третьим лицам, Администрация имеет приоритетное право выкупа этих прав по цене и в порядке, определенными Соинвестором. В случае непринятия Администрацией решения о выкупе по предложенной цене в течение 30 дней после получения уведомления об условиях продажи в письменном виде Соинвестор вправе распорядиться указанными правами по собственному усмотрению.

2.5. Земельный участок, на котором планируется возведение Объекта, будет сформирован и предоставлен Заказчику-застройщику в порядке, предусмотренном





законодательством Российской Федерации и Московской области. После реализации инвестиционного проекта и оформления прав на Объект, Администрация и Соинвестор в установленном законом порядке приобретут право общей долевой собственности на земельный участок пропорционально долям в общей долевой собственности на Объект.

### Статья 3. Сроки, этапы работ и порядок финансирования работ

3.1. Реализация инвестиционного проекта происходит в шесть этапов. Перечень и объем работ, входящих в состав каждого этапа определяется Сторонами в Приложении № 1 («График выполнения работ и инвестирования»), являющемся неотъемлемой частью настоящего Контракта.

3.2. Общий Объем инвестиций по настоящему Контракту составляет 307 134 000 (Триста семь миллионов сто тридцать четыре тысячи) рублей.

3.3. Продолжительность каждого этапа, а также суммы инвестиционных денежных средств и сроки их перечисления Администрацией и Соинвестором, устанавливаются в Приложении № 1 (График выполнения работ и инвестирования). В случае несоблюдения Администрацией или Соинвестором сроков инвестирования, установленных Графиком, сроки реализации этапов могут изменяться по требованию Соинвестора или Администрации, что оформляется дополнительным соглашением к Контракту.

3.4. Администрация осуществляет финансирование в размере 49% Объем инвестиций в соответствии с Графиком выполнения работ и инвестирования.

3.5. Соинвестор осуществляет финансирование в размере 51% Объем инвестиций в соответствии с Графиком выполнения работ и инвестирования.

3.6. Финансирование по Контракту осуществляется денежными средствами, по безналичному расчету, в рублях.

3.7. Платежи для финансирования работ по реализации проекта осуществляются Администрацией (в объеме, предусмотренном Графиком выполнения работ и инвестирования) путем перечисления денежных средств на счет Заказчика-застройщика определенного по результатам проведенного конкурса.

3.8. Соинвестор уполномочивает Администрацию организовать и провести конкурс по выбору Заказчика-застройщика и по его результатам заключить договор с Заказчиком-застройщиком.

3.9. Соинвестор осуществляет финансирование работ по реализации проекта путем перечисления денежных средств (в объеме, предусмотренном Графиком выполнения работ и инвестирования) в целевой бюджетный инвестиционный фонд Администрации на счет, открытый в Управлении федерального казначейства по Московской области. Администрация обязана письменно сообщить Соинвестору номер указанного счета и иные реквизиты, необходимые Соинвестору для оформления платежного поручения. В случае изменения номера указанного счета Администрация письменно сообщает об этом Соинвестору. Платежи, произведенные Соинвестором на прежний счет до момента получения от Администрации уведомления о новом счете, расцениваются как исполнение Соинвестором обязательства надлежащим образом.

Соинвестор вправе по согласованию с Администрацией осуществлять инвестирование путем заключения самостоятельных договоров на производство отдельных видов работ.

3.10. Денежные средства, полученные от Соинвестора, Администрация перечисляет Заказчику-застройщику и обеспечивает их расходование Заказчиком-застройщиком на цели, определенные Графиком выполнения работ и инвестирования.

3.11. Администрация обязана письменно информировать Соинвестора о Заказчике-застройщике, с которым Администрация заключит договор по результатам проведенного конкурса. В таком информационном сообщении должно быть указано полное и сокращенное наименование Заказчика-застройщика, его место нахождения, ОГРН, ИНН, КПП и банковские реквизиты. В случае расторжения договора с прежним и заключения договора с вновь





выбранным на конкурсной основе Заказчиком-застройщиком Администрация уведомляет Соинвестора о новом Заказчике-застройщике в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

#### Статья 4. Обязанности Сторон

##### 4.1. Администрация обязуется:

4.1.1. Обеспечить своевременное издание документов, необходимых для оформления земельного участка для строительства, осуществления предпроектных, проектных, подготовительных, строительных, пусконаладочных работ, работ связанных с вводом объекта в эксплуатацию.

4.1.2. Обеспечить передачу Заказчику-Застройщику земельного участка для строительства Объекта.

4.1.3. Не осуществлять с момента подписания Контракта в отношении земельного участка приватизации, сдачу его в аренду.

4.1.4. Принимать меры, направленные на обеспечение на момент ввода Объекта в эксплуатацию наличия необходимых мощностей энергоносителей в городских сетях, к которым должно быть произведено подключение Объекта согласно выданным техническим условиям.

4.1.5. В соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» Администрация заключает от своего имени договор с организацией - победителем конкурса на выполнение функций Заказчика-Застройщика.

4.1.6. Осуществить в течение 2-х месяцев с момента выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подготовку документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на Созданный Объект.

4.1.7. Ежеквартально, не позднее 10 числа месяца, следующего за окончанием каждого календарного квартала, представлять Соинвестору письменный Отчет о выполненных работах на соответствующем этапе (этапах), предусмотренных Контрактом и договором, заключенным с Заказчиком-Застройщиком. Требования к Отчету содержаться в Приложении № 2 к настоящему Контракту.

4.1.8. Обеспечить целевое использование денежных средств, полученных от Соинвестора по настоящему Контракту.

4.1.9. Обеспечить финансирование инвестиционного проекта в соответствии с Графиком выполнения работ и инвестирования (приложение № 1 к настоящему Контракту).

##### 4.2. Соинвестор обязуется:

4.2.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование инвестиционного проекта в соответствии с Графиком выполнения работ и инвестирования (Приложение № 1 к настоящему Контракту).

4.2.2. Обеспечить предоставление документов для государственной регистрации доли Соинвестора в праве общей собственности на Созданный Объект одновременно с Администрацией.

#### Статья 5. Гарантии

Сразу после заключения контракта Соинвестор представляет Администрации следующие документы:

5.1. Устав и свидетельство о регистрации, заверенные нотариально.

5.2. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего Контракт, на заключение Контракта от лица Соинвестора.

5.3. Выписку из бухгалтерского баланса о размере активов и кредиторской задолженности на момент заключения Контракта.

5.4. Справку банка, где Соинвестору открыт расчетный счет.





#### Статья 6. Уступка прав и обязательств по Контракту

6.1. Соинвестор вправе уступить свои права и обязанности по Контракту третьему лицу полностью или частично, при условии принятия указанным третьим лицом условий настоящего Контракта.

6.2. Уступка Соинвестором своих прав по Контракту, сопровождающаяся переводом его обязательств третьему лицу, производится с согласия Администрации путем оформления дополнительного соглашения между Сторонами и новым Соинвестором, которое является неотъемлемой частью Контракта, и с учетом преимущественного права Администрации.

6.3. При оформлении Дополнительного соглашения, новый Соинвестор обязан представить документы, перечисленные в статье 5 настоящего Контракта.

6.4. Администрация вправе уступить свои права на причитающуюся ей долю (часть) создаваемого имущества инвестиционного Объекта в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством и настоящим Контрактом.

#### Статья 7. Срок действия Контракта

7.1. Контракт вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

#### Статья 8. Изменение и прекращение Контракта

8.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

8.2. Обязательства Сторон по Контракту прекращаются:

- по письменно оформленному соглашению Сторон;

- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта;

8.3. В случае не достижения соглашений Стороны вправе требовать расторжения Контракта в арбитражном суде при невыполнении обязательства одной из сторон в соответствии с условиями Контракта.

8.4. В случае расторжения Контракта Администрация в течение 30 дней имеет приоритетное право принять решение о выкупе у Соинвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Соинвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

8.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера финансирования, осуществленного Соинвестором на реализацию инвестиционного проекта) при расторжении Контракта данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

8.6. В случае, если Соинвестор по истечении 12 месяцев с момента подписания настоящего Контракта не приступит к финансированию строительства объекта, Администрация имеет право на односторонний отказ от выполнения обязательства, влекущий расторжение Контракта на основании п.3. ст. 450 ГК РФ, с уведомлением об этом Соинвестора за 30 дней.

#### Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае не предоставления/нарушения срока предоставления ежеквартального отчета, предусмотренного п. 4.1.7 настоящего Контракта, либо предоставления ежеквартального отчета с нарушением требований, изложенных в Приложении № 2 к

Администрация



Соинвестор





настоящему Контракту, Соинвестор вправе приостановить финансирование до момента получения надлежащим образом оформленного отчета и его проверки.

9.3. В случае выявления Соинвестором факта использования внесенных Соинвестором денежных средств не по целевому назначению, определенному Графиком выполнения работ и инвестирования (приложение № 1 к настоящему Контракту), Администрация обязана в пятнадцатидневный срок с даты получения уведомления Соинвестора о выявлении факта использования внесенных Соинвестором денежных средств не по целевому назначению вернуть Соинвестору сумму внесенных денежных средств, использованных не по целевому назначению.

#### Статья 10. Особые условия

10.1 Обязательство Соинвестора по финансированию является встречным по отношению обязательствам Администрации, предусмотренным 4.1.5, 4.1.6, 4.1.8 настоящего Контракта.

10.2. В случае, когда в соответствии с условиями настоящего Контракта Соинвестор вправе отказаться или приостановить дальнейшее инвестирование средств, то он не обязан компенсировать затраты, связанные с таким отказом или приостановлением другими участниками инвестиционного процесса.

10.3. В случае неисполнения/неадекватного исполнения Администрацией обязанности, предусмотренной п. 4.1.9 настоящего Контракта, Соинвестор вправе приостановить исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.1 Контракта.

#### Статья 11. Форс-мажор

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Контракту.

Сторона, исполнившая обязательства которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другие Стороны о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая Сторона вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

#### Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем переговоров, данные споры разрешаются Сторонами путем обращения в Арбитражный суд Московской области.

#### Статья 13. Заключительные положения

13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии инвестиционного Контракта устную и письменную информацию о его условиях:

- государственным и муниципальным регистрирующим органам;
- любым третьим лицам, участвующим либо имеющим намерение участвовать в реализации инвестиционного проекта;
- судебным, контрольным и надзорным органам и их должностным лицам;
- организациям и лицам, осуществляющим защиту прав потребителей.



Администрация



Соинвестор



Условия конфиденциальности, не нарушающие прав вышеуказанных лиц, могут быть установлены по требованию любой из сторон путем заключения дополнительного соглашения к инвестиционному контракту

13.2. После подписания контракта стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по контракту, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в трех экземплярах - по одному для каждой стороны и один для органа федеральной регистрационной службы. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. На момент заключения контракта имеет следующие приложения:  
Приложение № 1 – «График выполнения работ и инвестирования»  
Приложение № 2 – «Требования, предъявляемые к отчету»

**Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

**Администрация муниципального образования «Городской округ Звенигород Московской области:**  
ИНН 5015000588, КПП 501501001,  
Отделение 1 Московского ГТУ БАНКА РОССИИ г.Москва 705  
Л/сч 02008100120 в УФК по Московской области  
(Звенигородское финансовое управление МФМО)  
(Администрация г. Звенигорода), л/сч 03001150039  
р/сч 40204810400000002246, БИК 044583001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000  
143180 МО г. Звенигород, ул.Ленина, д.28

**Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дзюдо»**  
Адрес: 109428, г. Москва, ул. Коновалова, д.14, стр.1,  
ИНН/КПП 772155695/772101001, р/с 40703810400050000020  
В ОАО «Внешторгбанк», к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

**Статья 15. Подписи Сторон**

Администрация	Совинвестор
 Глава городского округа Звенигород  Д.О. Ставицкий	 Президент  П.Г. Бальский







Handwritten signature and text, possibly including the name of the official and the date.



Приложение № 3  
к Инвестиционному контракту  
№ ВД-06-361(9) на строительство  
многофункционального комплекса  
Академии Дюдо России  
от 27 декабря 2006 г.

Московская область, г. Звенигород

28 декабря 2006 года

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Администрация городского округа Звенигород Московской области, ИНН/КПП 5015000588/501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 4643000000, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 000350072, выдано 19 декабря 2002 года за государственным регистрационным номером 1025001745834 Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Московской области, адрес местонахождения: Россия, 143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Ленина д.28, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича (паспорт 45 07 187259, выданный ОВД Тропарево-Никулино г. Москвы 25 мая 2004 года, код подразделения 772-039, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д.11, кв.38), действующего на основании Устава муниципального образования «городской округ Звенигород», с одной стороны и

Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дзюдо», ИНН/КПП 7721551695/772101001, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 008187315, выдано 28 марта 2006 года Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1067746420422, адрес местонахождения: 109428, г. Москва, ул. Коновалова, д. 14, стр. 1, именуемое в дальнейшем «Соинвестор», в лице Президента Бальского Павла Григорьевича, 14.04.1965 года рождения (паспорт 45 00 448223, выдан ОВД «Очаково-Матвеевское» г. Москвы, 03.04.2001 года, код подразделения 772-132, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Веерная, дом 30, корп. 4, кв. 85), действующего на основании Устава, именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

1. В случае если Объем финансирования по Контракту превысит согласованный в контракте Объем инвестиций (п. 3.2. Контракта), такое превышение оплачивается Администрацией за свой счет.
2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.1 настоящего Соглашения, доля Соинвестора, исполнившего свои обязательства по финансированию согласно *не учитывать* Графику выполнения работ и инвестированию, в праве общей долевой собственности на Созданный Объект останется неизменной и составит 51 (Пятьдесят один) процент.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания и является неотъемлемой частью Контракта.

Администрация	Соинвестор
 Глава городского округа Звенигород Л.О. Ставицкий	 Президент П.Г. Бальский



**Дополнительное соглашение № 2  
к Инвестиционному контракту  
на строительство многофункционального комплекса Академия Дзюдо России**

Московская область, г. Звенигород

10 ноября 2010 год

**Администрация городского округа Звенигород Московской области**, ИНН/КПП 5015040288/501501001, ОКПО 04034361, ОКATO 4643000000, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 000350072, выдано 19 декабря 2002 года за государственным регистрационным номером 1025001745834 Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Московской области, адрес местонахождения: Россия, 143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Ленина д.28, именуемая в дальнейшем «**Администрация**», в лице Главы городского округа Звенигород Станислава Леонидовича (паспорт 45 07 187259, выданный ОВД Тропарево-Никулино г. Москва 25 мая 2004 года, код подразделения 772-039, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д. 11, кв.38), действующего на основании Устава муниципального образования «городской округ Звенигород», **с одной стороны**

**Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дзюдо»**, ИНН/КПП 7721551695/772101001, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 008187315, выдано 28 марта 2006 года Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1067746420422, адрес местонахождения: 109428, г. Москва, ул. Коновалова, д. 14, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Соинвестор-1**», в лице Президента Большого Павла Григорьевича, 14 апреля 1965 года рождения (паспорт 45 10 374907, выдан О-нием по р-ну Очаково-Матвеевское ОУФМС России по г.р. Москве в ЗАО 16 апреля 2010 года, код подразделения 770-068, зарегистрированный по адресу: город Москва, ул. Верная, д. 30, корп. 4, кв. 85), **действующего на основании Устава,**

**Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Коембо»** ИНН 7720068118, КПП 774501001, свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 21.01.2003г. года Межрайонной Инспекцией МНС России № 45 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1037739161525, адрес местонахождения: 111123 г. Москва, ш. Энтузиастов д.38, корп.25 в лице Президента Чернякова Андрея Валерьевича, именуемое в дальнейшем «**Соинвестор-2**»

Именуемые совместно «**Стороны**» или «**Соинвесторы**», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. **Стороны договорились о совместной реализации инвестиционного проекта по строительству Здания Многофункционального комплекса Академия Дзюдо России площадью 11500 кв.м на земельном участке расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород пересечение МКК и ул. Московской, а также неотделимых от здания имущества и коммуникаций.**

2. Администрация и Соинвестор-1 в течение 10-ти банковских дней с момента подписания настоящего дополнительного соглашения проводят сверку взаиморасчетов Соинвестор-1 и Администрации по обязательствам, вытекающим из Инвестиционного контракта № ВД-06-361(1) от 27.12.2006г., что оформляется актом сверки.

Администрация и Соинвестор-1 считают расторгнутым дополнительное соглашение от 28.12.2006, являющееся приложением №3 к Инвестиционному контракту №ВД-06-361(1) на строительство многофункционального комплекса Академия Дзюдо России от 27.12.2006, с момента подписания настоящего дополнительного соглашения.

3. Администрация в течение 10-ти рабочих дней со дня подписания настоящего дополнительного соглашения обеспечит проведение сверки по расчетам между Администрацией и Муниципальным предприятием городского округа Звенигород Московской области «Дирекция единого заказчика городского округа Звенигород» по Муниципальному контракту на выполнение функций заказчика-застройщика № МК-061-А/07 от 07.11.2007г., что оформляется актом сверки.



*Вопрос 1 - есть ли еще какие-то документы и объем или в каком объеме?  
- с кем мы работаем? какие документы должны быть?*

4. После выполнения Администрацией и Соинвестором-1 обязательств предусмотренных в п. 2 и 3 настоящего дополнительного соглашения Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к Инвестиционному контракту устанавливающее:
- Объем инвестиций, подлежащий внесению (внесенный) каждым из Соинвесторов; ? (расшир)
  - Порядок распределения между Сторонами результата реализации проекта.
5. В связи с изменением состава соинвесторов и включением в состав инвесторов по реализации проекта по настоящему Инвестиционному контракту Соинвестора-2, внести следующие изменения в Инвестиционный контракт № ВД-06-361(1) от 27.12.2006г. на строительство многофункционального комплекса Академия Дюдо Росент (далее - Контракт или Инвестиционный контракт):

Преамбулу Инвестиционного контракта № ВД-06-361(1) от 27.12.2006г. изложить в следующей редакции:

Администрации городского округа Звенигород Московской области, ИНН/КПП 5015000588/501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 009350072, выдано 19 декабря 2002 года за государственным регистрационным номером 1025001745834 Инспекцией ФНС России по г. Звенигороду Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Московской области, адрес местонахождения: Россия, 143180, Московская обл., г. Звенигород, ул. Ленина д.28, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы городского округа Звенигород Ставницкого Леонида Оскаровича (паспорт 45 07 187259, выданный ОВД Тропарево-Никулино г. Москвы 25 мая 2004 года, код подразделения 772-039, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. 26 Бакинских Комиссаров, д. 11, кв.38), действующего на основании Устава муниципального образования «городской округ Звенигород», с одной стороны и

Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов дюдо», ИНН/КПП 7721551695/772101001, Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 008187315, выдано 28 марта 2006 года Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1067746420422, адрес местонахождения: 109428, г. Москва, ул. Коповалона, д. 14, стр. 1, именуемое в дальнейшем «Соинвестор-1», в лице Президента Бальского Павла Григорьевича, 14.04.1965 года рождения (паспорт 45 10 374907, выдан О-нием по р-ну Очаково-Матвеевское ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО 16 апреля 2010 года, код подразделения 770-068, зарегистрированный по адресу: город Москва, ул. Верная, д. 30, корп. 4, кв. 85), действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос» ИНН 7720068118, КПП 774501001, свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 21.01.2003г. года Межрайонной Инспекцией ФНС России № 45 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1037739161525, адрес местонахождения: 111123 г. Москва, ш. Энтузиастов д.38, корп.25, в лице Президента Чернякова Андрея Валерьевича, именуемое в дальнейшем «Соинвестор-2»

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Контракт о нижеследующем.»

В раздел «Основные понятия» внести следующие изменения:

**Объект** - вновь создаваемое здание Многофункционального комплекса Академии Дюдо в г.России, общей площадью (ориентировочно) 11 500 кв. м. на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г. Звенигород, пересечение ММК и ул. Московской, и неотделимое от этого здания имущество и коммуникации.

**График выполнения работ**- документ, в котором определены объемы, порядок и сроки выполнения работ по реализации инвестиционного проекта и обобщенный объем работ, входящих в состав каждого этапа.

**График инвестирования** - документ, в котором определены: сумма, порядок и сроки финансирования инвестиционного проекта каждой стороной Контракта.



**Объем инвестиций** - сумма денежных средств, которую стороны настоящего Контракта вносят в качестве инвестиций согласно Графика инвестирования.

**Объем финансирования** - сумма денежных средств, фактически внесенных сторонами в качестве инвестиций в рамках Инвестиционного контракта.

**Созданный Объект** - Объект, завершённый строительством и введенный в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

**Незавершённый объект** - Объект, строительство которого начато, но не завершено и который не введен в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

Раздел «Статья 1. Предмет Инвестиционного контракта» изложить в следующей редакции:

1.1. Предметом Контракта является совместная реализация инвестиционного проекта по строительству Объекта.

1.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Администрация, Соинвестор-1 и Соинвестор-2 обязуются за счет собственных и привлеченных средств произвести финансирование проектирования и строительства Объекта.

1.3. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию 4 квартал 2011 г.

1.4. Строительство Объекта (далее - работа) осуществляется подрядным способом, для чего Соинвестор-2 принимает на себя функции Заказчика строительства и заключает с другими организациями договоры подряда, договоры на выполнение работ, оказание услуг и договоры поставки оборудования и осуществляет контроль за ходом их выполнения.

1.5. Выполнение работ по строительству Объекта осуществляется в объеме, необходимом для реализации проекта с учетом выполненных работ, наличие которых отражено в акте приема-передачи произведенных работ Соинвестору-2 (Приложение №1 к настоящему Инвестиционному контракту), в сроки, установленные графиком выполнения работ в 2010-2011 годах (Приложение №2 к настоящему Инвестиционному контракту), графиком инвестирования в 2010-2011 годах (Приложение №3 к настоящему Инвестиционному контракту), являющимися неотъемлемой частью Инвестиционного контракта № ВД-06-361(1) от 27.12.2006г.

Раздел «Статья 2. Имущественные права» изложить в следующей редакции:

2.1. Приблизительный объем инвестиций по настоящему Контракту составляет **56 589 220** (пятьдесят шесть миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести двадцать) рублей.

Объем инвестиций подлежащий внесению (внесенный) каждым из Соинвесторов определяется дополнительным соглашением сторон к Контракту.

2.2. Доля, принадлежащая каждой из Сторон настоящего соглашения, в созданном в результате реализации контракта имуществе, устанавливается в подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к Инвестиционному контракту.

2.3. Увеличение объема инвестиций Сторон в рамках настоящего Контракта не является основанием для изменения объема имущественных прав Сторон, установленных дополнительным соглашением (п.2.2).

2.4. Созданные в процессе строительства Объекта инженерные коммуникации (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, видеонаблюдения, и объекты благоустройства, построенные за счет средств Администрации и Соинвестора-1и Соинвестора-2, также переходят в общую долевую собственность в долях, соответствующих долям собственности на Созданный Объект.

2.5. Оформление имущественных прав Сторон осуществляется после выполнения Сторонами обязательства по Договору и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с Актом реализации инвестиционного контракта в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.6. Администрация обязуется для реализации Инвестиционного проекта предоставить земельный участок Соинвестору-2 на правах аренды на основании договора аренды, заключенного в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего дополнительного соглашения.



После реализации инвестиционного проекта и оформления прав на Объект, Стороны в установленном законом порядке оформляют права собственности на земельный участок в соответствии с требованиями, определенными действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Раздел «Статья 3. Сроки, этапы работ и порядок финансирования работ» изложить в следующей редакции:

3.1. Реализация инвестиционного проекта происходит в шесть этапов. Перечень и сроки выполнения работ, входящих в состав каждого этапа определяется Сторонами в Приложении № 2 (График выполнения работ), являющемся неотъемлемой частью настоящего Контракта.

3.2. Продолжительность каждого этапа, а также суммы инвестиционных денежных средств и сроки их перечисления Соинвесторами, устанавливаются в Приложении № 3 («График финансирования»). В случае несоблюдения сроков инвестирования, установленных Графиком, реализации этапов могут изменяться по согласию Сторон.

3.3. Финансирование по Контракту осуществляется денежными средствами, по личному расчету, в рублях и имуществом.

3.4. При осуществлении финансирования работ по реализации проекта инвесторами, Соинвестор-1 и Соинвестор-2 осуществляют перечисления денежных средств в соответствии с условиями, предусмотренным Контрактом, Графиком выполнения работ и Графиком инвестирования на счет Соинвестора-2 открытый в ОАО «СМП- Банк», который используется Соинвестором-2 исключительно для целей связанных с финансированием и строительством Объекта. Соинвестор-2 обязан письменно сообщать Администрации и Соинвестору-1 номер банковского счета и иные реквизиты, необходимые для оформления платежных документов.

3.5. Соинвестор-2 является Заказчиком строительства.

3.6. Денежные средства, полученные от Администрации, Соинвестора-1 и собственные средства Соинвестор-2 перечисляет на оплату строительства и обеспечивает их расходование на определенные Графиком выполнения работ и Графиком инвестирования.

3.7. Администрация и Соинвестор-1 уполномочивают Соинвестора-2 по его выбору выбрать организацию подрядчика, которая будет осуществлять строительство Объекта. Соинвестор-2 вправе самостоятельно осуществлять строительство Объекта.

3.8. Соинвестор-2 обязан письменно информировать Администрацию и Соинвестора-1 о заключенных договорах с контрагентами, связанных со строительством Объекта.

Раздел «Статья 4. Обязанности Сторон» изложить в следующей редакции:

4.1. Администрация обязуется:

4.1.1. Обеспечить своевременную подготовку и выпуск документов, необходимых для получения земельного участка для строительства, осуществления предпроектных, проектных, разрешительных работ. Обеспечить своевременную подготовку и выпуск документов, необходимых для осуществления строительства, пусконаладочных работ, работ связанных с объектом в эксплуатацию.

4.1.2. Передать Соинвестору-2 проектную и иную имеющуюся у него документацию, необходимую для осуществления финансирования и строительства.

4.1.3. Передать Заказчику земельный участок для строительства Объекта. Заключить договор аренды земельного участка с Соинвестором-2 в срок, указанный в п. 2.6. настоящего Контракта.

4.1.4. Не осуществлять в отношении земельного участка процедуры приватизации, сдачи в аренду третьим лицам.

4.1.5. Принимать меры, направленные на обеспечение в период строительства, а также ввода Объекта в эксплуатацию наличия необходимых мощностей энергоносителей в энергетических сетях и коммунальных ресурсов, к которым должно быть произведено подключение в соответствии с выданными техническими условиями.

4.1.7. Осуществлять в течение 2-х месяцев с момента выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подготовку и представление документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на Созданный Объект.



**Соинвестор-1 обязуется:**

- 4.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование инвестиционного проекта в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение № 2 к настоящему Инвестиционному контракту) и Графиком инвестирования (Приложение № 3 к настоящему Инвестиционному контракту).
- 4.2.2. Обеспечить в течение 2-х месяцев с момента выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подготовку и предоставление документов для государственной регистрации доли инвестора-1 в праве общей собственности на Созданный Объект.

**Соинвестор-2 обязуется:**

- 4.3.1. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование инвестиционного проекта в соответствии с Графиком инвестирования (Приложение № 3 к настоящему Инвестиционному контракту)
- 4.3.2. Выполнять функции Заказчика строительства.
- 4.3.3. Осуществить строительство Объекта собственными силами или с привлечением подрядчиков, в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение № 2 к настоящему Инвестиционному контракту)
- 4.3.4. Ежеквартально, не позднее 10 числа месяца, следующего за окончанием каждого календарного квартала, отчитываться перед Соинвесторами о выполненных работах на соответствующем этапе (этапах), предусмотренных Инвестиционным контрактом.

**Раздел «Статья 6. Уступка прав и обязательств по Инвестиционному контракту» изложить в следующей редакции:**

- 6.1. Каждый Соинвестор вправе уступить свои права другому Соинвестору полностью или частично.
- 6.2. Уступка Соинвесторами, указанными в п.6.1 настоящего Контракта своих прав оформляется путем заключения договора уступки прав и оформления дополнительного соглашения между Сторонами, которое является неотъемлемой частью Контракта.
- 6.3. В случае принятия кем-либо из Соинвесторов решения о передаче прав (или прав) на причитающуюся ему долю по Контракту третьим лицам, другие Соинвесторы Инвестиционного контракта имеют преимущественное право выкупа этих прав по цене и на условиях, определенных продающим Соинвестором. В случае непринятия решения о выкупе предложенной цене в течение 30 дней после получения письменного уведомления об условиях продажи в письменном виде, продающий Соинвестор вправе распорядиться своими правами по собственному усмотрению по цене не ниже предложенной Соинвестором и на условиях соответствующих предложению сделанному Соинвесторам.

**Раздел «Статья 9. Ответственность Сторон» изложить в следующей редакции:**

- 9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Раздел «Статья 10. Особые условия» изложить в следующей редакции:**

- 10.1. В случае неисполнения/неудовлетворительного исполнения Администрацией своих обязанностей, предусмотренных пп.4.1.2, 4.1.4 настоящего Контракта, Соинвесторы вправе остановить исполнение обязательств, предусмотренных пп.4.2.1, 4.3.1. и 4.3.4.

**Раздел «Статья 13. Заключительные положения» изложить в следующей редакции:**

- 13.1. Каждая сторона имеет право предоставлять копии инвестиционного Контракта, в том числе в письменную информацию о его условиях:
  - государственным и муниципальным регистрирующим органам;
  - судебным, надзорным, контрольным органам и их должностным лицам на основании письменных запросов указанных органов;
- 13.2. Информация о финансовом положении Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного разрешения Сторон. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.



13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении с момента наступления таких изменений. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, считаются по исполнению обязательства.

13.4. После подписания Контракта Стороны вправе назначить своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию и уведомив об этом друг друга письменно.

13.5. Настоящий Контракт составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному каждой из сторон и один для органа федеральной регистрационной службы.

Раздел «Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон» изложить в следующей редакции:

**АДМИНИСТРАЦИЯ:**

Администрация муниципального образования «Городецкий округ Звенигород»  
Московской области:

143180 МО г. Звенигород, ул. Ленина, д.28

ИНН 5015000588, КПП 501501001,

р/сч 40204810400000002246 Отделение 1 Московского ГТУ БАНКА

РОССИИ г.Москва 705 Л/сч 02008100120 в УФК по Московской

области (Звенигородское финансовое управление МФМО)

(Администрация г. Звенигорода), л/сч 03001150039

БИК 044583001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000

**СОИНВЕСТОР-1:**

Некоммерческое партнерство «Национальный союз ветеранов днюдо»

109428, г. Москва, ул. Коновалова, д. 14, стр. 1

ИНН/КПП 7721551695/ 772101001

Р/с 40703810100170000011

в ОАО «СМП Банк»

БИК 044583503

К/с 30101810300000000503

ОГРН 1067746420422

ОКПО 94478647

**СОИНВЕСТОР-2:**

Научно-производственное объединение «Космос»

Место нахождения, почтовый адрес:

111123 г. Москва, ш. Энтузиастов д.38, корп.25

ИНН 7720068118, КПП 774501001,

р/с 40702810600110001625 в ОАО Банк Москвы

БИК 044525219

к/с 30101810500000000219

ОГРН 1037739161525

б. В течение 10 рабочих дней с момента подписания настоящего дополнительного соглашения стороны подписывают Приложение № 1 — «Акт приема-передачи переходящей сборки».





7. Приложение к настоящему Договору - Приложение №1 - «График работ» и Приложение №3 - «График инвестирования» в настоящий Договор вступает в силу после выполнения условий пункта 4 настоящего Договора и вступает в силу в соответствии с условиями настоящего контракта.

от Администрации  
Глава городского округа  
Засвиягорск Московской области



  
И.О. Ствицкий



  
П.Г. Бальский



  
А.В. Черников



  
**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

**Дата выдачи:** "13" января 2014 года

**Документы-основания:** • Постановление Главы Городского округа Звенигород от 03.04.2012 №267

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.04.2012 №RU 50332000-014, выдавший орган: Администрация городского округа Звенигород Московской области
- Соглашение о распределении долей от 01.10.2013
- Акт о частичной реализации инвестиционного проекта от 01.10.2013
- Дополнительное соглашение от 10.11.2010 №2 к Инвестиционному контракту на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России
- Инвестиционный контракт на строительство многофункционального комплекса Академии Дзюдо России от 27.12.2006 №ВД-06-361(1)

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение "Космос", ИНН: 7720068118, ОГРН: 1037739161525, дата гос.регистрации: 21.01.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г.Москве, КПП: 774850001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ш. Энтузиастов, д.38, корп.25

**Вид права:** Общая долевая собственность, доля в праве 7572/10000

**Объект права:** Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс), назначение: нежилое, 5 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 15 188,3 кв.м, инв.№ 044-056-03152, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Звенигород, ул.Московская, д.51

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:49:0010110:1350

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-49/049/2013-015

**Регистратор** Тихонова Е. П.   
мл (подпись)



50-А3N 144276



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :  
Муниципальное образование "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗВЕНИГОРОД", доля в праве: 1688/10000  
Некоммерческое партнерство "Национальный союз ветеранов дзюдо", доля в праве: 740/10000

Регистратор

Тихонова Е.П.

М.П.

(подпись)





ФОРМА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
УТВЕРЖДЕНА ПОСТАНОВЛЕНИЕМ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ОТ 24 НОЯБРЯ 2005 Г. №698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика)

Научно-производственное объединение «Космос»  
(фамилия, имя, отчество - для граждан)

(наименование организации - для юридических лиц)

111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 38  
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию  
№ RU 50332000 – 014  
«03» апреля 2012 г.

1. Администрация городского округа Звенигорода  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод  
эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного  
(наименование объекта)

объекта капитального строительства: Академия олимпиады, база национальной сборной России по олимпиаде (первый тушковой комплекс)

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией),  
расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, вл. 8  
(почтовый 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 здания -	куб. м	-	107069,00
в том числе наземной части	куб. м	-	-
Общая площадь здания	кв. м	-	15 183,3
Количество зданий	штук	-	1
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество машиномест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	2500 чел
Количество этажей		-	4 наземный 1 подземный



Материал стен		Объекты производственного назначения	Каркас, керамзитобетонные блоки
Мощность		-	-
Проводимость		-	-
Высота		-	-
Диаметр		-	-
Площадь застройки		-	-
Материал		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы кровли		-	-
<b>III. Объекты жилищного строительства</b>			
Общая площадь жилых помещений (с исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м.	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/кв. м	-	-
1-комнатные	штук/кв. м	-	-
2-комнатные	штук/кв. м	-	-
3-комнатные	штук/кв. м	-	-
более 4-комнат	штук/кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
<b>IV. Стоимость строительства</b>			
Стоимость строительства объекта –	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

Заместитель Главы администрации  
городского округа Звенигород

(подпись уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию)

«03» апреля 2012г.

М.П.



  
В.А. Семочкин  
(подпись)  
(расшифровка подписи)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20 ноября 2012 г.Кадастровый номер 50:49:0010110:1350Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 044-056-03152

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Академия Дзюдо, База национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс)

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл. Московская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Звенигород
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	Наименование	Московская
Номер дома	8	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	б	
Иное описание местоположения	Московская область, городской округ Звенигород, город Звенигород, улица Московская, вл. 8	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 15188,3 кв.м  
(г/м) (значение) (однота (единица))степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 5, количество подземных этажей 11.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.9. Примечание: —

1.10. Физлиц федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа или подразделения)

Начальник Звенигородского отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л. В. Василько  
(подпись, фотошоп)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

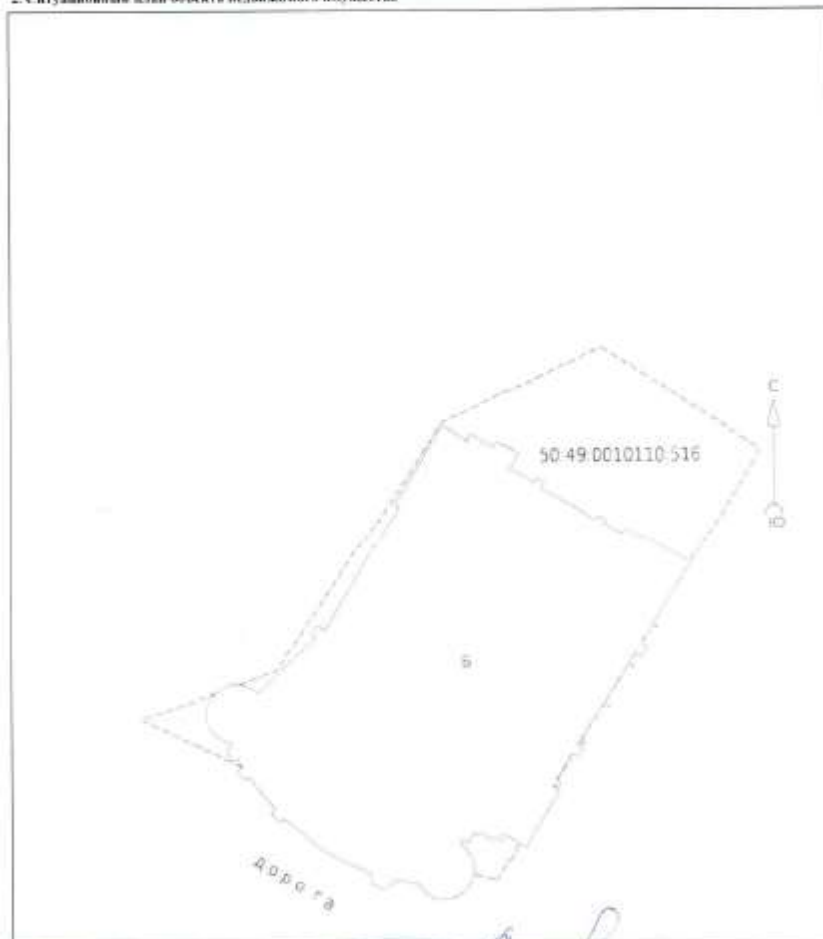
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 50-49/001/10/13/0

Идентификационный номер (ранее инвентарный учетный номер) 044/036-03/02

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник Звенигородского отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л. В. Васенко  
(инициалы, фамилия)





Форма утверждена  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика)

Научно-производственное объединение «Космос»  
(фамилия, имя, отчество - для граждан)

\_\_\_\_\_ (полное наименование организации - для юридических лиц)

111123, г Москва, шоссе Энтузиастов, 38  
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**на строительство**  
№ RU 50332000 – 072  
«30» декабря 2010г.

Администрация городского округа Звенигород

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Академии дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс)

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной  
Площадь здания- 12410,0 кв. м; полезная площадь – 11620,0 кв. м

документацией, краткие проектные характеристики, описание этажа  
Строительный объем здания – 107985,0 куб. м, в т. ч. ниже отм. «0,000» - 6725,0 куб. м

\_\_\_\_\_ (документацией, краткие проектные характеристики, описание этажа)

расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, вл. 8  
(полный адрес объекта капитального)

Срок действия настоящего разрешения – до  
«30» июня 2012г.

Начальник управления архитектуры и  
градостроительства администрации городского  
округа Звенигород

\_\_\_\_\_ (должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на строительство)

«30» декабря 2010г.

М.П.

Действия настоящего разрешения  
продлено до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на строительство)

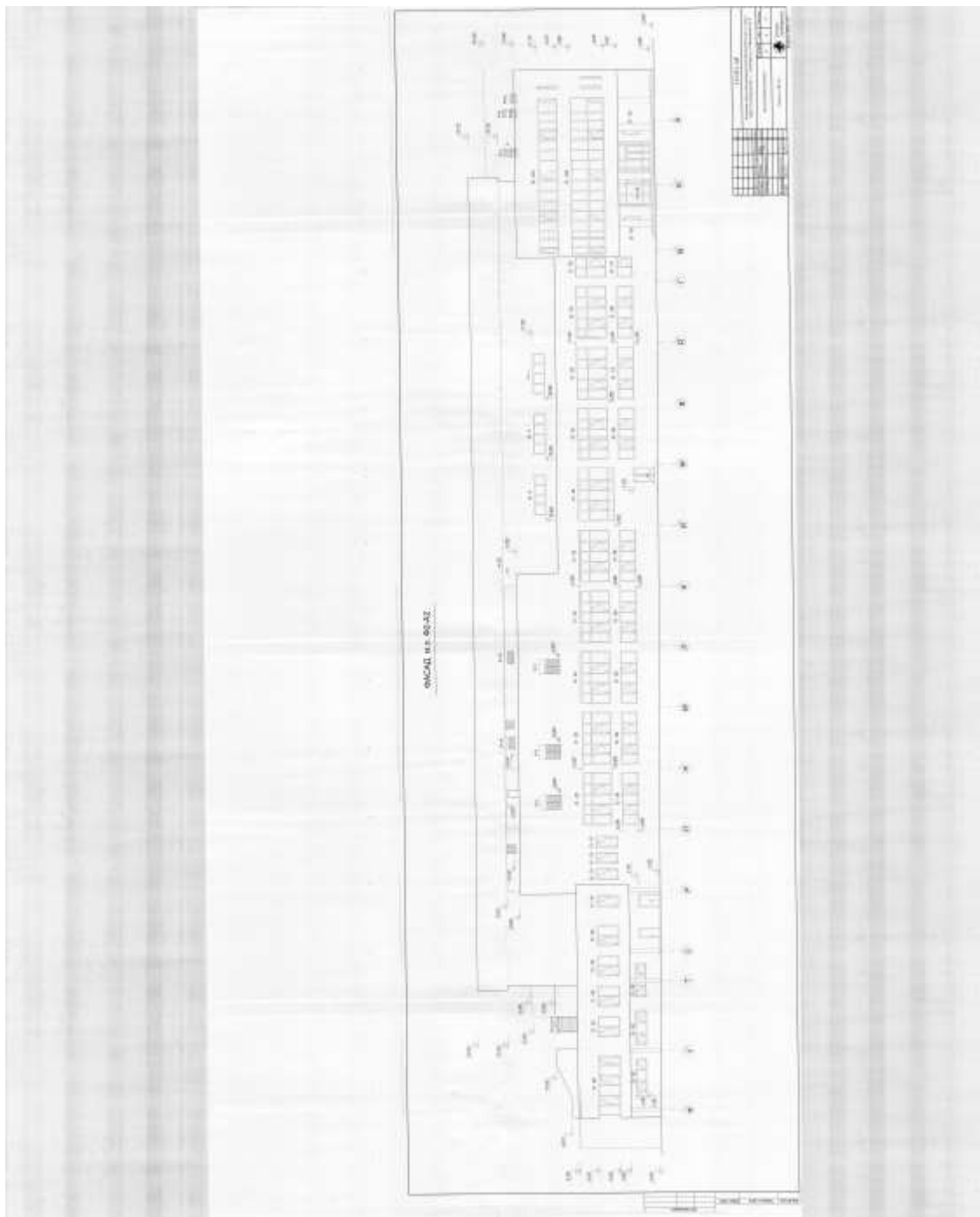
М.П.

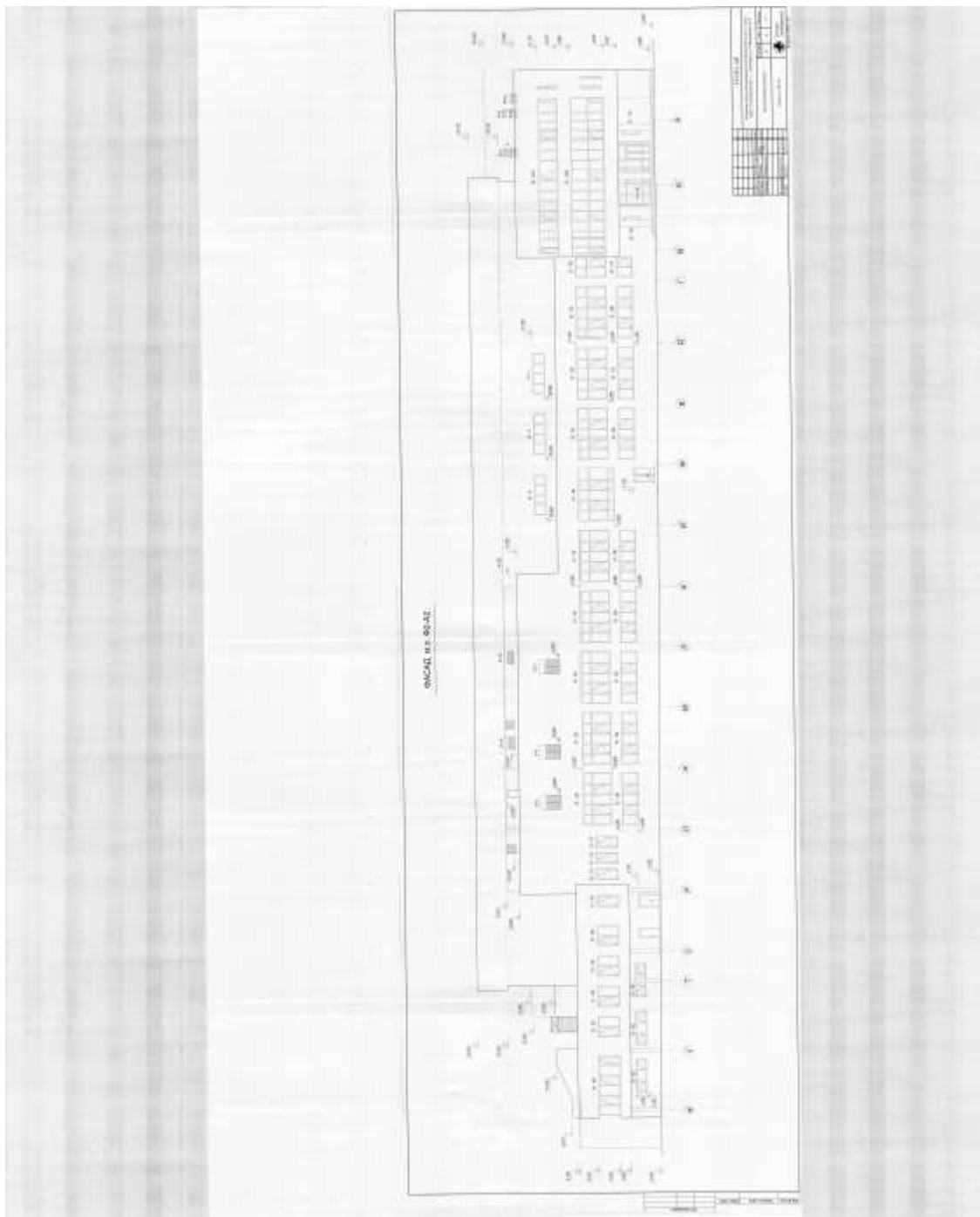
 В.А. Семочкин  
(расшифровка подп.)

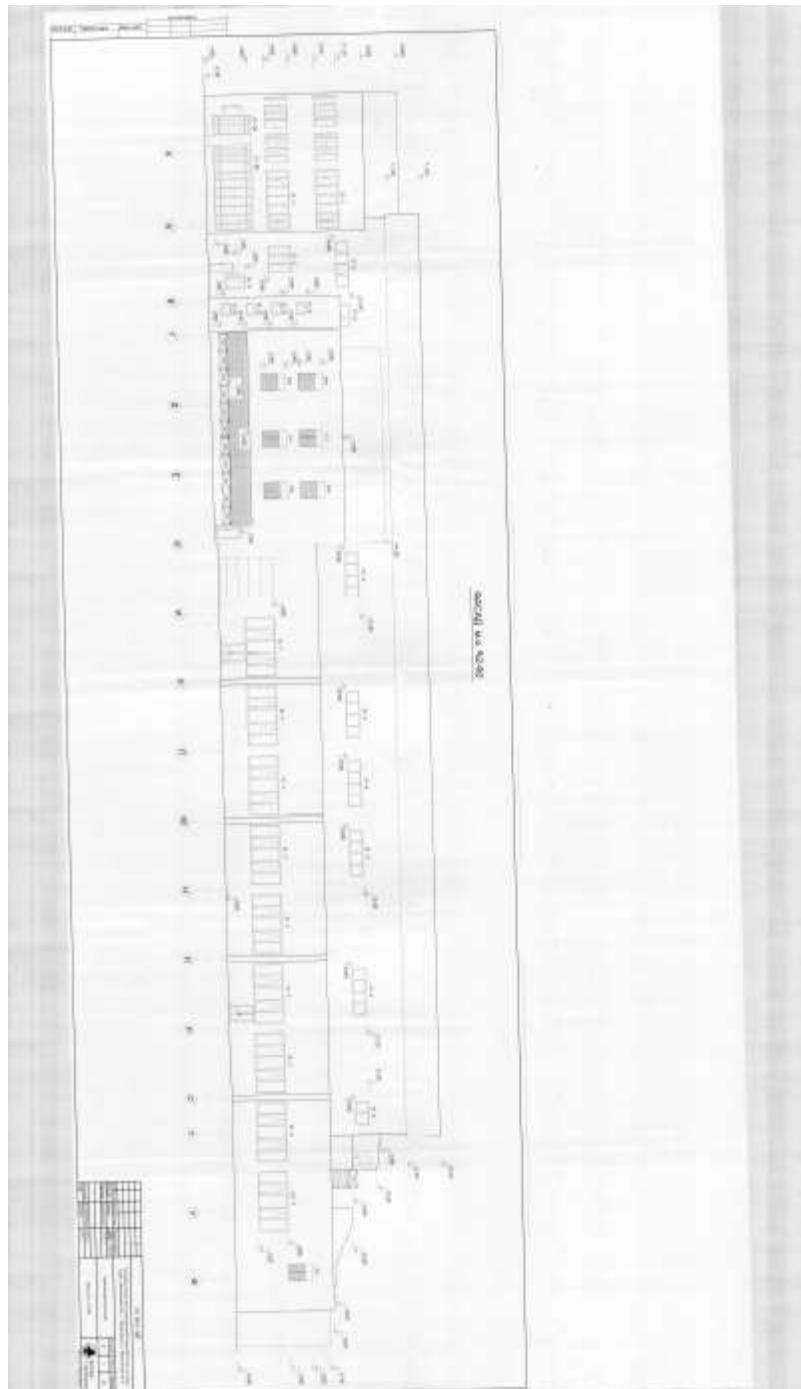


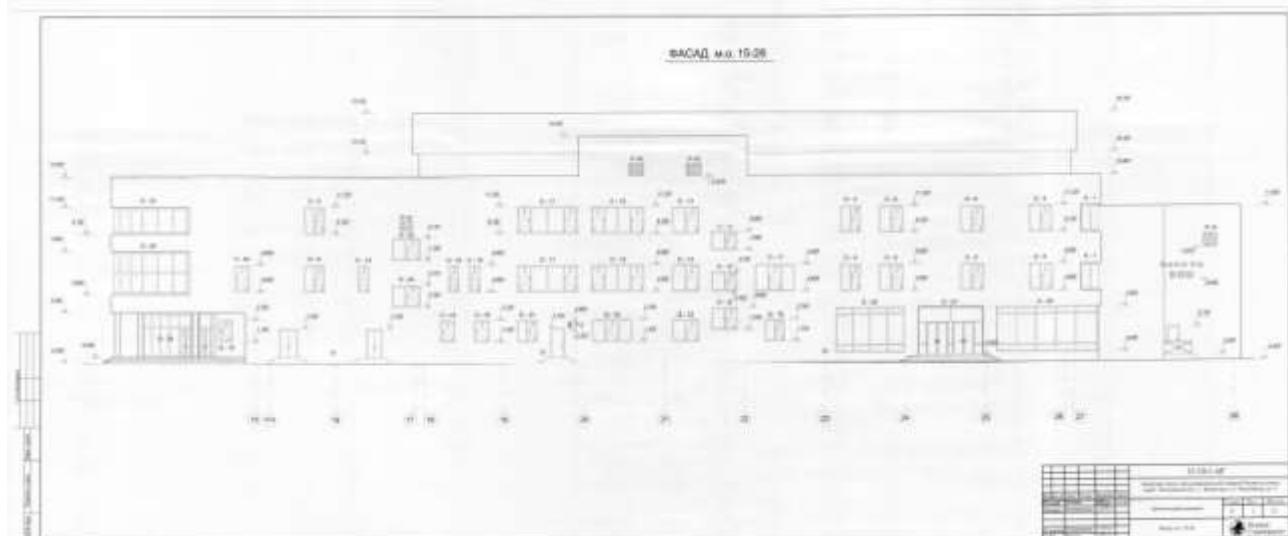
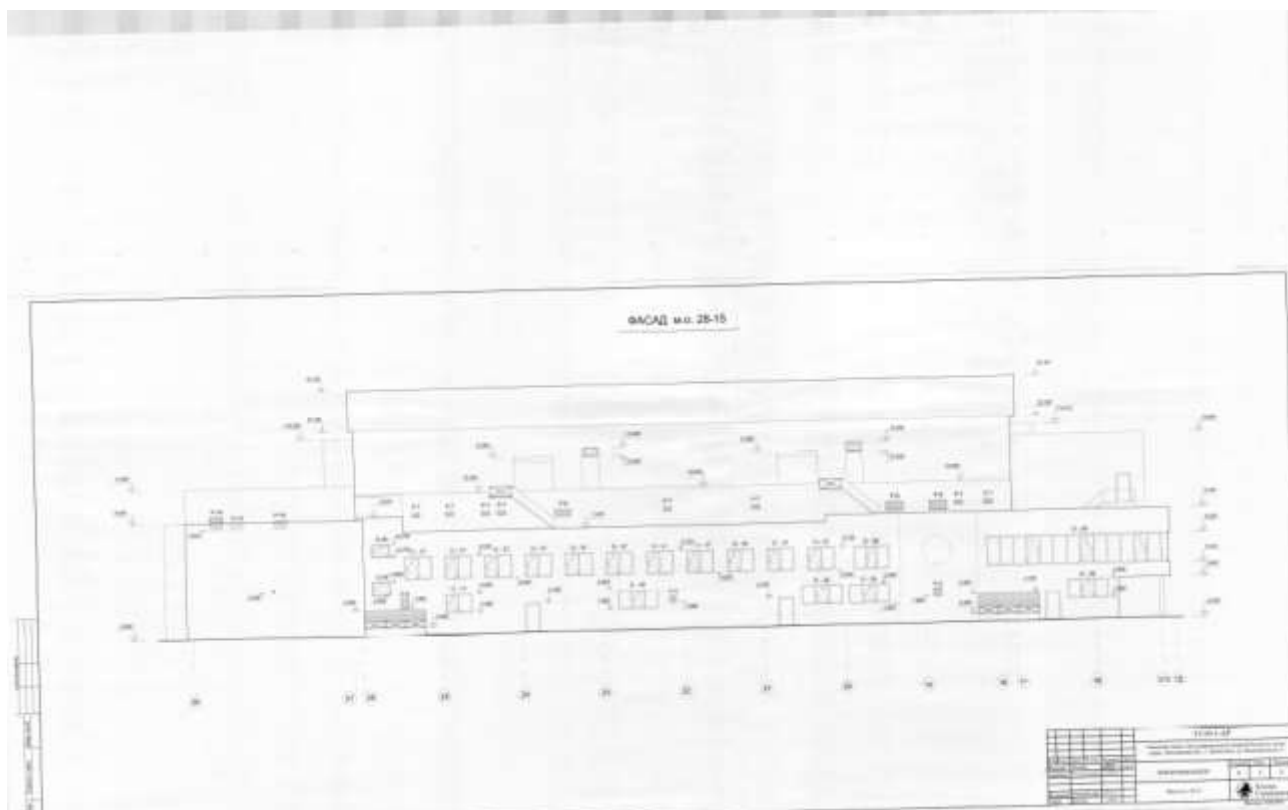


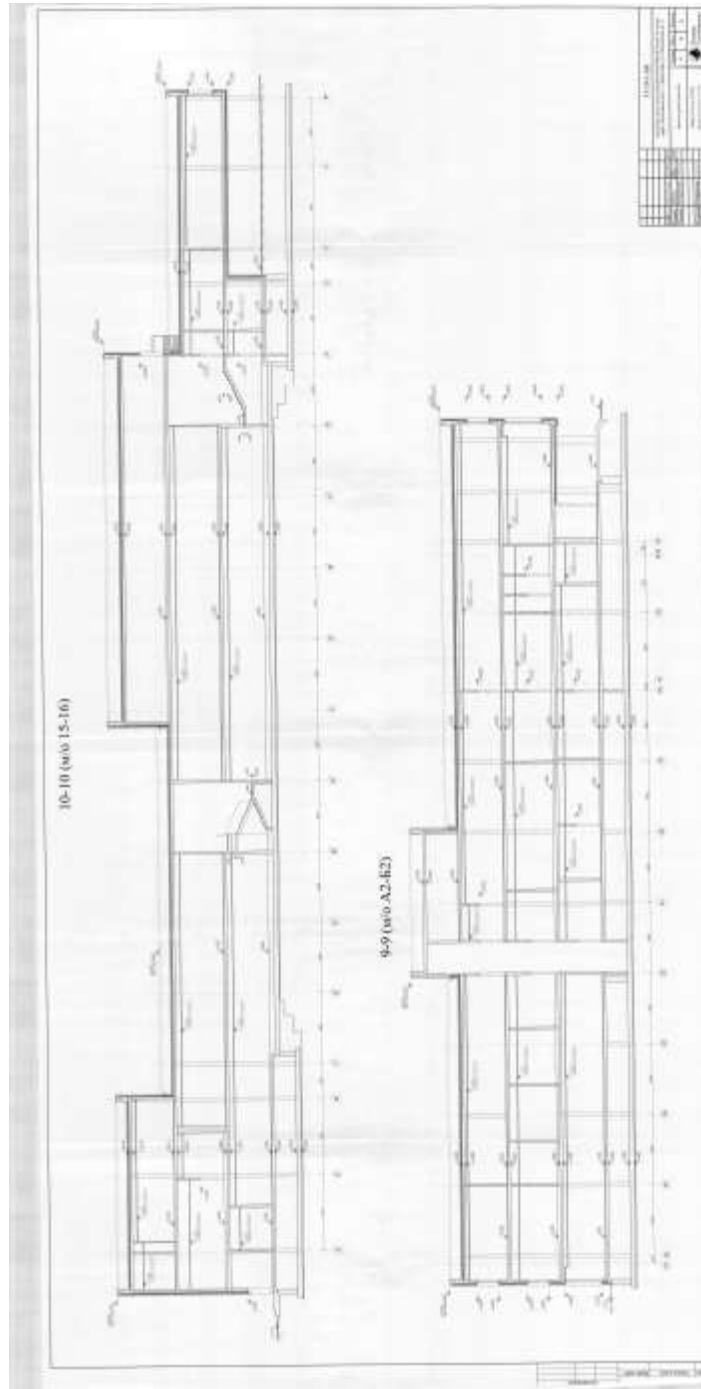
№ п/п	Наименование	Единица измерения
1	Штукатурка	м <sup>2</sup>
2	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
3	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
4	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
5	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
6	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
7	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
8	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
9	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
10	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
11	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
12	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
13	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
14	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
15	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
16	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
17	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
18	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
19	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
20	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
21	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
22	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
23	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
24	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
25	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
26	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
27	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
28	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
29	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
30	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
31	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
32	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
33	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
34	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
35	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
36	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
37	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
38	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
39	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
40	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
41	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
42	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
43	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
44	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
45	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
46	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
47	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
48	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
49	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
50	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
51	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
52	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
53	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
54	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
55	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
56	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
57	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
58	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
59	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
60	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
61	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
62	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
63	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
64	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
65	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
66	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
67	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
68	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
69	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
70	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
71	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
72	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
73	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
74	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
75	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
76	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
77	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
78	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
79	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
80	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
81	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
82	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
83	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
84	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
85	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
86	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
87	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
88	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
89	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
90	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
91	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
92	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
93	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
94	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
95	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
96	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
97	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
98	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
99	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>
100	Плиты OSB-3	м <sup>2</sup>



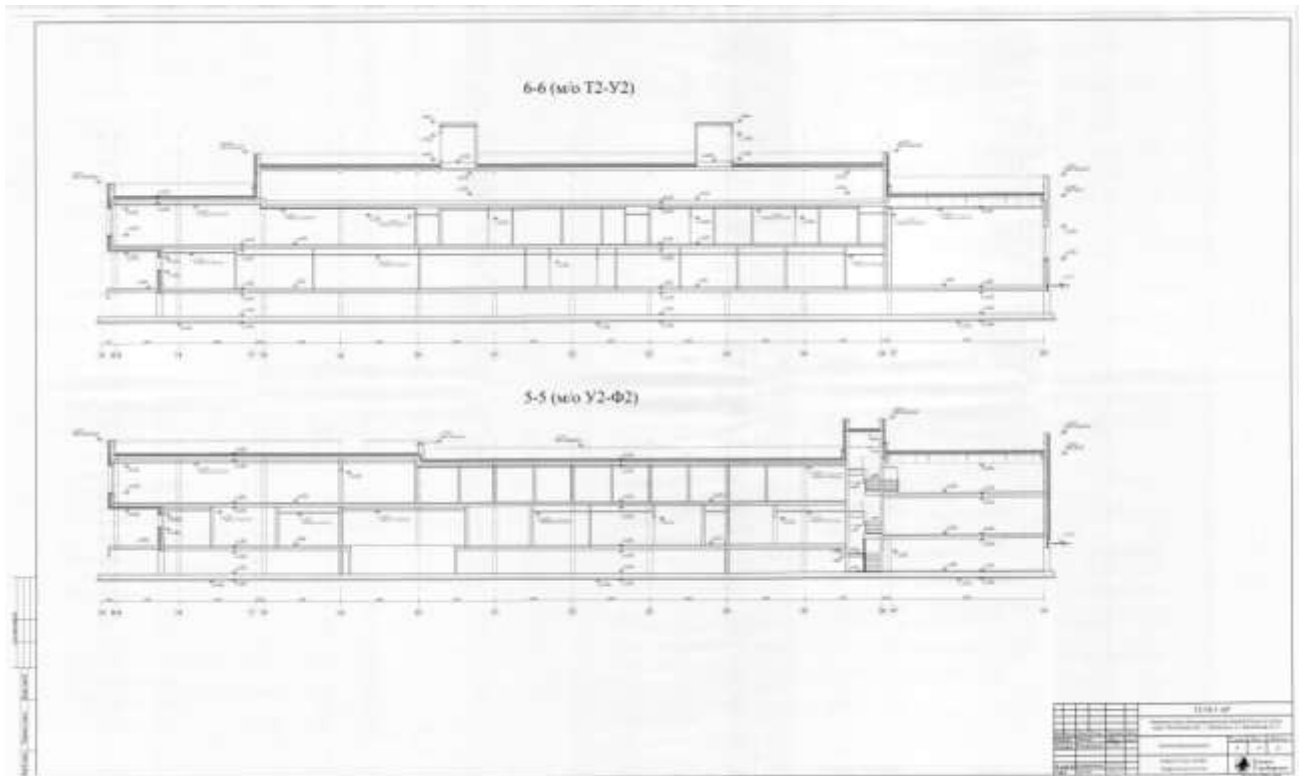




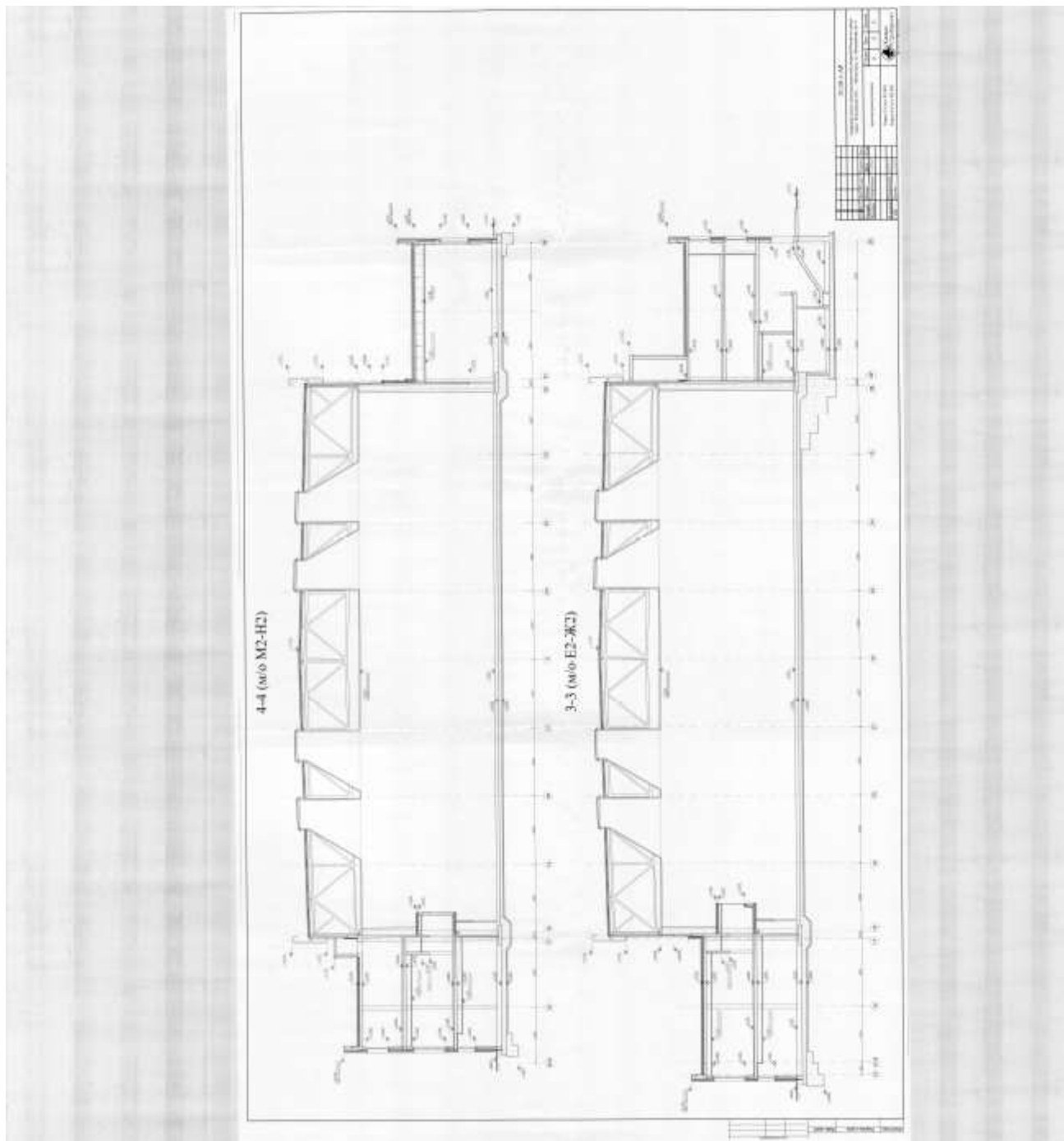


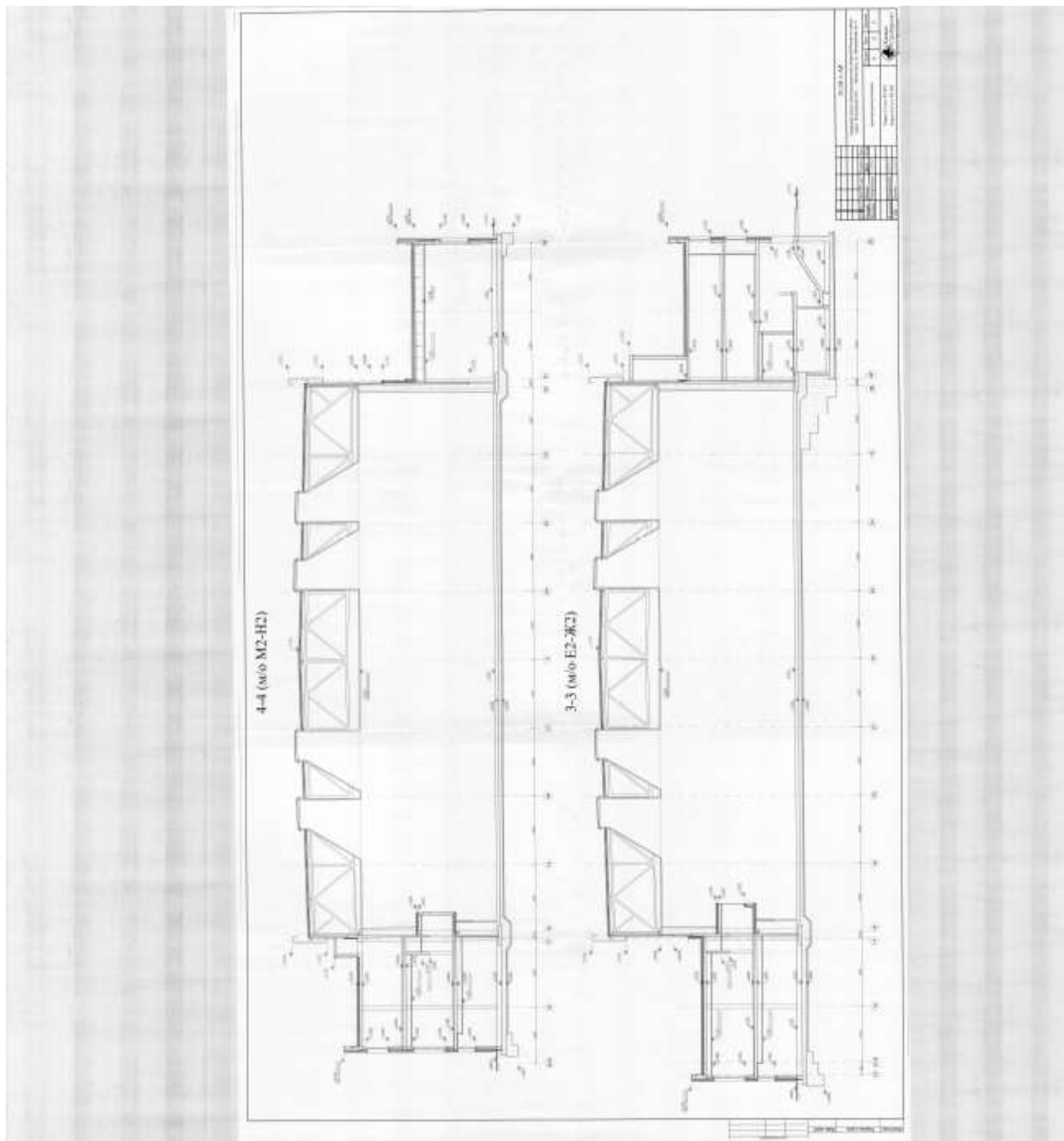


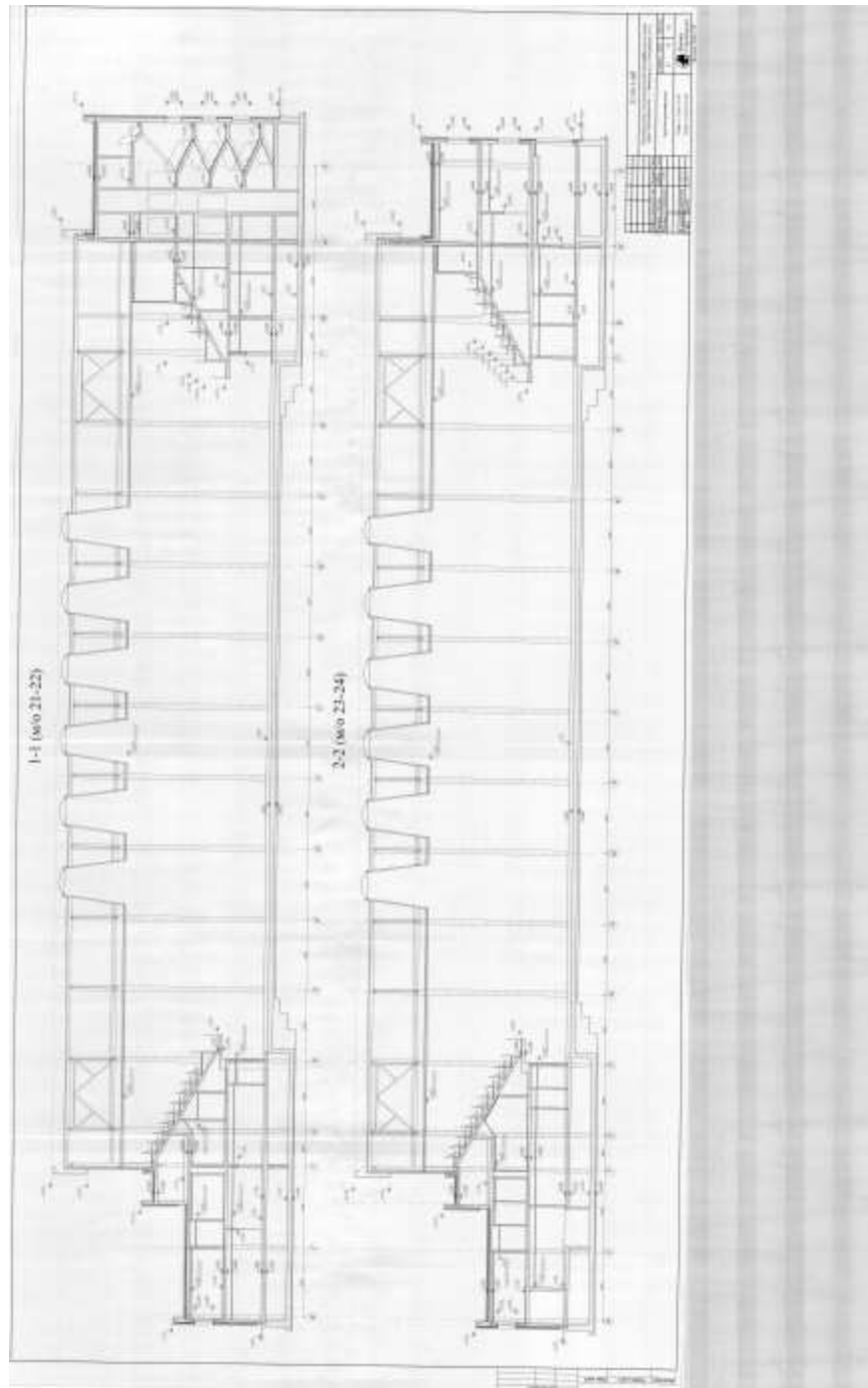


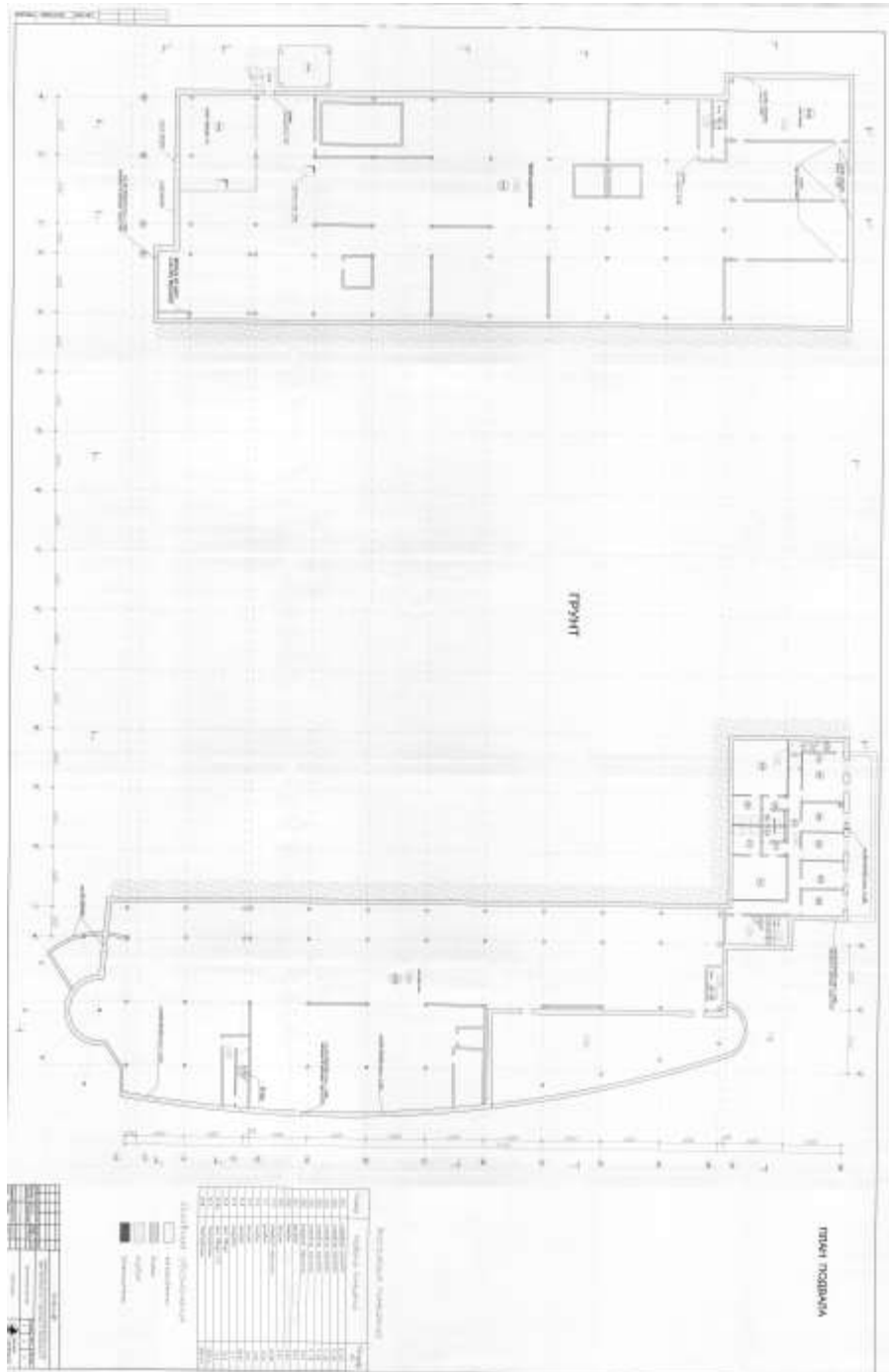


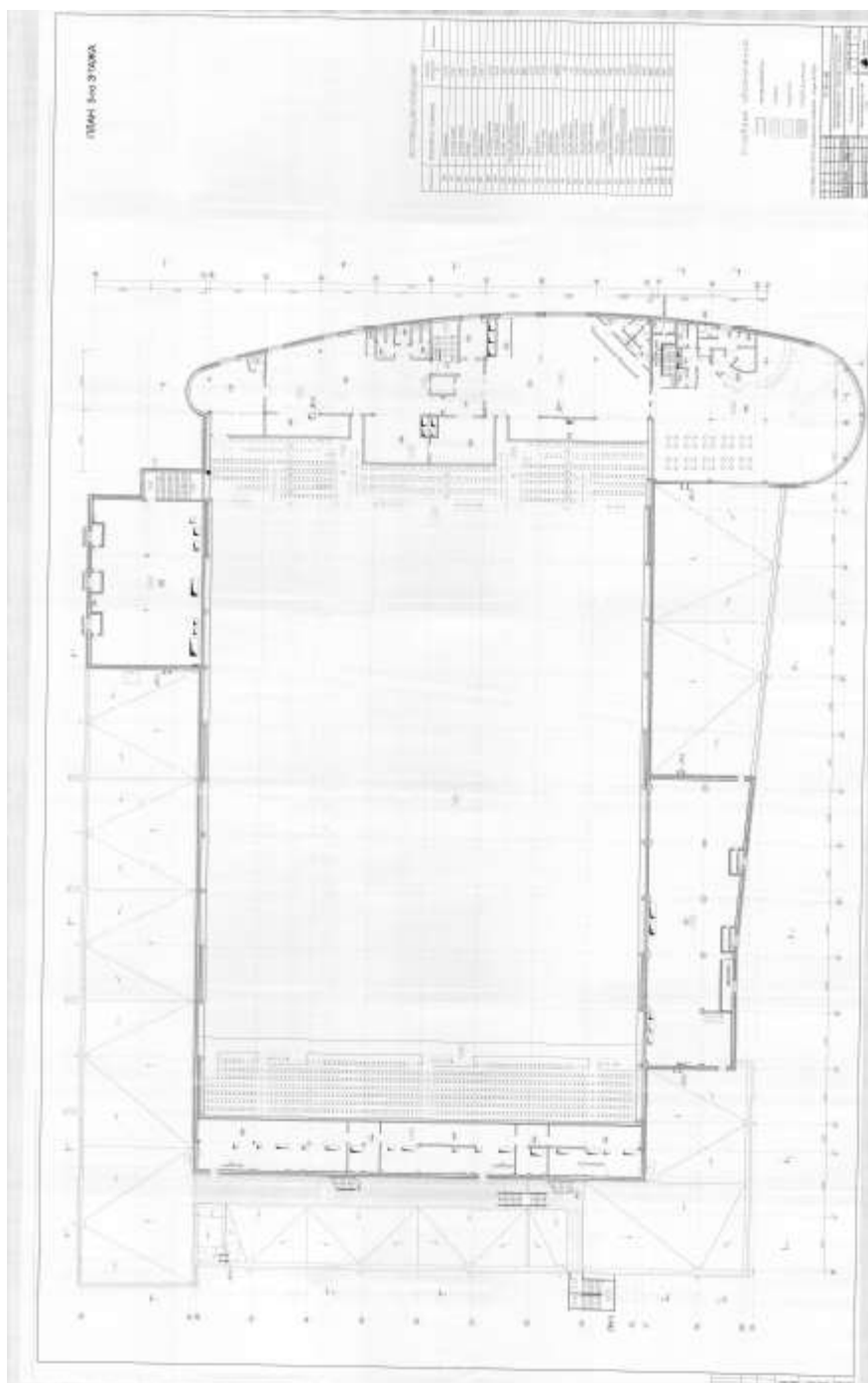


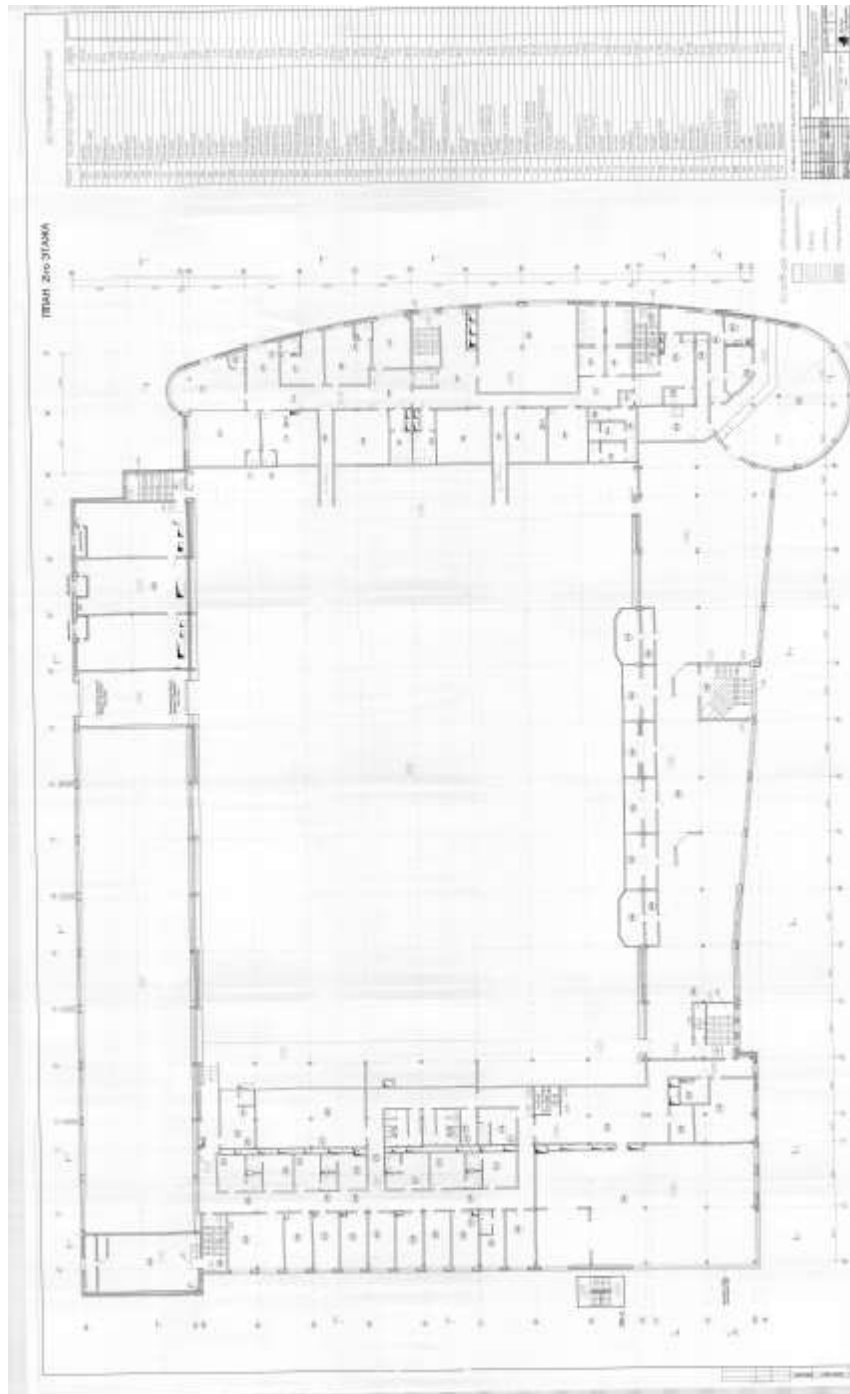


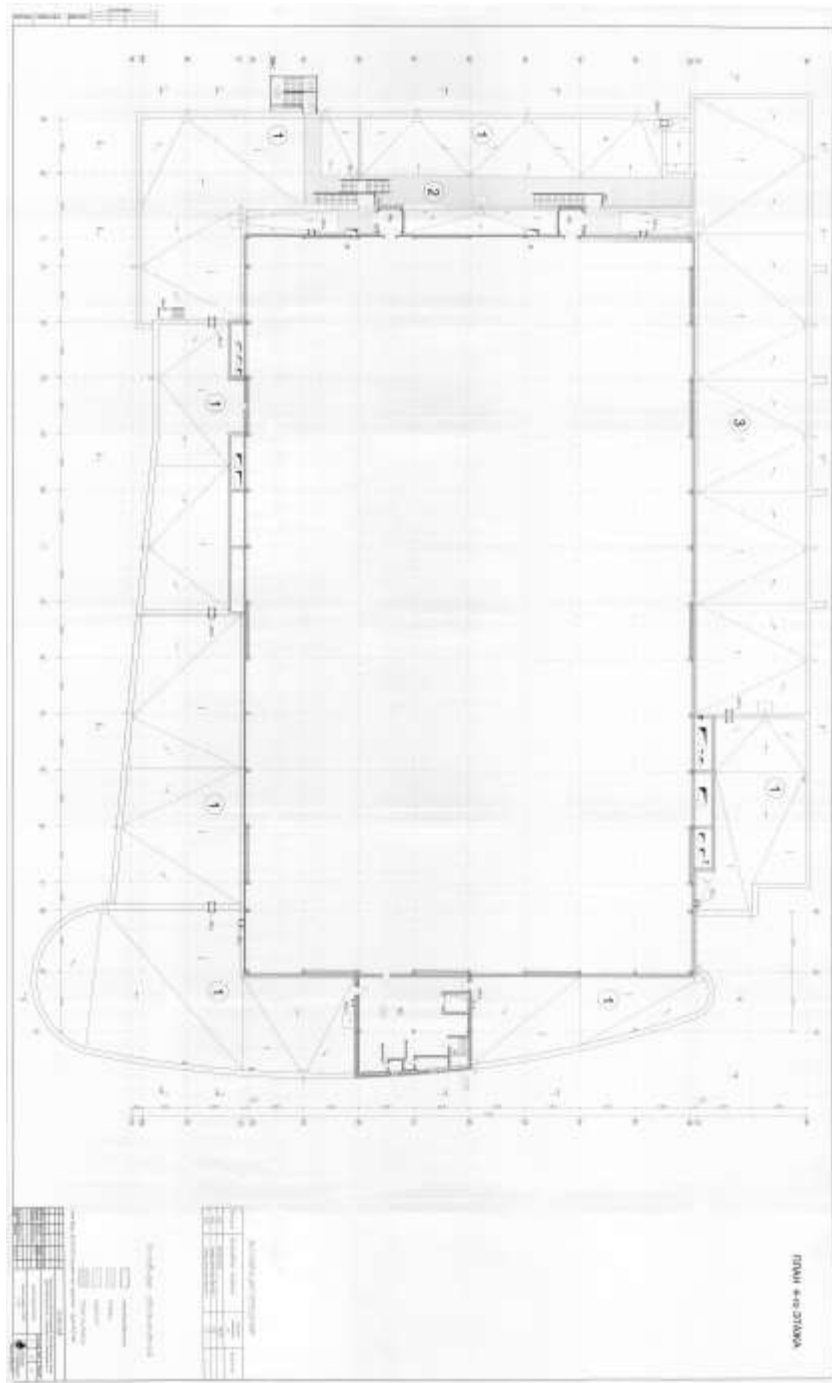


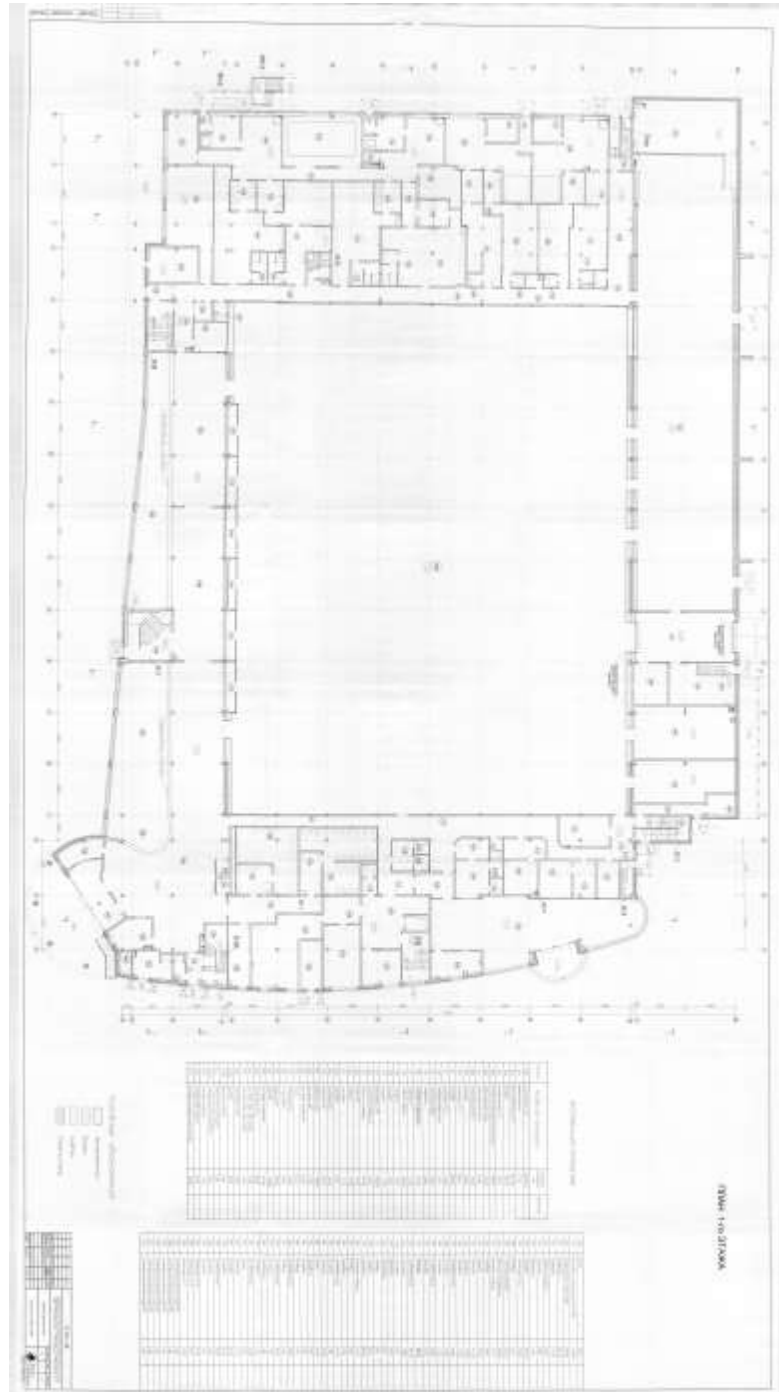




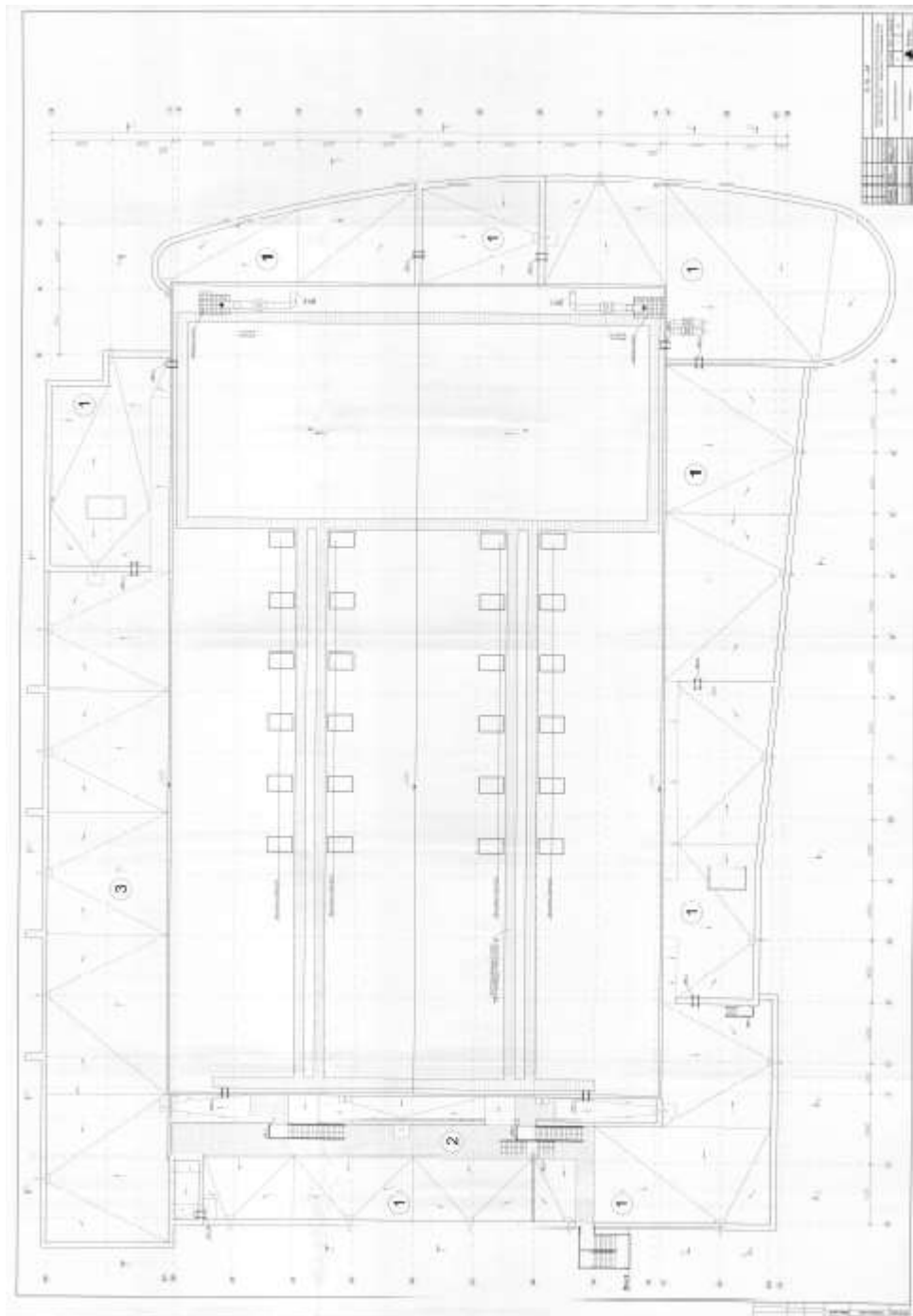


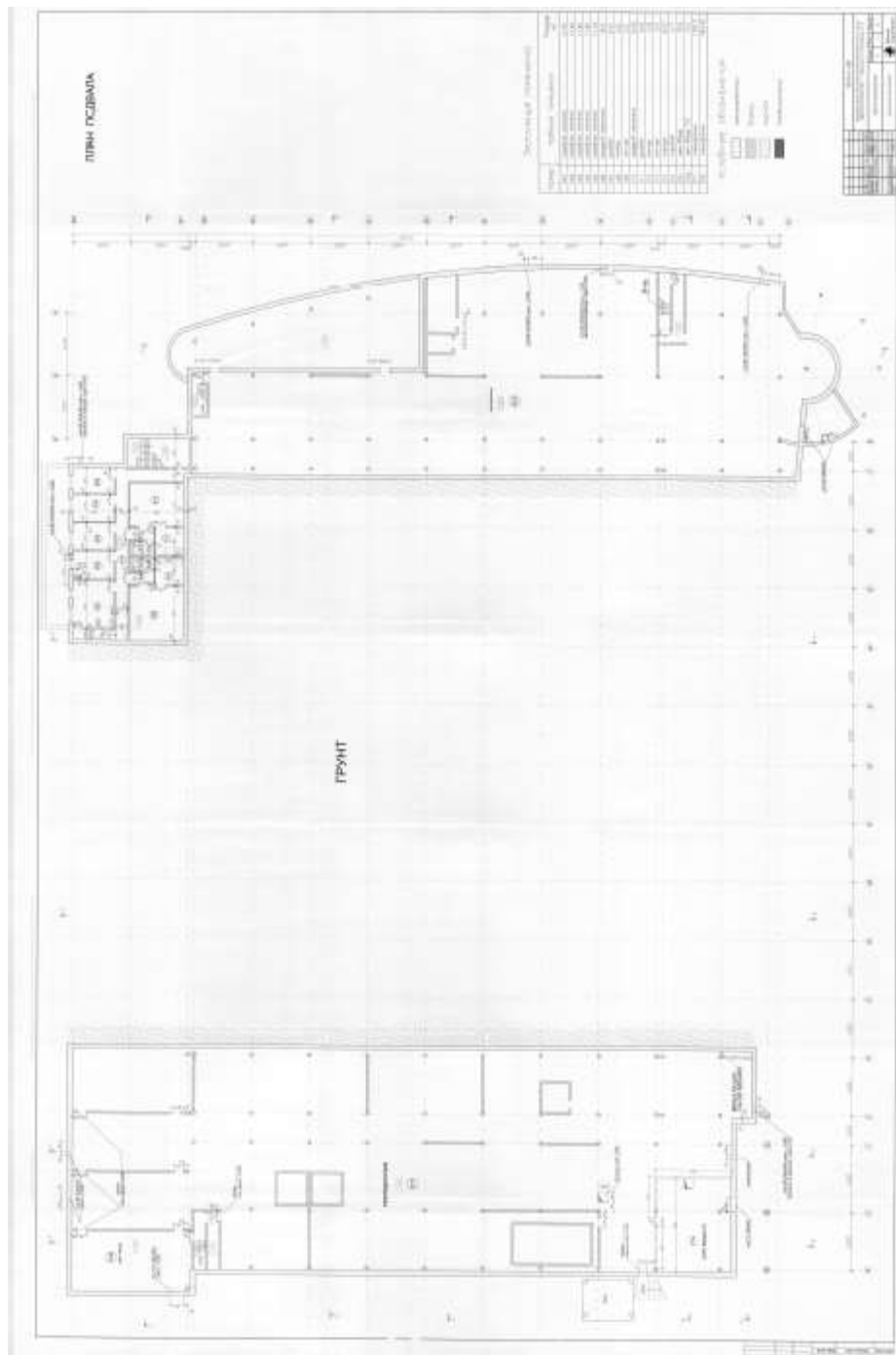


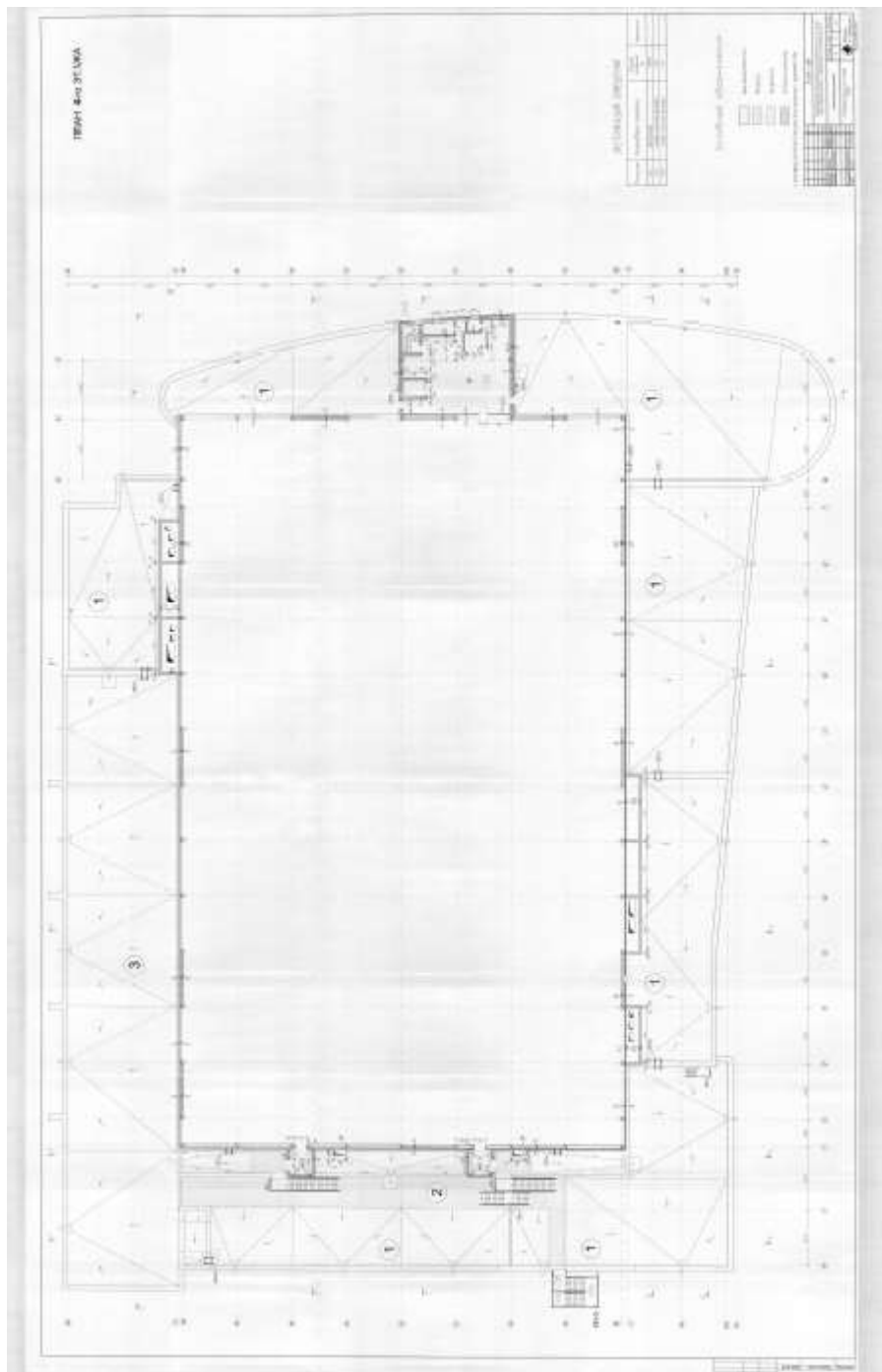


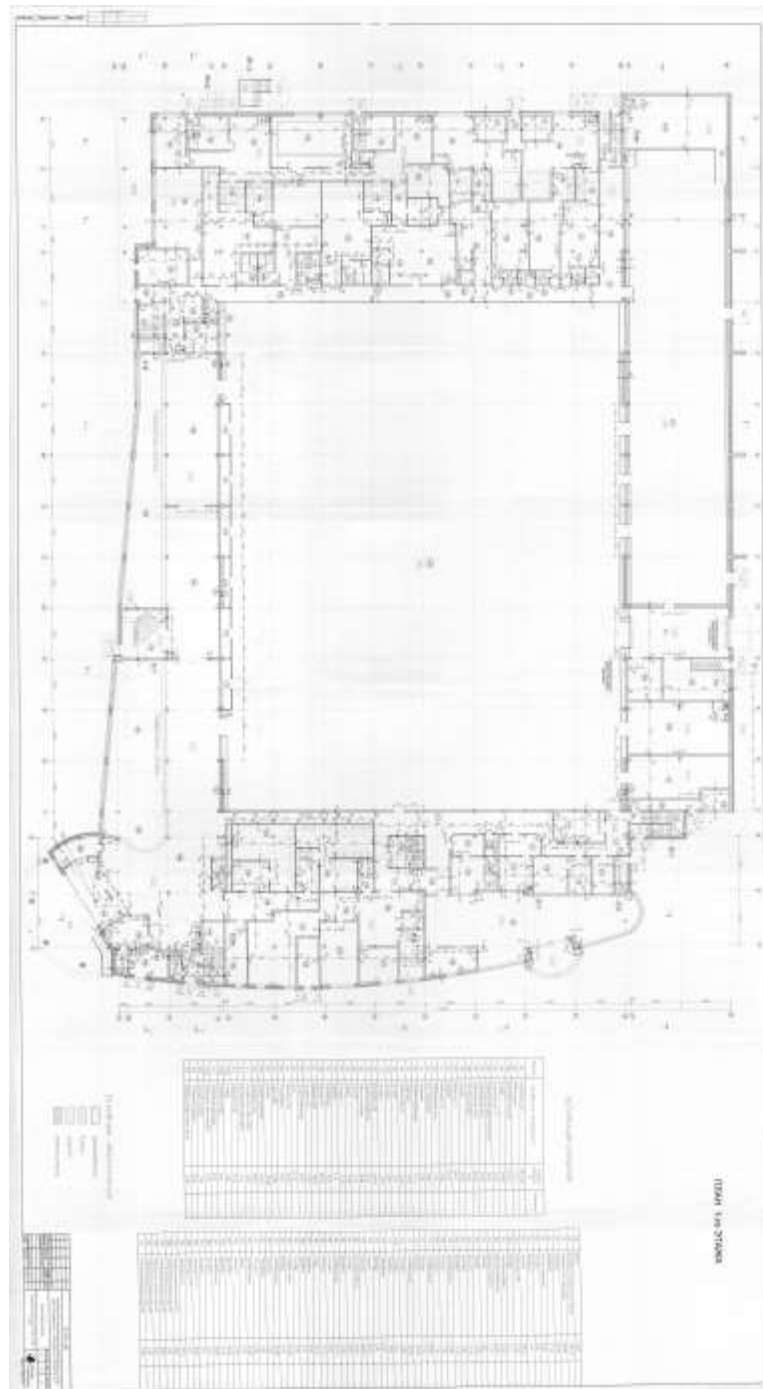


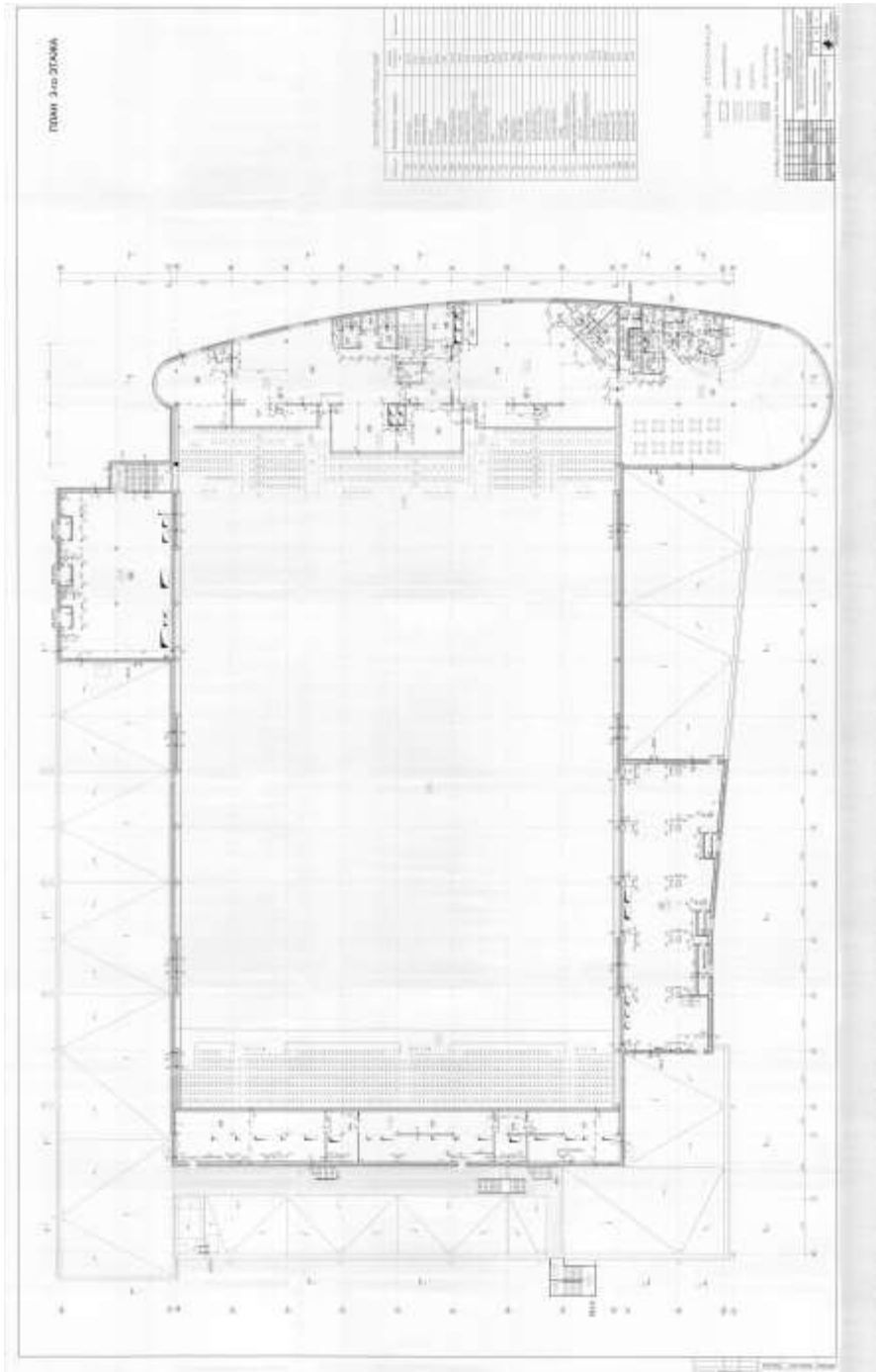


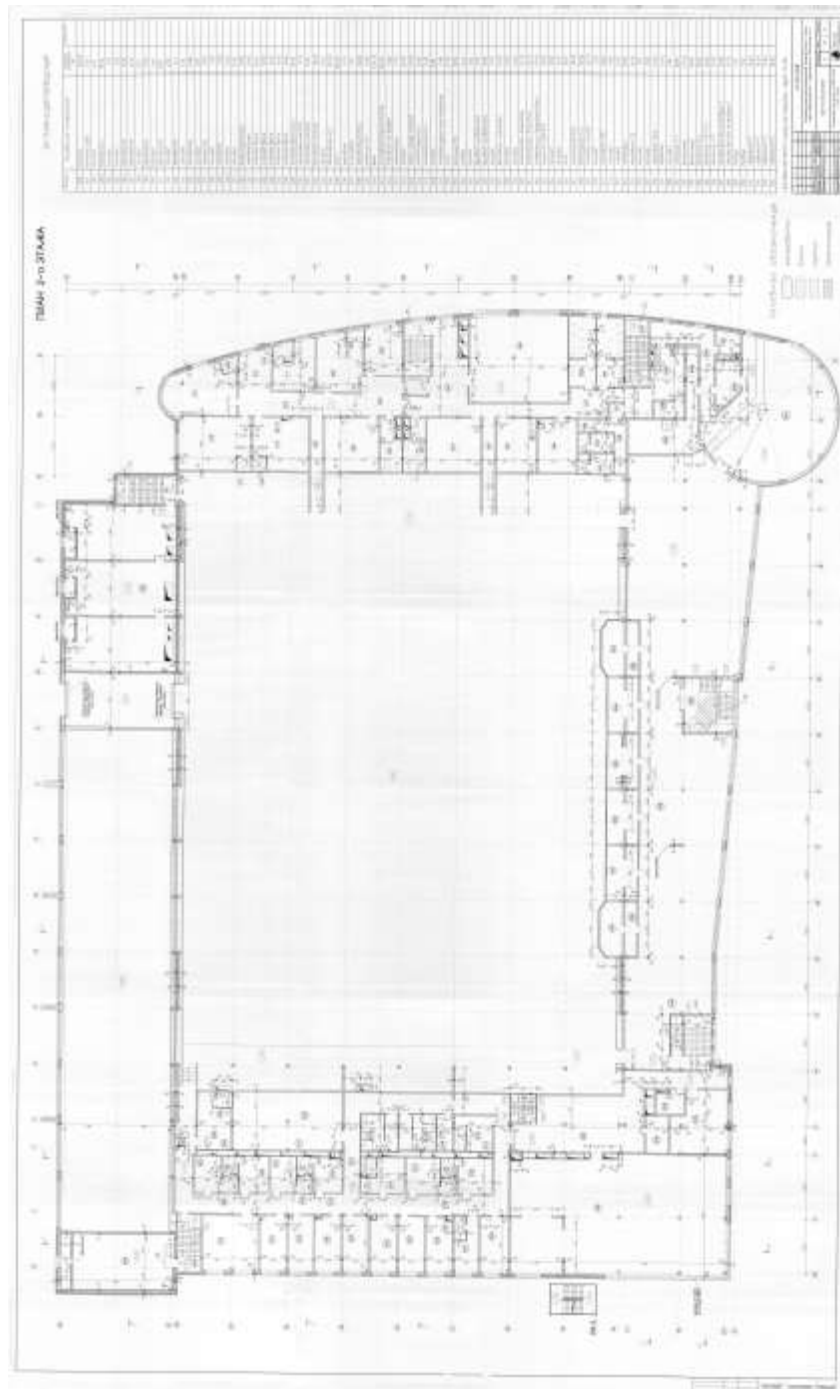


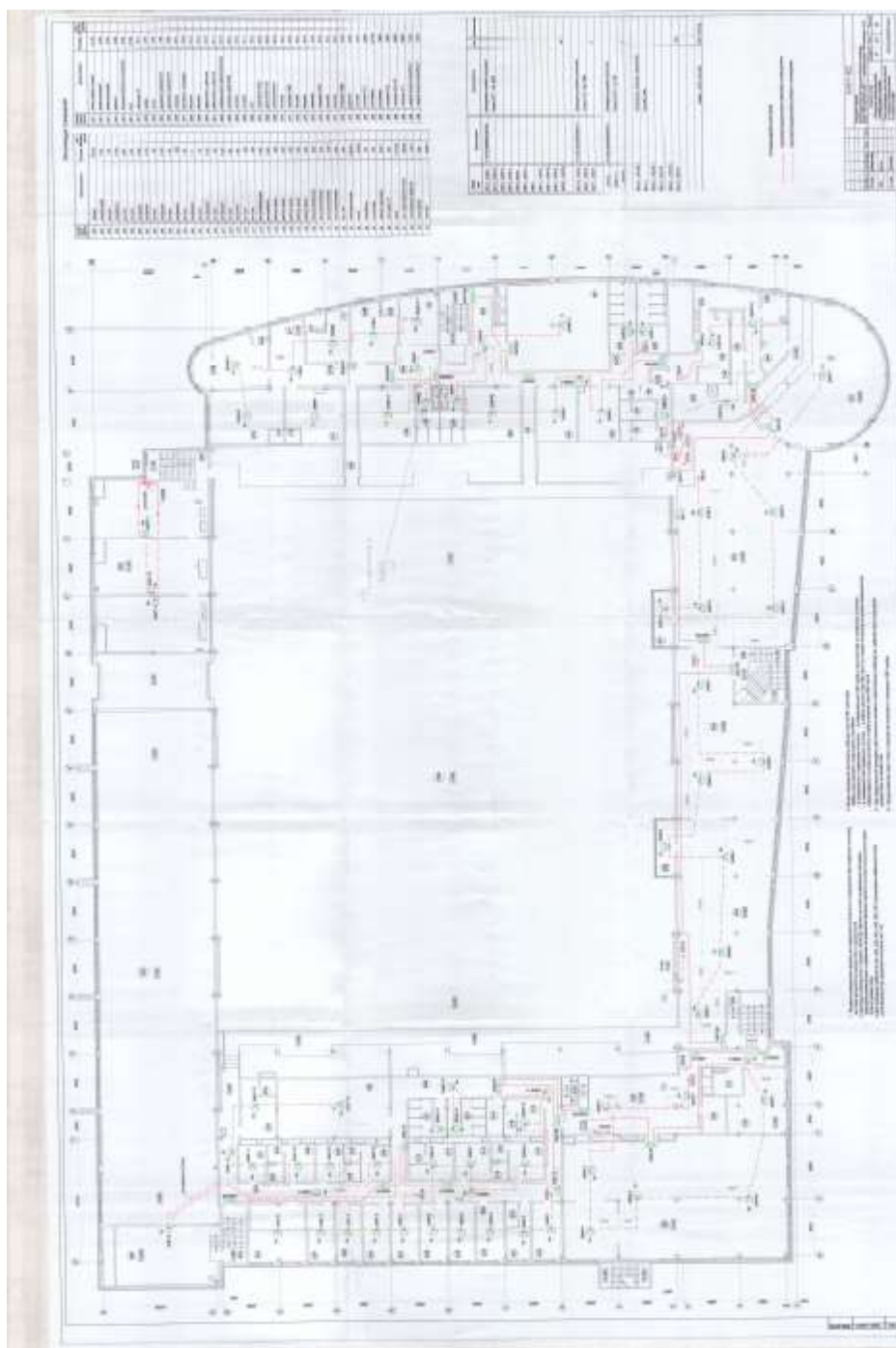














ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Главгосстройнадзор Московской области)

107031, г. Москва, Сталенинкова пер., д. 7

тел. 829-86-64, факс 629-52-34

Утверждено распоряжением

№ 54/2 от «30» марта 2012 г.

Номер дела 1-23-75



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

г. Звенигород  
(место составления)

«30» марта 2012 г.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано ООО «НПО «Космос»

(наименование застройщика или заказчика)

Свидетельство о государственной регистрации: серия 77 № 006971976 от 21.01.2003,  
ОГРН 1037739161525, ИНН 7720068118

(номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации)

почтовый адрес: 111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 38, корп. 25

(ОГРН, ИНН, почтовый индекс)

тел./факс 8(495) 673-04-38

(фамилия, имя, отчество, паспортные данные,  
место проживания, телефон/факс – для физического лица)

разрешение на строительство № RU 50332000-072 от 30.12.2010 выдано

Администрацией городского округа Звенигород сроком до 30.06.2012.

(номер и дата выдачи, кем выдано, срок действия)

и подтверждает, что объект капитального строительства:

Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (1-ый пусковой комплекс).

(наименование объекта капитального строительства)

расположенный по адресу:

Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, вл. 8

(полный или сокращенный)

СООТВЕТСТВУЕТ требованиям действующих технических регламентов и проектной документации (индив. проект).

Начальник ОСН №1



Г.Б. Кувшинникова  
(подпись, расшифровка подписи)

«30» марта 2012 г.

Производственные и исполнительные документы в соответствии с прилагаемым перечнем находятся на ответственном хранении у застройщика. В случае проведения строительных работ после выдачи данного заключения оно является недействительным.

Наименование должности,  
ФИО представителя  
застройщика или заказчика,  
получившего заключение

(подпись, расшифровка подписи)





КОПИЯ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

30.03.2012 № 54/12  
Московская область

Об утверждении заключения о соответствии  
построенного, реконструированного  
объекта капитального строительства  
требованиям технических регламентов  
и проектной документации

В соответствии с Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54, распоряжением Главгосстройнадзора Московской области от 30 января 2007 г. № 01.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Заключение Главгосстройнадзора Московской области о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное ООО «НПО «Космос» по объекту: «Академия дзюдо, база национальной сборной России по дзюдо (первый пусковой комплекс)», расположенному по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, вл.8.

Заместитель начальника  
Главного управления

А.Е.Басенин



120166



Форма утверждена  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика)

Научно-производственное объединение «Космос»  
(Фамилия, имя, отчество - для граждан)

(полное наименование организации - для юридических лиц)

111123, г.Москва, шоссе Энтузиастов, 38  
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**  
№ RU 50332000 – 063  
«02» декабря 2011г.

Администрация городского округа Звенигород

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
**строительство, реконструкцию, капитальный ремонт** объекта капитального строительства

**Блочно-модульная газовая котельная 3,7 МВт** для теплоснабжения Многофункционального

Комплекса Академии дзюдо России. Площадь здания -68,6 кв.м, стр. объем здания – 206,0 куб.м.

**Газопровода высокого давления** для газоснабжения блочно-модульной газовой котельной 3,7 МВт

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной  
документацией, краткие проектные характеристики, описанные ниже)

по адресу: Московская обл, г Звенигород, ул.Московская, вл.8.

**Протяженность сетей наружного газопровода высокого давления:**

(строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этот

**- из стальных электросварных труб 108х4,0 ГОСТ 10704-91/В-10 ГОСТ 1070-80\* - 2,0 м**

(документацией, краткие проектные характеристики, описанные ниже)

**- из стальных электросварных труб 108х4,0 ГОСТ 3262-75- 17,0 м**

расположенного по адресу: Московская обл, г Звенигород, ул.Московская, вл.8  
(полный адрес объекта капитального

Срок действия настоящего разрешения – до  
«02» декабря 2012г.

Заместитель  
Главы администрации  
городского округа Звенигород  
Московской области

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на строительство)

«02» декабря 2011г.

М.П.

Действия настоящего разрешения

продлено до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В.А. Семочкин

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу  
разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.



ФОРМА РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
УТВЕРЖДЕНА ПОСТАНОВЛЕНИЕМ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ОТ 24 НОЯБРЯ 2005 Г. №698

Кому **Обществу с ограниченной ответственностью**  
(наименование застройщика)

**Научно-производственное объединение «Космос»**  
(фамилия, имя, отчество - для граждан,

**111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, 38**

(полное наименование организации - для юридических лиц,

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 50332000 – 003

«01» марта 2013 г.

1. **Администрация городского округа Звенигорода**  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию **построенного, реконструированного** объекта:

(исключая зачеркнутые)

**Блочно-модульная газовая котельная и газопровод высокого давления для газоснабжения**

**блочно-модульной газовой котельной**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:

**Московская область, г. Звенигород, ул. Московская, вл. 8**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Наименование показателя	Сведения об объекте капитального строительства		
	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем здания -	куб. м	-	202,0
в том числе надземной части	куб. м	-	202,0
Общая площадь всего	кв. м	-	64,9
Количество зданий	штук	-	1

II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество машиномест	-	-
Количество посещений	-	-
Вместимость	-	-



		Объекты промышленного назначения	
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Газопровод высокого давления:			
- протяженность трассы	м	-	25,27
- протяженность трубопроводов, в т.ч. подземных	м	-	25,27
надземных	м	-	1,55
- материал трубопроводов	м	-	23,72
- диаметр	мм	-	сталь
- давление	кгс/см <sup>2</sup>	-	108x4,0
			6
		III. Объекты жилищного строительства	
Общая площадь жилых помещений	кв. м.	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/кв. м	-	-
1-комнатные	штук/кв. м	-	-
2-комнатные	штук/кв. м	-	-
3-комнатные	штук/кв. м	-	-
4-комнатные	штук/кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	штук/кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
		IV. Стоимость строительства	
Стоимость строительства объекта – всего	тыс. рублей	-	-

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Звенигород Московской области

делегация уполномоченного сотрудника орган. государственного надзора разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)



  
(подпись)

М.Н. Соловьева

(электронная подпись)



ГЛАВА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗВЕНИГОРОД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.03.2013

№ 139

**О выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства – «Блочно-модульная газовая котельная 3,7МВт»**

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства – Блочно-модульная газовая котельная 3,7 МВт (строительный адрес: Московская область, г.Звенигород, ул. Московская, вл.8) и представленные материалы, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом муниципального образования «Городской округ Звенигород»,

**постановляю:**

1. Отделу архитектуры и градостроительства выдать Обществу с ограниченной ответственностью «НПО «Космос» разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта капитального строительства – Блочно-модульная газовая котельная 3,7 МВт по адресу: Московская область, г.Звенигород, ул. Московская, вл.8.
2. Присвоить законченной строительством блочно-модульной газовой котельной 3,7 МВт почтовый адрес: Московская область, г.Звенигород, ул.Московская, д.51А.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы администрации О.Д. Мочалкина.

Л.О. Ставицкий

Разослано: ОО-3, ОАиГ -1, Заказчик -2



ВЕРНА  
01 03 2013



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19 ноября 2012 г.Кадастровый номер 50:49:00/0107:1387Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 044-056-0313

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Блочно-модульная газовая котельная

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл. Московская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Звенигород
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	Наименование	Московская
Номер дома	8	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, ул. Московская, пл. 8	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 649 кв.м  
(кв.м) (м.кв.м) (кв.м х м.кв.м)степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

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

1.9. Примечание:

1.10. Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Звенигородского отдела

(подпись и наименование должности)

М.П.

(подпись)

Л. В. Васенко

(инициал, фамилия)

310 КАДАСТРОВАЯ  
ЗВЕНИГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
КАДАСТРОВОГО СЛУЖБЫ  
РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

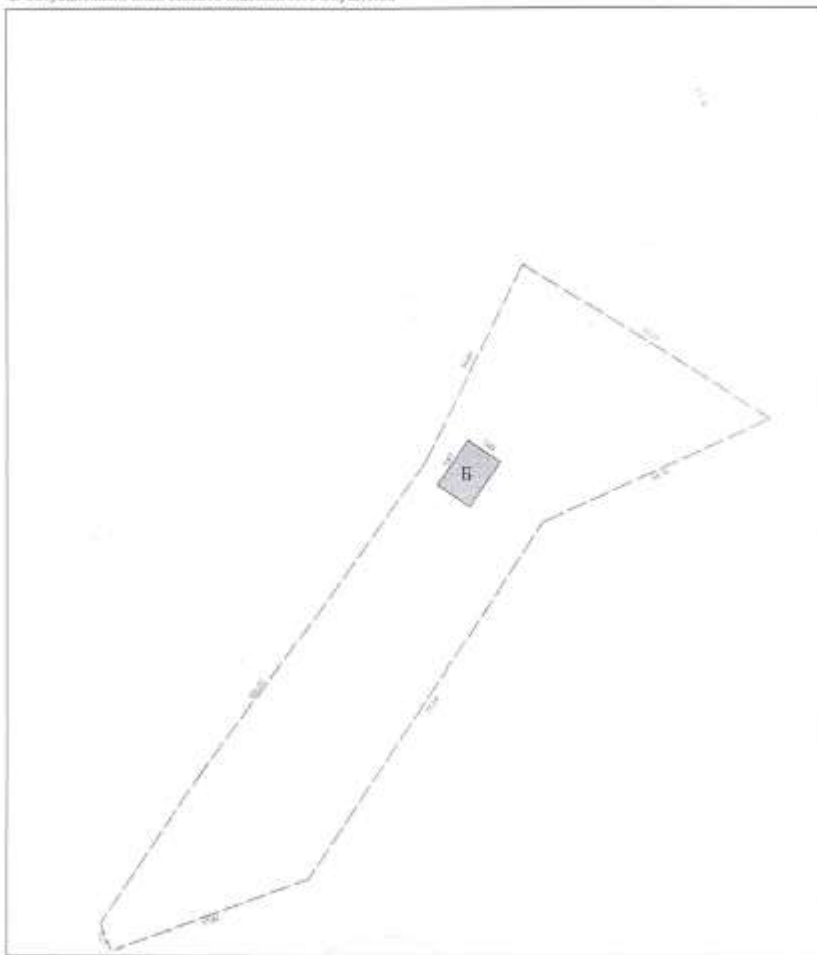
(наименование объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 50:49:0010107:1387

Инвентарный номер (другое присвоенный учетный номер) 044-056-03131

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник Звенигородского отдела  
(подпись и наименование должности)

М.П.

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Л. В. Васенко  
(инициалы, фамилия)

3-й ЗИМ - начальник  
Звенигородского отдела  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
125080 Москва, Россия



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

или объекта недвижимого имущества

*Блочно-модульная газовая котельная*

автоматизированная котельная индивидуального назначения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения	городской округ Звенигород, город Звенигород, улица Московская, вл. 8	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	044-056-03151	

Технический паспорт составлен по состоянию на

16 февраля 2012 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Звенигородский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
		Начальник Звенигородского отдела Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" Звенигородский отдел	
М. П.		 РУКОВОДИТЕЛЬ И. П. ЛОУЧИАНОВА Е. В.	







## 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 1:700	5
6	7. Планы этажей здания М 1:100	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8



### 3. Общие сведения о здании

Наименование Блочно-модульная газовая котельная  
Год завершения строительства \_\_\_\_\_  
Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_  
Материал стен двойные металлические с утеплителем  
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_  
Строительный объем 202 куб.м  
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 64,9 кв.м  
Площадь застройки 69,6 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

*Разрешение на строительство № RU 50332000-063 от 02.12.2012 г. выдано администрацией городского округа Звенигород. В эксплуатацию не сдано.*



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 16 февраля 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Котельная	-		

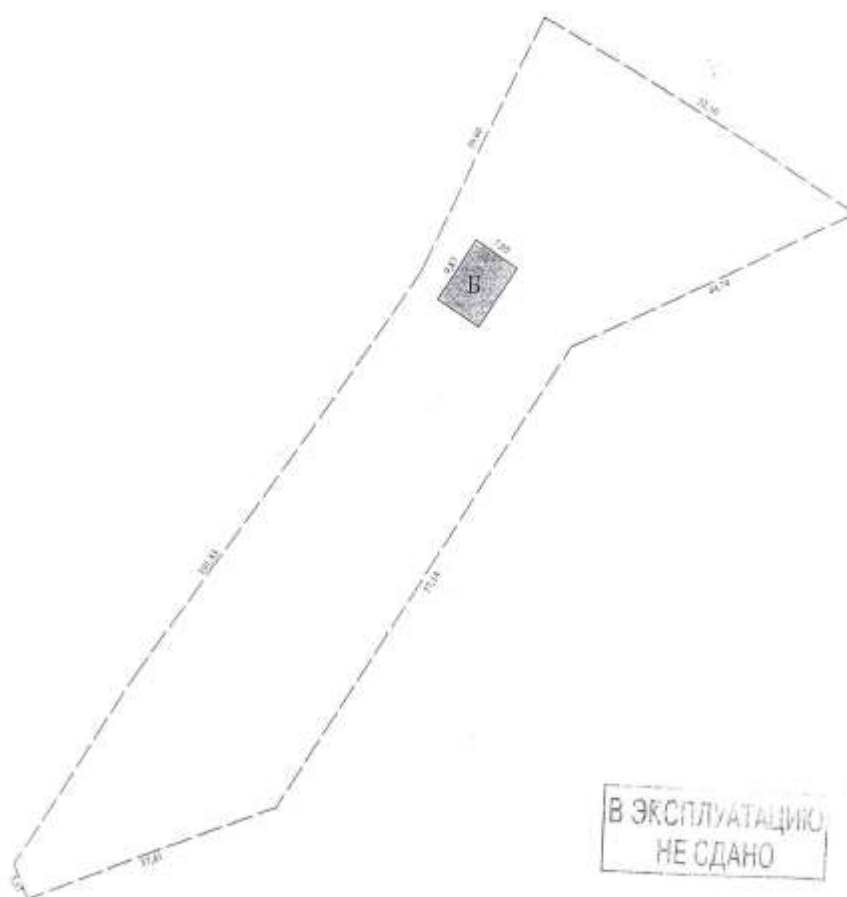


### 5. Ситуационный план

Котельная  
наименование здания

М 1:700

Лист 1 Всего листов 1



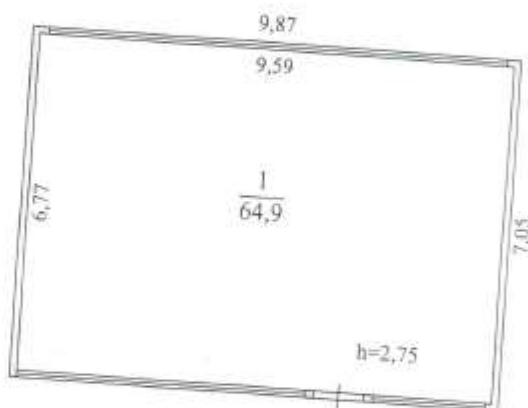
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
С.М. Куропятский		М.А. Сальникова	



1. План этажа первый здания

Лист 1 Всего листов 1

M 1:100



В ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
НЕ СДАНО

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
С.М. Куропашкин		М.А. Сальникова	



### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б	1	1	1	основная	64,9	3,20	
<i>Всего:</i>					<b>64,9</b>		



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
С.М. Езротацкий		М.А. Сазыкина	



**МОСОБГАЗ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГАЗОВОГО ХОЗЯЙСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ФИЛИАЛ «ОДИНЦОВОМЕЖРАЙГАЗ»**  
143000, г. Одинцово, Транспортный пр., д. 5  
телефон: (495) 583-3350, 587-5555  
факс: (495) 583-3350  
www.odincovo.mosoblgaz.ru  
и mail: odincovo@mosoblgaz.ru

**Технические условия для присоединения № 2373 - 192/6 от «02» 11 2011 г.**  
(действительны в течение двух лет)

*Настоящие технические условия для присоединения выданы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями), постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2008 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» и Правилами подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Правилами пользования газом в предоставленном газом в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.05.2002 г. № 317, и Правилами безопасности систем газоснабжения и газопроводов, утвержденными постановлением Государственного Газнадзора России от 18.03.2003 г. № 9.*

**Субъект:** ООО «НПО «Космос»

**Объект газификации:** Котельная в составе 2-х котлов «Logano SK745» фирмы «Viessmann» (Германия), мощностью 1850 кВт каждая, для теплоснабжения многофункционального комплекса «Академики двора России» по адресу: Одинцовский район, г. Звенигород, ул. Московская, вл. 8  
Мощность газопотребляющего оборудования: 3700 кВт

**Источники газоснабжения (место присоединения к газопроводу):** Газопровод высокого давления 0,6 МПа Ду 250, проложенный к ГРП г. Звенигород

**Требования к учету газа:** Учет газа должен осуществляться в соответствии с действующими Правилами учета газа и Постановлением Правительства Московской области от 01.08.2006 № 738/29.

012640





**Условия и порядок газификации газопользующего оборудования жилищно-коммунальных, промышленных и иных объектов**

1. Работа производится по проекту, выполненному проектной организацией, допущенной к работам в установленном законом порядке.
2. В качестве внешнего утепленного исполнения для газопроводов применять двухслойные покрытия на основе экструдированного полиизоласта.
3. Присоединение к действующему газопроводу должно быть согласовано с его собственником, либо иным лицом, владеющим и распоряжающимся газопроводом на том законном основании.
4. Проект газификации представляется по согласованию с полным объемом.
5. Застройщик или заказчик обязуется оплатить, но не позднее чем за 3 рабочих дня до начала строительства/реконструкции, работы направить в филиал ГУП МО «Мособлгаз» «Однородномоскрайгаз» уведомление о начале работ.
6. Строительство наружных газопроводов должно выполняться по согласованию с ГУП МО «Мособлгаз», либо его филиалом проектант, допущенных к работе в установленном законом порядке.
7. Газификация объектов, установленной мощностью свыше 1 Ткал/час и при использовании технологического оборудования осуществляется на основании разрешения на использование газа в качестве топлива, полученного в установленном порядке.
8. Технические условия на присоединение выданы филиалом ГУП МО «Мособлгаз» «Однородномоскрайгаз» составлены в 2-х подлинных экземплярах, первый экземпляр для заказчика, второй для филиала ГУП МО «Мособлгаз».

**Прочие условия:**

1. Газопровод-источник выводится на баланс филиала ГУП МО «Мособлгаз» «Однородномоскрайгаз».
2. Минимальное зафиксированное давление в газопроводисточнике составляет 0,42 МПа.
3. До окончания проекта заказчик производит оплату за подключение к газораспределительной сети согласно расчету по потребляемой мощности.
4. Пуск газа производится после государственной регистрации права собственности на артефакт в эксплуатируемом объекте жилищного хозяйства (кроме газопроводов-ввода к индивидуальным жилым домам), при этом ответственность за организацию технического обслуживания возлагается на собственника.
5. Технические условия на присоединение к газораспределительной системе являются обязательными к исполнению.
6. Отступление от технических условий допускается по предварительному согласованию с ГУП МО «Мособлгаз».
6. Технические условия выданы на основании разрешения Топливо-энергетического комитета Московской области №210/88/0 от 31.10.2011г. на использование газа в качестве топлива.

Первый заместитель директора -  
главный инженер



*[Handwritten signature]*

**В. Н. Штыркин**  
(И.О.Ф.)

Начальник ПТО

*[Handwritten signature]*

**Е. А. Данильцев**  
(И.О.Ф.)

С условиями газификации и порядком присоединения к газораспределительной сети согласен:

✓ 01.11.2014 *[Handwritten signature]*  
(дата, подпись, фамилия)

Технические условия получены: ✓ 01.11.2014 *[Handwritten signature]*  
(дата, подпись, фамилия, документ, газораспределительной организацией)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Московская область г. Звенигород

Муниципальное предприятие городского округа Звенигород Московской области  
« ГОРОДСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ »

143180, Московская область,  
г. Звенигород, ул. Ленина, д.15

тел./факс: 597-12-88

исх. № 180/Ту от 23.05.2012г.

Заказчик: НПО «Космос»

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

**на подключение к сети электроснабжения Объекта: «Котельная Академии дзюдо, базы национальной сборной России по дзюдо» по адресу: г. Звенигород, улица Московская, вл.8 мощностью 26 кВт**

1. Получить письменное разрешение в энергоснабжающей организации на присоединение мощности к электрическим сетям.
2. Подключение энергопринимающих устройств Объекта осуществить в РУ-0,4кВ ТП-216, для чего получить письменное разрешение на подключение у Собственника ТП-216.
3. Уровень напряжения в точках подключения 0,4кВ.
4. Для электроснабжения Объекта необходимо:
  - 4.1. Запроектировать и проложить два низковольтных кабеля от РУ-0,4 кВ ТП-216 до вводного распределительного устройства (ВРУ) Объекта. Марку, сечение и длину кабеля определить проектом.
  - 4.2. У ВРУ Объекта выполнить контур повторного заземление PEN-проводника.
5. Электрические сети 0,4 кВ Объекта определить проектом.
6. Работы по монтажу сети электроснабжения Объекта выполнить по проекту, разработанному в соответствии с ПУЭ, СНиП и другими нормативными документами, действующими на территории РФ.
7. Разработанный проект с разделом «Энергосбережение» согласовать с ООО «Системы жизнеобеспечения».
8. Подключение заданной электрической мощности осуществляется к сетям общего назначения качество и уровни напряжения, в которых соответствуют ГОСТ 13109-97. При наличии в составе энергопринимающего устройства электроприемников ухудшающих качество электроэнергии (КЭ) в точках подключения, проектом предусмотреть мероприятия обеспечивающим КЭ в соответствии с вышеуказанным ГОСТ.
9. При наличии в составе энергопринимающих устройств электроприёмников с повышенными требованиями по КЭ относительно показателей, нормируемых ГОСТ 13109-97, проектом предусмотреть установку независимых источников электропитания или агрегаты бесперебойного питания.
10. Установку расчётных (коммерческих) приборов учёта электрической энергии и их марку согласовать с энергосбытовой организацией.
11. Перед приёмкой энергопринимающих устройств Объекта произвести приёмочные и пусконаладочные испытания и комплексное опробование оборудования.



12. Перед допуском в эксплуатацию Объекта:
  - а) предъявить в ООО «Системы жизнеобеспечения» согласованный в установленном порядке проект электроснабжения Объекта, исполнительную и приёмо-сдаточную документацию.
  - б) получить в ООО «Системы жизнеобеспечения» справку о выполнении настоящих Технических условий и Акт разграничения балансовой принадлежности и ответственности за эксплуатацию электроустановок;
13. Проект, монтаж, приёмо-сдаточные и сертификационные испытания должны быть выполнены организациями, имеющими соответствующие разрешения СРО.
14. Подключение энергопринимающих устройств Объекта будет осуществлено после осмотра (обследования) присоединяемых энергопринимающих устройств должностным лицом Электросетевой организации с оформлением Разрешения на допуск в эксплуатацию электроустановки.
15. Срок действия настоящих Технических условий два года.
16. Настоящие Технические условия составлены в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006г. № 83.
17. С выпуском настоящих Технических условий Технические условия № 596/Ту от 26.10.2011г. аннулируются.

Зам. директора по общим вопросам

Зhdанов Ф.П.



**ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

107078, г. Москва, ул. Калужская, д. 11, стр. 2

тел. (495) 380-54-05, факс (495) 380-54-06  
E-mail: pochta@tekmob.ru

№	№	№
1	2	3

ООО «НПО «Космос»

Минэкономразвития России

ОАО «Газпром»

**Решение об установлении вида топлива**

Топливо-энергетический комитет Московской области, в соответствии с «Порядком оформления решений об установлении видов топлива для предприятий и топливopotребляющих установок», утвержденным совместным приказом Минэкономразвития России, Минэнерго России и ОАО «Газпром» от 15 октября 2002 г. №333/358/101, разрешает использование природного газа для проектируемой котельной ООО «НПО «Космос» в составе 2-х котлов Logano SK 745, общей тепловой мощностью **3,18 Гкал/час** (3,7 МВт), предназначенной для теплоснабжения спортивного комплекса и расположенной по адресу: ул. Московская, д. 33/1, г. Звенигород, Одинцовский район, Московская область, с годовым расходом газа **0,99 тыс.тут.**, в пределах объемов, выделенных для Московской области, начиная с 2011 года.

Председатель

Ц. Д. Цагадаев

Маслово Р.Н.  
380-54-42

049032

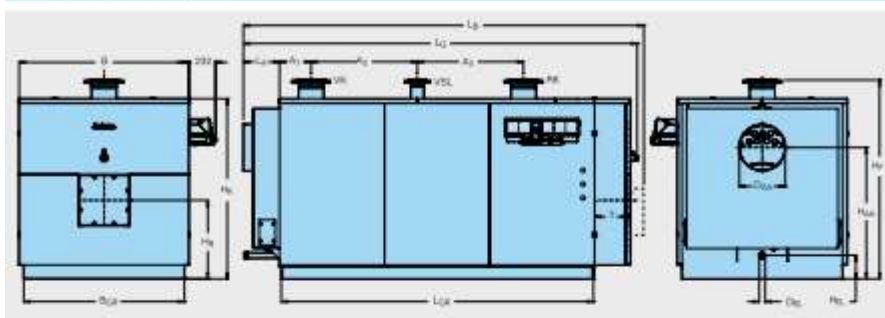


SK645/SK745

Logano

Напольный · Дизельное топливо/Газ · Стальной · 120 - 1850 кВт

Logano SK745 1400-1850



Типоразмер котла		1400	1850	
Номинальная теплопроизводительность		кВт	1070-1400	1420-1850
Тепловая мощность сжигания		кВт	1157-1534	1537-2030
Длина	$L_{\Sigma}$	мм	2990	3410
Длина (коллектор дым. газов)	$L_{\Delta}$	мм	330	330
Максимальная длина с горелкой		$L_{\Sigma}$	зависит от горелки	
Ширина	B	мм	1400	1480
Высота	H	мм	1612	1732
	$H_{\Sigma}$	мм	1481	1570
Габаритные размеры корпуса котла	ширина	мм	1320	1400
	длина	мм	2990	3410
Опорная рама котла	$L_{\Sigma}$	мм	2316	2720
	$B_{\Sigma}$	мм	1320	1400
Выход дымовых газов	$D_{\Sigma}$	мм	400	400
	$H_{\Sigma}$	мм	1070	1145
Топочная камера	длина	мм	2122	2522
	$\varnothing$	мм	780	860
Дверца горелки (глубина)	$H_{\Sigma}$	мм	635	685
Труба горелки (минимальная глубина)		мм	255	285
Подающая линия котла <sup>*)</sup>	VK	DN	150	200
Обратная линия котла <sup>*)</sup>	RK	DN	150	200
Подающая предохранительная линия <sup>*)</sup>	VSL	DN	80	100
Слив	$D_{\Sigma}$	DN	1 1/2"	1 1/2"
	$H_{\Sigma}$	мм	196	206
Высота фланца (VK/VSL/RK)	$H_{\Sigma}$	мм	1612	1732
Фланец VK/VSL/RK	$A_1$	мм	260	260
	$A_2$	мм	725	925
	$A_3$	мм	725	925
Вес нетто <sup>*)</sup>		кг	2806	3616
Объем воды		л	1339	1770
Объем газа		л	1275	1710
Температура дымовых газов	частичная нагрузка 60 % <sup>*)</sup>	°C		150
	полная нагрузка	°C		195
Весовой поток дымовых газов	частичная нагрузка 60 % <sup>*)</sup>	кг/с	0,3902	0,5155
Типоразмер котла			1400	1850
Весовой поток дымовых газов, газ	частичная нагрузка 60 % <sup>*)</sup>	кг/с	0,3916	0,5173
	полная нагрузка	кг/с	0,6526	0,8622
Содержание CO <sub>2</sub>	дизтопливо	%		13
	газ	%		10
Сопротивление газоотводящего тракта		мбар	7,13	9,17
Необходимый напор		Па	0	
Допустимая температура подающей линии <sup>*)</sup>		°C	115	
Допустимое избыточное рабочее давление (котел)		бар	6	
Знак CE, идентификационный номер изделия			CE 1015-07	



kofy.rg.ru/buys/buderus-logano-sk645-sk745-1850-kvt/

**ЭНЕРГО**  
СЕРВИС ЦЕНТР

Москва  
+7 495 960-87-02  
8 800 700-97-67  
Звонки по России бесплатны

Санкт-Петербург  
+7 812 642-63-52

Режим работы  
Понедельник-пятница  
9:00-18:00

Главная | О компании | Новости | Контакты | Оплата и доставка | Статьи

Хотите получать информацию о скидках и акциях?

Электронная почта:

Имя:

Отчество:

Специалист по котельному оборудованию - (812) 642-63-52

### Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт

Цена розница: 944 699 руб.

Неэквивалентный универсальный котельный стальной горизонтальный котел Buderus Logano SK645 / SK745 1850 кВт используется для отопления в многоквартирных домах и на промышленных предприятиях площадью около 18500 м<sup>2</sup>. Работает на жидкотопливных горелках, работающих на дизельном или газовом топливе. Оснащается с базовым оборудованием, в том числе с различными системами управления по программе Buderus.

Параметры	Значения
Номинальная теплотворная способность, кВт	1420-1850
Тепловая мощность системы, кВт	1577-2070
Высота, мм	1732
Ширина, мм	1420
Глубина, мм	3418
Скорость газа Lg, м/с	2728
Скорость газа Bg, м/с	1460
Выход дымовых газов Ø Dwg, DPa	400
Выход дымовых газов Mdw, мм	1145
Каналы для дымохода, мм	2522

www.dimatik.ru/buy/goralka-gazovaya-cib-unigas-r91a-m-md-s.ru.a.1.50-ea/226810

О компании | Для клиентов | Расчеты | Услуги | Документация и оборудование | Новости | Контакты

Ваш регион: Москва (изменить)


+7 (495) 668-08-02  
понедельник - пятница, с 9:00 до 18:00

Корзина

КАТАЛОГ

Главная | Горелки | Газовые | Горелки СИБ (газ)

### ГОРЕЛКА ГАЗОВАЯ СИБ UNIGAS R91A M .MD.S.RU.A.1.50 EA (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ)



Напряжение питания	220/380
Страна производитель	Италия
Вид топлива	Природный газ G20 / сжиженный газ G31
Тип горелки	Модуляционная
Подключение газовой трубы	Rp 2
Габариты, ШxВxГ	1159x649x1333
Минимальная мощность	480 кВт
Мощность	2670 кВт

1 018 277 руб

Доставка по Москве: ЗЛ.11.2018  
Срок доставки - 500 р. + 30 р./км за МКАД

ОПИСАНИЕ | ОПЛАТА И ДОСТАВКА

ОПИСАНИЕ ГОРЕЛКИ ГАЗОВОЙ СИБ UNIGAS R91A M .MD.S.RU.A.8.50 EA



www.rightwater.ru/goods/77761259-korpus\_filtra\_wave\_cyber\_q\_1354\_a9\_2\_5\_verkh

Войти | Зарегистрироваться | Добавить сайт

**Современные технологии водоподготовки**

Работаем только с юридическими лицами

+7 (347) 282 - 46 - 05  
rightwater@yandex.ru

На главную | О компании | Водомочистное оборудование | Свяжитесь с нами

О компании

Водомочистное оборудование 3,32

- Корпуса фильтров 21
  - Композитные корпуса фильтров STRUCTURAL (Белые)
  - Композитные корпуса фильтров Wave Cyber (МР)
  - Нерж. корпуса фильтров Aquazero
  - Корпуса фильтра Санташ
- Сооружения 27
- Насосы 60
- Пластиковые бачки для воды 16

Корпуса фильтров | Водомочистное оборудование (Wave Cyber) (МР) | Нерж. корпуса Wave Cyber Q-1354-A9-2.5" (верх)

### Корпус фильтра Wave Cyber Q-1354-A9 - 2,5" (верх)

Обновлено 02.11.2016

Цена: **от 9 978.16 руб.**

Наличие на складе: в наличии

Условия оплаты: по договоренности

Доставка: по договоренности

[Заказать](#)

[Добавить в сравнение](#)

[Заказать звонок](#)

Список цен

Корпуса фильтра Wave Cyber Q-1354-A9-2.5" (верх)

Контакты Современных технологий водоподготовки

Алигуль менеджер

[Показать номер](#)

[Написать письмо](#)

[Сохранить поставщика](#)

Адрес: г.Уфа, ул. Рината Зарипова, 17, [показать маршрут](#)

+7 показать номер

[Facebook](#) [VK](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#)

www.nauklimat.ru/catalog/flash-tanks-and-hydraulic-accumulators/membranes-flash-tanks-ru/3421.html

МУСХА | КАК ЗАКАЗАТЬ | РАЗЛИЧНЫЕ МАГАЗИНЫ | ДОСТАВКА | ОПЛАТА | ПРОЕКТИРОВАНИЕ И МОНТАЖ | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

**РУСКЛИМАТ** 8 (495) 777-19-77

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН

Полный каталог | Кондиционеры Вентиляторы | Увлажнители Осушители | Обогреватели Каналы | Печи Завесы | Теплый пол | Водонагреватели Баттлы | Радиаторы отопления | Насосы вода/воздух | Очистка воды | Монтаж и приборы | Акции

КАТАЛОГ | БАКИ РАСШИРИТЕЛЬНЫЕ БАКИ И СИСТЕМОСМОТРОМ | МЕМБРАННЫЕ РАСШИРИТЕЛЬНЫЕ БАКИ REFLEX ДЛЯ ЗАКРЫТЫХ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ ТИП N

**Мембранный расширительный бак Reflex N 1000 для закрытых систем отопления**

код товара: HC-0020603





Сравнить

**85 625 руб.**

122 522 руб.

[В КОРЗИНУ](#)

0% переплаты  
Рассрочка на 10 месяцев  
8 562 руб в месяц

Оплата пластиковой картой, наличными, безналичный расчет, кредит

Доставка, сервис



volcano.ru/products/volcano/?description=volcano.html

**VOLCANO**  
Тепловентиляторы 181 в России

8 800-500-87-42  
Вызовите по России

+7 (495) 669-11-89  
8 Москва

Оставить заявку

ПРОДУКЦИЯ > ДИЛЕРАМ ПОКУПАТЕЛЯМ > КОМПАНИЯ > КОНТАКТЫ

Тепловентиляторы VOLCANO  
Тепловентиляторы VOLCANO  
Тепловентиляторы DEFENDER  
Тепловентиляторы WING

ПОДБОР ОБОРУДОВАНИЯ

ПРОГРАММА ПОДБОРА

ЗАКАЗ НА ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

УСТАНОВКА

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ

Горшки в Ярославле  
Горшки в Ярославле

Торговый центр «Аналер»  
Система отопления торгового центра «Аналер»

Вызвать мастера

Описание Характеристики Volcano Управление Монтаж

### Описание

Тепловентиляторы Volcano отличаются мощностью.

**VOLCANO VR2**  
30-60 кВт  
32 103P

**VOLCANO V45**  
15-30 кВт  
24 054P

**VOLCANO VR1**  
10-20 кВт  
27 257P

**VOLCANO V25**  
5-15 кВт  
22 003P

kirkomplekt.ru/text/essa\_mf.php

**Цены актуальны на 14.11.16 г.**

Прайс-лист:

Газоанализаторы ЭССА исполнение МБ		Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.
ЭССА-СО стационарный газоанализатор оксид углерода (СО) исполнение МБ		16900	12662
ЭССА-СО-СН4 1 стационарный газоанализатор 1 канал - оксид углерода (СО), и 1 канал - метан (СН4), исполнение МБ с выносным измерительным преобразователем на метан		16000	18330
ЭССА-СО-СН4 2 стационарный газоанализатор 1 канал - оксид углерода (СО), и 2 канала - метан (СН4), исполнение МБ с выносным измерительным преобразователем на метан		20550	24249
Дополнительное оснащение		Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.
Блок реле клапана БРК для ЭССА-СО-СН4		6700	7900
Пульс сигнализации для ЭССА-СО-СН4		5200	6130
ИПН к прибору		Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.
Блок измерения и сигнализации ЭССА-СО исп. МБ ЯРКГ2840012		по запросу	по запросу
Блок управления и сигнализации ЭССА-СО-СН4-2 исп. МБ с БУК ЯРКГ2840045		по запросу	по запросу
Блок управления и сигнализации ЭССА-СО-СН4 2 исп. МБ ЯРКГ2840014		по запросу	по запросу
Измерительный преобразователь МН-2,5 для ЭССА исп. МБ ЯРКГ2840001-15		по запросу	по запросу

Описание прибора **Газоанализаторы ЭССА исполнение МБ на KIRKomplekt.ru**

Предусмотрены скидки в зависимости от количества заказываемого оборудования. Для того чтобы узнать точную цену, пришлите заявку на e-mail [gaz@kirkomplekt.ru](mailto:gaz@kirkomplekt.ru) или на факс (347) 229-43-32 с обратными контактным данными.

Доставка приборов осуществляется по территории Российской Федерации посредством транспортных компаний "Антиярлайн" и "ЖелДор логистика", в отдельных случаях - службами доставки "Деловые" или "PONY EXPRESS".

Во все представленные продукцию распространяется гарантийное обязательство Завода - Источника.

© ПКФ КИПКомплект, Уфа 2008-2016. Тел.: (347) 266-63-75, 229-43-33, 246-43-33, Факс: (347) 229-43-32, E-mail: [gaz@kirkomplekt.ru](mailto:gaz@kirkomplekt.ru)





Недвижимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Ленинградское шоссе

**коммерческая земля**  
**Московская область, Солнечногорский район, д. Мошницы**  
 Показать на карте  
 Ленинградское шоссе 48,0 км, д. МКАД


**60 000 000 руб.**  
 272 728 руб. за сот.

Сделать за определенную цену

Показать телефон

**Об объекте**  
 Площадь: 220 сот.

Предлагается земельный участок на 1-ой линии Ленинградского шоссе 2,7 Га в районе дер. Мошницы, 48 км от МКАД.  
 Категория – земли поселения; вид права аренды 49 лет; есть разрешение для многофункционального торгового бытового комплекса, включающего в себя пункты бытового питания, небольшие магазины товаров, АЗС, складские помещения, отделение банков, службу оказания экстренной помощи на дорогах и иные услуги придорожного комплекса. Штатнообразно использовать под склад.  
 Площадь участка можно увеличить от 2,9 Га до 4,16 Га и 4,86 Га.  
 Место расположено на 1-ой линии Ленинградского шоссе по правой стороне в сторону Москвы, к участку удобной подъезд с Ленинградского шоссе.  
 Консультации по границе участка.  
 Если Вам необходимо сопровождение всех этапов освоения (проектирование, строительство и сдача в эксплуатацию объекта недвижимости), обратитесь внимание на услуги в Стрелке технического заказчика на нашем сайте



Проектное: всего 57, за с/дз 1 | Плановый | 16.08.2021

ЦИАН ID 349321

Недвижимость в Бронницах > Продажа > Продажа земельных участков в Бронницах

**коммерческая земля**  
**Московская область, Бронницы городской округ, Бронницы**  
 Показать на карте  
 Новорязанское шоссе 403 км, д. МКАД

**132 000 000 руб.**  
 26 400 000 руб. за сот.

Сделать за определенную цену


Показать телефон

**Об объекте**  
 Площадь: 5 сот.  
 Категория земель: пром. назначения  
 Вид разрешенного использования: общие пользования территории  
 Инфраструкт.: есть

Продается право аренды на земельный участок в с. Бронницы на участке 40 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Площадь составляет 5 га. Участок расположен на первой линии Молого Белогого Кольца. Разработан проект планировки территории, согласно которому на участке возможно размещение торгового комплекса площадью 15 218,3 кв.м (торговая площадь 10 005,7 кв.м с 782 кв.м).

Газ, водопровод, электричество, канализация проходит по границе участка.

Категория - земли населенных пунктов, ИЖН - под строительство торгового комплекса.



Проектное: всего 95, за с/дз 1 | Плановый | 25 июл. 2020

ЦИАН ID 482022



www.ozon.ru/... Продажа участка Солнечногорский район, город Солнечногорск, Красная улица - база ЦИАН, объявление №145469700

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Солнечногорске Продажа Продажа земельных участков в Солнечногорском районе Ленинградское шоссе Новый поиск

коммерческая земля **Продать быстро** Просмотреть фото 67 за 60 секунд 10 дек, 22:02

**Московская область, Солнечногорский район, Солнечногорск, Красная ул.** Показать на карте

Ленинградский шоссе 45,0 кв. м от МКАД

**170 000 000 руб.**  
564 063 руб. за кв. м

Следить за изменением цены

Позвонить телефону

**Об объекте**  
Площадь: 256 кв. м


Предлагается земельный участок площадью 2,56 Га и полный пакет ИРД на 1-ой линии Ленинградского шоссе в городе Солнечногорск, 45 кв от МКАДа. Категория - земли населенных пунктов, право собственности.

Целесообразно освоить под строительство многофункционального торгового комплекса.

Если Вам необходимо сопровождение всех этапов освоения (проектирование, строительство и сдача в эксплуатацию объекта недвижимости), обратитесь пожалуйста на услуги в Службу комплексного заказчика на нашем сайте.

Месторасположение: расположен в северной части города, на ул. Красной, справа при выезде в город в сторону Москвы, которое характеризуется высокой интенсивностью движения и является частью автомобильной магистрали федерального значения М-10 Москва Санкт Петербург. Месторасположение характеризуется высокой пешеходной и транспортной доступностью, территория обременяется круговой подвязкой автодорожного транспорта. В непосредственной близости располагается квартал многоэтажной жилой застройки.

Технические Условия получены:  
1. Электроснабжение: ТУ от 08.04.2010 г., мощность 4 199,8 кВт  
2. Вода: ТУ от 29.08.2008 г., мощность водоснабжение 174,69 м3/сутки, канализация 141,89 м3/сутки.  
3. Тепло: ТУ от 29.08.2008 г., мощность 6,37 Ткал



ЦИАН ID 349321



www.domofond.ru Магазин на продажу — город Звенигород : Domofond.ru

FT Radio84 Входящие - alex... Еда Пресс MailNet ЯПлакаты КРАКТАМ! Пиксру Fishki.net Аналитика Чтиво Седелка PolyDip


Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еда... Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Московская область > Звенигород > Номер в каталоге: 17506993

**30 000 000 РУБ.** Магазин на продажу

ул. Углынецкая, 9, Звенигород, Московская область, Звенигород

★ **Избранное**



1 из 4

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

**Торговое помещение, 3035 м<sup>2</sup>**

Продается земельный участок по строительству ТЦ с будущим арендатором. Есть ТУ. Кадастровый номер 50:09:0010110:1362. СРО-ИНС!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

**Информация о предложении**

Цена: 30 000 000 РУБ.	Площадь: 3035 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 9 885 РУБ.	Дата объявления объявлено: 16/12/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 16/12/2016
Тип объекта: Магазины	Номер в каталоге: 17506993

**Расположение**

ул. Углынецкая, 9, Звенигород, Московская область

Кришенин: **ВЕРНЫЙ**  
 Размещает объявления: 1 год 7 мес  
 Открыть другие объекты на продажу: 14  
 Всего за 3 месяца: 0

[Показать номер](#)

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Заведите аккаунт с картой:

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения.

[VK](#) [S](#) [F](#) [TW](#) [G+](#)



СРД-18, май 2016 г.

**1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости**

**Использование:** при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет 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	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

\*В Санкт-Петербурге скидки на элитном классе квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

**От редактора:** максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.



## СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.
	Центр	Торговое									0,590
	Центр	Офисное									0,482
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692
	Окраина	Офисное					0,714				0,790
	Окраина	Офисно-складское					0,856				
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766
14.	Московская область										
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762						
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845	
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758				0,808
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902		
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808						
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814					0,796
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812		
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632					
	20-30 км. от МКАД	Производственное				0,926		0,960			
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,958		0,965		0,980
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931								
	50-70 км. от МКАД	Производственное			0,968						
15.	Новосибирск										
	Середина	Торговое		0,214							
16.	Рязань										
	Окраина	Производственное	0,971								
17.	Самара										
	Середина	Торговое				0,562					
	Середина	Торгово-сервисное						0,672			
	Окраина	Производственное						0,877			0,892
18.	Санкт-Петербург										
	Центр	Торговое						0,532		0,608	
	Окраина	Торговое					0,821				
	Окраина	Торгово-сервисное						0,695	0,860		
	Окраина	Торгово-складское							0,856		
	Окраина	Производственное					0,980	0,916		0,945	0,960
19.	Тверь										
	Окраина	Производственное			0,833						
	Окраина	Производственно-складское					0,880		0,909		
20.	Тула										
	Середина	Торговое				0,618					
	Окраина	Промышленное						0,908			
21.	Уфа										
	Окраина	Производственное		0,912							
22.	Ярославль										
	Середина	Производственное				0,924					
	Окраина	Сервисное							0,843		
	Окраина	Офисно-складское					0,750				0,808
	Окраина	Производственное	0,958	0,816	0,875		0,956	0,908	0,932	0,971	

\*при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (от НДС не оштрафована величина стоимости).



## 3.07.

СПОРТ



© КО-ИНВЕСТ 2011

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

230

3.07.

СПОРТ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИС- ТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТ- ТВА	ЕДИ- НИЦА ИЗМЕ- РЕНИЯ
<b>03.07.058</b> <b>СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА</b> с двумя залами и бассейном 25 x 14м (Объемом до 25 тыс.м3) В графе «прочие инженерные системы» учтена стоимость ванны бассейна; в графе «прочие системы» учтена стоимость оборудования байлерной и трубопроводы.	25000		<b>Фундаменты</b> - ленточные из сборных железобетонных и бетонных блоков. <b>Стены</b> - кирпичные. <b>Перегородки</b> - армокирпичные, стеклоблочные, бетонные и дощатые. <b>Перекрытия</b> - сборные железобетонные пустотные панели. <b>Кровля</b> - рулонная. <b>Полы</b> - мозаичные, из железобетонных плит, керамических плиток, брусков, цементные, из линолеума. <b>Прочие</b> - фундаменты и стены ванны бассейна из монолитного железобетона, с облицовкой газобетонными плитами.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>03.07.059</b> <b>СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА</b> с тремя залами (Объемом до 11,8 тыс.м3)	11800		<b>Фундаменты</b> - сборные железобетонные блоки. <b>Стены</b> - кирпичные, стеклоблочные. <b>Перегородки</b> - армокирпичные, гипсолитовые и армоцементно-перлитовые. <b>Перекрытия</b> - сборные железобетонные пустотные панели. <b>Полы</b> - сборные железобетонные пустотные панели. <b>Кровля</b> - рулонная. <b>Полы</b> - брусковые, из керамических плиток и линолеума. <b>Отделка</b> - внутренняя - облицовка газобетонными плитами, масляная и клеевая окраска.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>03.07.060</b> <b>СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА</b> <b>БЕЗ БАССЕЙНА</b> <b>НА ШКОЛЬНЫХ УЧАСТКАХ</b> (Объемом свыше 6 тыс.м3)	8000		<b>Фундаменты</b> - и стены подвала - бутовые, бутобетонные. <b>Стены</b> - надземной части здания кирпичные. <b>Перегородки</b> - армокирпичные и гипсолитовые. <b>Перекрытия</b> - железобетонные. <b>Кровля</b> - рулонная. <b>Полы</b> - дощатые, цементные, линолеумные и из металлических плиток.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>03.07.068</b> <b>СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА</b> <b>ПРИ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЯХ</b> Здание с подвалом (Объемом до 6 тыс.м3)	8000		<b>Фундаменты</b> - и стены подвала - бутовые, бутобетонные. <b>Стены</b> - надземной части здания кирпичные. <b>Перегородки</b> - армокирпичные и гипсолитовые. <b>Перекрытия</b> - железобетонные. <b>Кровля</b> - рулонная. <b>Полы</b> - дощатые, цементные, из металлических плиток и линолеумные.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>СПОРТИВНЫЕ МАНЕЖИ</b>						
<b>03.07.069</b> <b>СПОРТИВНЫЕ МАНЕЖИ</b> <b>С ЛЕГКОАТЛЕТИЧЕСКОЙ ДОРОЖКОЙ</b> Количество атлетов: 2 (Объемом до 40 тыс.м3) В графе «Прочие инженерные системы» учтена стоимость теплого пола и пола управления.	40000		<b>Фундаменты</b> - бутовые, бутобетонные. <b>Стены</b> - кирпичные. <b>Перегородки</b> - армокирпичные, железобетонные, гипсолит. и деревянные. <b>Перекрытия</b> - железобетонные. <b>Кровля</b> - рулонная. Крыша из железобетонных арок и плит. <b>Полы</b> - мозаичные, дощатые, и из металлических плиток. <b>Отделка</b> - цоколи фасадов облицованы плитами и стены штукатурены. <b>Прочие</b> - покрытие круговой и прямой дорожки дорожек состоит из нижнего слоя щебня и слоя дорожки с лигнитными отходами и торфом. Стенки ям для прыжков обшиты досками.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>СПОРТИВНЫЕ ПАВИЛЬОНЫ</b>						
<b>03.07.060</b> <b>СПОРТИВНЫЕ ПАВИЛЬОНЫ</b> <b>ДЛЯ МАЛЫХ СТАДИОНОВ</b> Количество атлетов - 1 (Объемом до 2 тыс.м3) В графе «Прочие инженерные системы» учтена стоимость оборудования байлерной.	2000		<b>Фундаменты</b> - бутобетонные, ленточные и столбовые. <b>Стены</b> - из облегченного кирпича. <b>Перегородки</b> - кирпичные, гипсолитовые. <b>Перекрытия</b> - сборные железобетонные. <b>Полы</b> - сборные железобетонные. <b>Кровля</b> - рулонная. <b>Полы</b> - дощатые, линолеумные, из металлических плиток и цементные. <b>Отделка</b> - облицовочный кирпич, штукатурка, масляная окраска и облицовка газобетонными плитами.	КС-1	эксплп	1 м3
<b>ТЕННИСНЫЕ ПЛОЩАДКИ</b>						
<b>03.07.001</b> <b>ТЕННИСНЫЕ ПЛОЩАДКИ</b> размером 40 x 20м, с асфальтовым покрытием			<b>Прочие</b> - покрытие из нижнего слоя щебня и верхнего слоя из горячего асфальта, ограждения из бетонных столбов, обвязки и металл. сетки, судейская вышка и стойки металлические, освещены масляной краской, сетка электрообумажная.	КС-6	эксплп	1 площадка

230

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011



Спорт -  
Показатели стоимости зданий

**СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА  
СПОРТИВНЫЕ МАНЕЖИ  
СПОРТИВНЫЕ ПАВИЛЬОНЫ  
ТЕННИСНЫЕ ПЛОЩАДКИ**

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ						
	подзем- ная часть здания фундаменты	каркас	стены корпус- ные и отдел- очные	внутрен- ние перегород- ки	перекры- тия и покры- тия	полы	окна балко- ны двери	полы	отделка внутрен- них стен и потоло- ков	прочие вспомо- гатель- ные устройства	венти- ляцион- ная установка	отопле- ние, водо- снабжение и конди- циониро- вание	водо- снабжение и канализа- ция	электри- ческое снабжение	слабо- токовые системы	прочие системы и специ- альное обору- дование	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
03.07.025	5276 100,00%	528 10,00%	-	634 12,02%	210 3,98%	264 5,00%	474 9,00%	634 12,02%	528 10,00%	317 6,01%	264 5,00%	474 9,00%	460 8,71%	225 4,27%	184 3,49%	80 1,52%	-
03.07.026	5193 100,00%	364 7,02%	-	1399 26,94%	415 7,99%	726 13,98%	261 5,02%	468 9,02%	311 5,99%	676 13,01%	-	-	193 3,71%	68 1,31%	207 3,99%	104 2,00%	-
03.07.027	5720 100,00%	628 10,98%	-	1288 22,52%	628 10,98%	628 10,98%	172 3,00%	516 9,02%	284 4,97%	516 9,02%	264 4,62%	116 2,02%	353 6,17%	107 1,87%	160 2,80%	66 1,15%	-
03.07.028	6667 100,00%	732 10,98%	-	1467 22,01%	732 10,98%	732 10,98%	202 3,02%	602 9,02%	332 4,98%	602 9,02%	332 4,98%	133 2,00%	412 6,18%	121 1,82%	187 2,80%	80 1,20%	-
03.07.029	3201 100,00%	287 8,96%	-	448 13,99%	127 3,96%	705 22,04%	287 8,96%	415 12,97%	160 5,00%	385 12,04%	-	-	127 3,96%	50 1,57%	127 3,96%	65 2,04%	15 0,46%
03.07.030	6074 100,00%	486 8,01%	-	1035 17,03%	302 4,98%	1337 22,01%	364 5,99%	788 12,98%	427 7,03%	545 8,98%	-	-	231 3,81%	279 4,59%	121 2,00%	-	157 2,58%
03.07.031	1874091 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1874091 100,00%	-	-	-	-	-	-

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

231

3.07.

СПОРТ



4

## ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

© КО-ИНВЕСТ 2011

ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВА  
ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕ- МЫ	КЛАСС Качест- ВА	КВ. ИЗМЕ- РЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
<b>КОТЕЛЬНЫЕ</b>						
КОТЕЛЬНЫЕ	до 1000	-	Перекрытия - железобетонные и металлические; Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.	КС-1	Economy	1 м <sup>2</sup>
Теплово - уголь	до 3000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 5000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 10000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 30000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 1000	-	Перекрытия - железобетонные и металлические; Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно Классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.	КС-1	Economy	1 м <sup>2</sup>
Теплово - газ, мазут	до 3000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 5000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 10000	-				
КОТЕЛЬНЫЕ	до 30000	-				

364

4.

**ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-	С учетом учтенной стоимости посадочного и стропильного материала.	КС-15	-	1 м <sup>2</sup>
Альпийские горы и рокарии		-				
ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-	Ветвяные с учетом стоимости стропильного материала	КС-15	-	1 м <sup>2</sup>
Декоративные вазоны		-				
ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-	Панельные с учетом стоимости стропильного материала	КС-15	-	1 м <sup>2</sup>
Декоративные вазоны		-				
ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-	С учетом стоимости ковра из растений и стропильных материалов	КС-15	-	1 м <sup>2</sup>
Декоративные вазоны		-				
ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-	С учетом стоимости стропильных материалов	КС-15	-	1 м
Декоративные вазоны		-				
ЛАНДШАФТНЫЕ ОБЪЕКТЫ		-				
Фонтаны, ручьи, каскады		-				

**МАНСАРДЫ (СВЕТЛКИ)**

МАНСАРДЫ (СВЕТЛКИ)		-	Перегородки - деревянные в обшивке; Перекрытия (подданные) - подшивки кистями досками по каркасу из бруса; Окна - деревянные, створные, окрашены масляной краской; Двери - филенчатые, окрашены масляной краской; Полы - дощатые, окрашенные, лакированные; Внутренние перегородки - масляной окраски стен по дереву; Отделочные - местные, раздаточные; Электропроводка - открытая по раскладке проводов на стенах; Разные работы - остовы - деревянные, чистые, без подшивки снизу, окрашены масляной краской.	КС-7	Economy	1 м <sup>2</sup>
Стены на досках с двухсторонней обшивкой по каркасу с утеплителем (О4, О5, О20)		-				
Стены на досках с односторонней обшивкой по каркасу (Оконданы)		-		КС-7	Economy	1 м <sup>2</sup>





ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

ОБЪЕКТ в ЦЕЛОМ	СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																							
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ											ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ												
	над- земная часть	стены	пере- городки и сантех- разъемы	пере- крытия павильо- на	кровля	вост- очном, балконы, лоджии	двери, двери	полы	отделка	прочие	лифты	отопле- ние и вентиля- ция	мехе- анизмы и кассовые здания	электро- снабжение	слабо- токовые устрой- ства	прочие								
8	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24									

04.17.0205	3642,4 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	3642,4 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0208	2731,8 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	2731,8 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0207	2687,7 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	2687,7 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0203	1879,9 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	1879,9 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0206	1777,1 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	1777,1 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0210	3642,4 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	3642,4 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0211	2467,4 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	2467,4 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0212	2012,1 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	2012,1 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0213	1527,4 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	1527,4 100,00%	-	-	-	-	-
04.17.0214	1351,2 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	1351,2 100,00%	-	-	-	-	-

ЭЛЕМЕНТЫ ЗДАНИЙ И БЛАГОУСТРОЙСТВА  
ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

365

4

04.18.0215	22014,1 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	22014,1 100,00%	-	-	-	-	-
04.18.0216	13548,4 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	13548,4 100,00%	-	-	-	-	-
04.18.0217	18935,6 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	18935,6 100,00%	-	-	-	-	-
04.18.0218	26339,0 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	26339,0 100,00%	-	-	-	-	-
04.18.0219	36689,7 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	36689,7 100,00%	-	-	-	-	-

04.19.0201	3664,6 100,00%	-	1392,5 38,00%	146,6 4,00%	219,9 6,00%	-	329,6 9,00%	478,4 13,00%	658,6 18,00%	258,5 7,00%	-	-	148,6 4,00%	36,6 1,00%	-	-
04.19.0201	2332,0 100,00%	-	746,2 32,00%	116,6 5,00%	183,2 7,00%	-	256,5 11,00%	348,8 15,00%	489,7 21,00%	196,6 8,00%	-	-	-	23,3 1,00%	-	-



### Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме ( $V$ ,  $m^3$ ) или площади ( $S$ ,  $m^2$ ) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

$V_0/V_{спр}$	Ко.	$S_0/S_{спр}$	Ко.
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93



БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Одесская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,176	1,118	1,151	1,189
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,998	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,291	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,982
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,360	7,758	8,640	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,253
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
апрель	10,075	8,241	8,662	8,080	8,274	8,562	8,365
май	10,129	8,279	8,711	8,124	8,309	8,591	8,408
июнь	10,161	8,296	8,748	8,153	8,333	8,606	8,464
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
июль	10,208	8,327	8,795	8,189	8,363	8,629	8,509
август	10,255	8,357	8,843	8,226	8,394	8,652	8,553
сентябрь	10,302	8,387	8,890	8,263	8,425	8,675	8,597

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ирбитская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05848	0,07379	0,06385	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,808	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,606	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,500	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,480	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	7,238	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	8,408	7,798	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
апрель	7,896	9,409	8,330	8,476	7,796	7,787	9,605
май	7,934	9,449	8,371	8,513	7,856	7,814	9,656
июнь	7,967	9,474	8,399	8,531	7,873	7,829	9,691
2-й кв.	7,932	9,444	8,367	8,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
июль	8,004	9,512	8,437	8,560	7,911	7,858	9,736
август	8,042	9,551	8,475	8,589	7,950	7,887	9,781
сентябрь	8,079	9,589	8,513	8,618	7,989	7,917	9,827



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВнИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	34	33
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	55	48
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	62	56
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	45	37
	Средние районы	Гаражи метал. (3 x 6 м)	5	16	14
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	58	56
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	52	53
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	39	42
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	25	21
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	36 - 46	32 - 42
<b>18.</b>	<b>Московская область</b>				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	52	47
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	43	40
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	41	35
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	38	30
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	39	30
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	24	23
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24 - 31	20 - 27
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	15
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	14
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	6
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	3	5
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	65	56
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	40
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	38	34
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	30	32
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	23
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	16
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	9	10
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	6	6
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/ -34	/ -38
<b>19.</b>	<b>Мурманск</b>				
	Центр города	Офисные помещения	1, 4, «С»	28	26
	Центр города	Торговые помещения	1, 4, «С»	26	28
	Окраина	Офисные помещения	1, 4, «С»	16	14
	Окраина	Производственные помещения	1, 4, «С»	12	11
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	21	22
<b>20.</b>	<b>Набережные Челны</b>				
	Середина	Жилые дома	4, «В»	11	13
	Середина	Офисные помещения	1, «С»	7	5
	Середина	Торговые помещения	1, 4 «С»	20	19



Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования												Всего стоимость оборудования на дату
	Цена приобретения оборудования у производителя	Зависимые части	Траки, укладочный механизм	Транспортные расходы	Расходы на монтаж, сборку, организацию	Комплектация	Заготовительные расходы	Эксплуатационные расходы	Финансирование под оборудование	Монтажные работы и затраты по п.12 ВСР	Шефмонтаж	Пусково-наладочные работы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>Рыбная промышленность</b>													
морской и речной флот (включая рыбную промышленность)	100,0		0,4	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	7,0		3,0	117,5	
<b>Микробиологическая промышленность</b>													
энергетическое оборудование	100,0	1,0	0,5	1,2	0,5	0,5	1,2	2,0	11,7		7,0	125,7	
электротехническое оборудование	100,0		0,5	1,5	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3	
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,5	1,5	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,9	
химическое и нефтяное оборудование	100,0	0,1	0,2	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	7,0		3,0	117,4	
<b>Мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность</b>													
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,8	3,0	0,5	0,5	1,2	1,0	11,7		5,0	123,7	
технологическое оборудование	100,0		0,8	3,0	0,5	0,5	1,2	1,0	11,7		5,0	123,7	
<b>Медицинская промышленность</b>													
электротехническое оборудование	100,0	0,5	0,5	3,0	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	147,1	
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0	0,5	0,5	3,0	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	180,7	
станки металлорежущие и деревообрабатывающие	100,0	0,5	0,5	3,0	0,5	0,5	1,2	2,5	4,6		2,0	115,9	
технологическое оборудование и приборы производственного назначения	100,0	0,5	0,5	3,0	0,5	0,5	1,2	2,5	4,6		2,0	115,3	
химическое и нефтяное оборудование	100,0	0,5	0,5	3,0	0,5	0,5	1,2	2,5	7,0		3,0	118,6	
<b>Полиграфическая промышленность</b>													
электротехническое оборудование	100,0			1,5	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	144,8	
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и выше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0			1,5	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,3	
станки металлорежущие и деревообрабатывающие	100,0			1,5	0,5	0,5	1,2	2,0	2,3		1,0	109,0	
приборы производственного назначения	100,0			1,5	0,5	0,5	1,2		65,7		7,0	176,5	
химическое и нефтяное оборудование	100,0	0,1	0,2	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	14,2		6,0	127,6	
технологическое оборудование для легкой промышленности	100,0		0,3	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	3,4		2,0	113,0	
оборудование для коммунального хозяйства и предприятий бытового обслуживания	100,0		0,8	1,5	0,5	0,5	1,2	2,0	1,1		0,5	108,1	
технологическое оборудование для полиграфической промышленности	100,0			2,0	0,5	0,5	1,2	2,0	2,3		3,0	111,5	
-автоматы и машины автоматические наборные; автоматы стереошпильные, машины ротационные ролевые (газетные), шприца бумажного рулона 84 см; агрегаты печатные газетные универсальные; машины офсетные рулонные, агрегаты для обработки книжных блоков	100,0			2,0	0,5	0,5	1,2	2,0	2,3	2,6	3,0	114,1	

9  
Технологическое  
оборудование



СРД-18, май 2016 г.

## 4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

Использование: в рамках затратного и сравнительного подхода.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 • 4		4 • 6	2 • 5	4 • 7	3 • 6	5 • 7	7 • 9	7 • 10	
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 • 12			8 • 14	9 • 15	10 • 13		11 • 13		12 • 15
3.	Легковой автотранспорт импортного производства	3 • 7		2 • 6		3 • 8	4 • 10		8 • 12	10 • 14	
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 • 10			4 • 9	5 • 10	5 • 12	8 • 11	10 • 13		9 • 10
5.	Компьютерная техника (свыше 3 лет)	12 • 16			14 • 18	13 • 20			12 • 17	12 • 16	
6.	Мебель отечественного производства	8 • 14		10 • 15		11 • 18	12 • 20			11 • 16	
7.	Мебель импортного производства	4 • 9			5 • 8	4 • 7			6 • 8	7 • 9	
8.	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)	12 • 18			15 • 20					16 • 20	
9.	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	10 • 16			12 • 18	12 • 20	10 • 16		10 • 14	8 • 12	
10.	Токарные станки (свыше 10 лет)	12 • 21				15 • 24			12 • 18		
11.	Духовые музыкальные инструменты		3 • 4		2 • 3			3 • 4			5 • 6
12.	Мебельная фурнитура		12 • 18						14 • 16		
13.	Дорожная техника импортного производства		2 • 5			2 • 7	4 • 8	2 • 5		2 • 4	
14.	Кофемашинки импортные		10 • 14	8 • 12	10 • 12	7 • 9			8 • 10		
15.	Газовые плиты импортные		8 • 12			12 • 15				10 • 14	
16.	Офисная мебель отечественная		11 • 15				12 • 17		10 • 14		
17.	Кухонная мебель импортного производства		5 • 7	4 • 5	5 • 8		7 • 10			9 • 12	
18.	Водные катера отечественного производства		9 • 14					10 • 14			9 • 12
19.	Резервуары металлические		8 • 14		10 • 12		11 • 14			9 • 12	
20.	Фрезерные станки JTM		4 • 6		4 • 8				4 • 6		
21.	Сварочные аппараты отечественные		3 • 5		4 • 9	4 • 8	3 • 7			3 • 5	



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
22.	Безопасные Низqvatta		2 • 4	3 • 7			3 • 5				3 • 4
23.	Строительная техника отечественного производства			9 • 13		10 • 12			10 • 13	11 • 15	
24.	Строительная техника Caterpillar			5 • 7			5 • 9		7 • 9		
25.	Башенные краны			5 • 8		4 • 6				3 • 5	
26.	Японские краны • манипуляторы			2 • 3		3 • 6	4 • 6			5 • 7	
27.	Лифтовое оборудование отечественное			6 • 9				5 • 8			
28.	Трактора (Т и МТЗ) старого производства			10 • 18	12 • 16		11 • 15		12 • 17		
29.	Трактора отечественные современные			8 • 12		6 • 9		9 • 11		10 • 12	
30.	Трактора импортные			6 • 8		5 • 7	6 • 9			5 • 8	
31.	Музыкальные инструменты			2 • 3		4 • 6		4 • 7			
32.	Комбайны зерноуборочные импортные			3 • 5		2 • 6			5 • 9		
33.	Швейные машины импортные			4 • 6			6 • 9		5 • 7		6 • 8
34.	Полиграфическое оборудование HEIDELBERG			3 • 5			3 • 6				
35.	Кинотехника импортная			8 • 10				9 • 12		6 • 8	
36.	Зубоорачебная техника импортная			3 • 5	3 • 6				2 • 4		
37.	Мотоциклы отечественные			10 • 12		12 • 14	10 • 14		11 • 14		
38.	Трансформаторы отечественные			9 • 14		6 • 9			7 • 9		
39.	Электрообогреватели переносные			8 • 10	10 • 12					8 • 9	
40.	Торговое оборудование для магазинов			5 • 10		6 • 12	8 • 11		6 • 8		
41.	Светодиодное оборудование			12 • 18					10 • 15		
42.	Мебель для парикмахерских			15 • 19			14 • 16				
43.	Электровелосипеды			5 • 8			6 • 10			8 • 12	
44.	Собрания сочинений Б.Пастернака			10						12	
45.	Собрания сочинений Пушкина А.С.				12 • 15					14	
46.	Велосипеды горные импортные				8 • 10				6 • 9		
47.	Гитары				12 • 16	10 • 15			8 • 12		
48.	Бетономешалки отечественные				6 • 8	5 • 7					
49.	Лодки надувные				10 • 14		12 • 16			13 • 15	
50.	Часы настенные отечественные				2 • 4				4 • 6		
51.	Спортивный инвентарь				14 • 19	15 • 20	14 • 20	13 • 18	14 • 17		
52.	Наручные часы				12 • 18				10 • 15		
53.	Картины современных художников (не членов СХ)				15 • 22	14 • 25			12 • 16		



СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
54.	Франшизы торговых магазинов*					5 • 9	7 • 10		6 • 9		
55.	Программные продукты (электронные карты)*					10 • 15					11 • 16
56.	Шубы меховые					8 • 12	9 • 14		10 • 14		9 • 11
57.	Охранные системы сигнализации					4 • 10					
58.	ЕвровAGONка					3 • 6		5 • 8		7 • 9	
59.	Ванны стальные					10 • 16					
60.	Холодильники импортные					2 • 4	3 • 6		2 • 5		
61.	Дрели ручные импортные (свыше 3 лет)					12 • 14	10 • 15			8 • 9	
62.	Мебель для гостиной 5 звезд					6 • 9			5 • 8		
63.	Линии розлива молока					12 • 16				14 • 17	
64.	ПП 1С бухгалтерия						8		8		
65.	Газовая кофилка Honda						2 • 4			4 • 7	
66.	Комплект сборного брусчатого деревянного коттеджа (1 эт. с мансардой)						3 • 5		5 • 7		
67.	Дорожная техника отеч.							9 • 12		10 • 14	
68.	Компрессоры отеч.							6 • 8			
69.	Насосы							5 • 7			
70.	Пылесосы							8 • 10	7 • 9		
71.	Фотоаппараты							9 • 12		11 • 14	
72.	Системы видеонаблюдения							4 • 6			
73.	Лошади							1 • 3			
74.	Садовый инструмент							12 • 18			
75.	Фрезы, резцы							10 • 12			
76.	Духи, одеколон							0 • 1			
77.	Баллоны газовые							2 • 3			
78.	Букенистические книги*							9 • 12	10 • 12		
79.	Собаки породистые								1 • 2		
80.	Собрание сочинений О.Бальзака								8 • 10		
81.	Компьютерные игры								4 • 7		
82.	Вагоны железнодорожные								2 • 3		
83.	Металлопрокат черный								7 • 10		8 • 11
84.	Пищевые технологические линии импортные								2 • 4		
85.	Камерное оборудование отечественное								11 • 14		
86.	Слесарный инструмент									10 • 16	
87.	Токарные резцы									12 • 17	
88.	Электроды									5 • 7	
89.	Домкраты отечественные									4 • 6	
90.	Тросы крановые									15 • 24	
91.	Рентгеновские аппараты зубоорачебные импортные									4 • 6	





СРД-18, май 2016 г.

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.
92.	Паллеты складские									11 • 15	
93.	Разборные строительные леса									8 • 12	
94.	Игровые автоматы									12 • 18	
95.	Банкоматы									2 • 4	
96.	Домашние животные									5 • 7	
97.	Сеялки с/х для зерновых									8 • 11	
98.	Железнодорожные полувагоны										4 • 6
99.	Камни дровяные									8 • 10	
100.	Плитка облицовочная									6 • 8	
101.	Сайддинг импортный									4 • 6	
102.	Картины художественные РФ									3 • 5	
103.	Оборудование для сушки руды									12 • 16	
104.	Рамы лесопильные									11 • 13	
105.	Сепараторы жидкостные									12 • 16	
106.	Конвейеры ленточные									11 • 14	
107.	Стеллажи передвижные									6 • 8	
108.	Земснаряды									12 • 16	
109.	Асфальтоукладчики									4 • 6	
110.	Мельницы шаровые									12 • 14	
111.	Радиостанции отеч.									5 • 8	

\*Коэффициенты уторгования, относящиеся к нематериальным активам, приведены в общей таблице для МнО ввиду их небольшого количества



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 4 ОТ 20.01.2011**

Городской округ Звенигород

**Арендодатель:** Администрация городского округа Звенигород, ИНН/КПП 5015000588/501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 4643000000. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серия 50 № 010804492, выдан 19 ноября 2008 за основным государственным регистрационным номером 1025001745834 Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Московской области, адрес места нахождения: Россия, 143180, Московская обл, г. Звенигород, ул. Ленина, д. 28, в лице Главы городского округа Ставицкого Леонида Оскаровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Городской округ Звенигород» с одной стороны и

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос», ИНН/КПП 7720068118/774850001, ОГРН 1037739161525, юридический адрес: 111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 38, корп.25 в лице Президента Черныкова Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 9990 кв. м, с кадастровым номером: 50:49:0010110:516 расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул.Московская, д. 33/1. Категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования - для строительства спортивного комплекса Академии дзюдо.

1.2. Земельный участок предоставляется в аренду сроком с 20.01.2011 года по 19.12.2011 года.

**2. Арендная плата.**

2.1. Размер годовой арендной платы за указанный в п.1.1. земельный участок составляет: 22 руб. 70 коп. x 1,5(Кв) x 1,42 (Пкд) x 1,8 (Км) x 9990 кв. м = 869447 руб. 68 коп. : 4 квартала = 217361 руб. 92 коп (в квартал).

2.2. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями до 15 числа последнего месяца текущего квартала по реквизитам, указанным в п. 8 настоящего Договора.

2.3. В случае неуплаты арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени 0,05 % за каждый день просрочки.

2.4. Арендная плата начисляется с момента подписания настоящего договора.

2.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке без согласования с Арендатором.

2.6. Изменения, связанные с расчетом арендной платы (ставка, коэффициенты, банковские реквизиты по оплате за аренду земли) оформляются путем письменного уведомления Арендатору или дополнительным соглашением.

**3. Права и обязанности Арендатора.**

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, на условиях настоящего договора;

- возводить на земельном участке объекты капитального строительства с соблюдением правил застройки в установленном законом порядке;

- по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, о чем Арендатор обязан уведомить Арендодателя в срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия настоящего договора.

3.2. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

- принять земельный участок по передаточному акту и эффективно использовать, в соответствии с целевым назначением;

- своевременно уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные настоящим договором;

- обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок.

**4. Права и обязанности Арендодателя.**

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием Арендатором земельного участка, в т.ч. осуществлять беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка в целях его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора;

- на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка в результате использования участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства;

- расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке (с обязательным уведомлением Арендатора) в случаях:

а) использования земельного участка не по целевому назначению;

б) просрочки в уплате арендной платы более чем за 2 квартала подряд.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору земельный участок по передаточному акту в сроки установленные настоящим договором;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.





**5. Ответственность сторон.**

- 5.1. Изменение условий Договора, дополнения к нему оформляются сторонами в письменной форме и подлежат регистрации в установленном законом порядке.
- 5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в соответствии с условиями настоящего договора, а также на основании решения суда согласно действующему законодательству.
- 5.3. При расторжении (прекращении) настоящего договора Арендатор обязан возратить Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии, при этом стоимость произведенных Арендатором улучшений возмещению не подлежит.

**6. Рассмотрение споров.**

- 6.1. Земельные имущественные споры, возникшие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из сторон, в течение 30 дней с даты соответствующего заявления одной из сторон.
- 6.2. При невозможности достижения согласия в комиссии, а также при расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, заинтересованная сторона в праве обратиться с иском взысканием в суд или арбитражный суд.

**7. Прочие условия.**

- 7.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение своих обязательств. Об обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным (муниципальным) органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев, стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.
- 7.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеют одинаковую юридическую силу.
- 7.3. Настоящий договор хранится у Арендодателя и у Арендатора.

**8. Юридические адреса сторон**

**Арендодатель:** Администрация городского округа Звенигород  
 ИНН/КПП 5015000588/501501001  
 УФК по МО (Администрация городского округа Звенигород) и/с 02001001850 (Звенигородское финансовое управление), и/с 03001150039 (Администрация городского округа Звенигород), т/с 40204810400000002246, БИК 044583001 Отделение №1 МГТУ Банка России г. Москва 705 ОКАТО 46430000000  
 Юридический адрес: 143180, г. Звенигород, ул. Ленина, д. 28, телефон/факс 597-13-33  
 Банковские реквизиты по оплате за аренду земли:  
 ИНН/КПП 7725131814/504101001 УФК по Московской области (Минишество по Московской области)  
 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001, Счет получателя: 4010181060000010102, КБК 001 111 05 010 04 0000 120, ОКАТО 46430000000  
**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос»,  
 Юридический адрес: 111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 38, корп.25  
 Фактический адрес: 111123, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 38, корп.25  
 ИНН/КПП, 7720068118/774850001 р/сч 40702810600110001625, ОАО Банк Москвы, и/сч 30101810500000000219, БИК 044525219, ОКПО 11687721, ОКФС 16, ОКОНПФ 65.

**9. Подписи сторон**

 Глава городского округа Звенигород  Д.О. Ставицкий	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Космос»,   А.П. Черняков
КОПИЯ ВЕРНА Индивидуальный идентификационный номер: _____ Адрес: _____ Фактический адрес: _____ Обозначение: _____ 13.10.2011	



**НОРМАТИВНЫЕ УСРЕДНЕННЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ИХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ОТДЕЛКИ  
И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

(Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий,  
утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1984 г.)

Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по				
	I	II	III	IV	V
<b>ЖИЛЫЕ ДОМА</b>					
Сроки службы жилых домов в целом	150	125	100	50	30
<b>КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ</b>					
<b>Фундаменты:</b>					
ленточные бутовые на слое из цементного раствора, бетонные и железобетонные	150	125	100	-	-
ленточные бутовые на известковом растворе	-	-	-	50	-
бутовые и бетонные столбы	-	-	-	-	30
деревянные ступицы	-	-	-	-	10
<b>Стены:</b>					
особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на слое из цементного раствора	150	-	-	-	-
каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные	-	125	-	-	-
каменные облицовочной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	-	-	100	-	-
деревянные рубленые и брусчатые	-	-	-	50	-
деревянные сбито-щитовые, каркасные, глинобитные и саманные	-	-	-	-	30
<b>Перекрытия:</b>					
железобетонные сборные и монолитные	150	125	100	-	-
с кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам	-	125	100	-	-
деревянные по металлическим балкам	-	80	60	-	-
деревянные по деревянным балкам	-	60	60	50	30
<b>Полы:</b>					
паркетные из бука типа "специаль" по дощатому основанию	50	50	50	-	-
паркетные дубовые, щитовые по дощатому основанию	80	80	80	-	-
дощатые	40	40	30	30	30
из линолеума	20	20	20	20	20
из поливинилхлоридных плиток	25	25	25	25	25
из керамической плитки по бетонному основанию	80	80	80	-	-
цементные с мраморной крошкой	40	40	40	-	-
цементные железные	-	30	30	30	30
мастичные на поливинилацетатной мастике	-	30	30	30	30
<b>Лестницы:</b>					
площадки железобетонные, ступени плитные каменные по металлическим, железобетонным косякам или железобетонной плите	100	100	100	-	-
накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	50	50	50	-	-
деревянные	-	-	-	15	15
<b>Крыши (неоштукатуренные элементы):</b>					
из сборных железобетонных панелей	150	125	-	-	-
стропила и обрешетка из сборных железобетонных элементов	150	125	-	-	-
стропила и обрешетка деревянные	50	50	50	40	30
<b>Кровля:</b>					
из керамической пересортной черепицы	80	80	80	50	-
из асбоцементных плиток и волнистого асбошифера	30	30	30	30	30
из черной листовой стали	15	15	15	15	-
из оцинкованной листовой стали	25	25	25	25	-
из рулонных материалов (2-3 слоя рубероида и 1 слой пергамин)	12	12	12	12	10
из асфальтобитумных мастик по бетонному основанию	10	10	10	-	-
из асфальтовых мастик	8	8	8	8	-
<b>Водооточные трубы:</b>					
из оцинкованной кровельной стали	8	8	8	8	-
из черной кровельной стали	6	6	6	6	6
<b>Окразка и промазка кровли:</b>					



окраска кровли из черной стали кубасскраской за два раза по грунтовке химически стойкой эмалью ДП	4	4	4	4	-
то же по грунтовке олифой типа оксоль	3	3	3	3	-
то же по грунтовке натуральной олифой	5	5	5	5	-
промазка млпхх кровель из рубероида битумными мастиками с посыпкой крупным песком	3	3	3	3	3
то же из топл. дегтевыми смолами с посыпкой крупным песком	-	-	-	3	3
<b>Перегородки:</b>					
гипсовые, гипсоволокнистые в жилых комнатах	60	60	60	-	-
деревянные оштукатуренные или обитые сухой штукатуркой в жилых комнатах	-	40	40	40	30
шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные в санузлах и на кухнях	75	75	75	-	-
деревянные оштукатуренные в санузлах и на кухнях	-	30	30	30	30
<b>Окна и двери:</b>					
перелеты и деревянные полотна с коробами в наружных стенах	50	40	40	40	30
внутриквартирные двери	50	50	50	40	30
<b>Отопительные печи и кухонные очаги:</b>					
отопительные печи, работающие на дровяном топливе	-	30	30	30	20
отопительные печи, работающие на каменноугольном топливе	-	20	20	20	20
кухонные очаги, работающие на дровяном топливе	25	25	25	25	20
то же работающие на каменноугольном топливе	20	20	20	20	15
кухонные очаги с обрезающим щитком, работающие на дровяном топливе	20	20	20	20	20
то же работающие на каменноугольном топливе	15	15	15	15	15
<b>ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>					
<b>Штукатурка:</b>					
по бетонным и кирпичным стенам в жилых комнатах	60	60	60	-	-
по деревянным стенам и перегородкам в жилых комнатах	40	40	40	40	30
по деревянным стенам в санузлах	25	25	25	25	20
в лестничных клетках, вестибюлях и других местах общего пользования	40	40	40	30	30
сухая штукатурка на стенах жилых комнат	30	30	30	30	30
то же, на стенах лестничных клеток	20	20	20	20	20
<b>Окраска и оклейка:</b>					
клеевая окраска стен жилых комнат, оклейка стен жилых комнат простыми обоями	5	5	5	5	5
оклейка стен жилых комнат обоями улучшенного качества	8	8	8	-	-
клеевая окраска мест общего пользования	3	3	3	3	-
масляная окраска столешниц изделий, а также стен в жилых комнатах	8	8	8	8	8
то же, стен лестничных клеток, санузлов и кухонь	5	5	5	5	5
то же, чистых полов на кухнях, в коридорах и санузлах	3	3	3	3	3
то же, чистых дощатых полов в жилых комнатах	5	5	5	5	5
<b>ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ДОМА</b>					
<b>Центральное отопление:</b>					
нагревательные приборы - радиаторы	40	40	40	30	30
трубопроводы	30	30	30	30	30
котлы чугунные	25	25	25	25	25
котлы стальные	20	20	20	20	20
насосы, вентиляторы и электродвигатели	10	10	10	10	10
изоляция трубопроводов	10	10	10	10	10
обмуровка котлов (кирпичом)	5	5	5	5	-
бороза и дымоходы	10	10	10	10	-
<b>Горячее водоснабжение:</b>					
трубопроводы	10	10	10	10	10
изоляция трубопроводов	10	10	10	10	10
<b>Вентиляция:</b>					
шахты и короба на чердаке	30	30	30	30	30
приставные вентиляционные вытяжные каналы из шлакогипсовых плит внутри помещений	30	30	30	30	30
то же, из шлакобетонных плит в санузлах	30	30	30	30	30
<b>Водопровод и канализация:</b>					
трубопроводы газовые, черные	15	15	15	15	15
то же, оцинкованные	30	30	30	30	30



трубопроводы чугунные	40	40	40	40	30
водоразборные краны и краны-смесители	15	15	15	15	15
приборы фальшковые	15	15	15	15	15
дворовая водопроводная и канализационная сеть	40	40	40	40	30
ванны чугунные эмалированные	40	40	40	40	30
раковины чугунные эмалированные	30	30	30	30	30
колонки деревянные	20	20	20	20	20
<b>Электроосвещение:</b>					
электропровода открытая	20	20	20	20	15
электропровода скрытая	30	30	30	-	-
вводы и магистральные линии	30	30	30	30	30
приборы-выключатели, штепсельные розетки и др.	10	10	10	10	10
<b>Газооборудование:</b>					
внутренняя и дворовая сеть	20	20	20	20	20
газовые плиты	20	20	20	20	20
газовые водогрейные колонки	10	10	10	10	10
<b>Лифтовое оборудование:</b>					
моторы, лебедки и тросы	15	15	-	-	-
лифтовые кабины	30	30	-	-	-
<b>НАРУЖНЫЕ РАБОТЫ</b>					
<b>Отделка фасадов зданий:</b>					
покрытия полсков, сандриков и подоконников из оцинкованной кровельной стали	8	8	8	8	-
то же, из черной кровельной стали	6	6	6	6	-
штукатурка по кирпичу	30	30	30	-	-
штукатурка по дереву	-	-	-	20	20
терразитовая штукатурка с мраморной крошкой	50	50	50	-	-
облицовка керамическими плитками	75	75	75	-	-
облицовка естественным камнем	150	125	100	-	-
перилорезиниловая и поливинилцеллюлозная окраска по штукатурке	6	6	6	-	-
окраска силикатными составами	5	5	5	-	-
масляная окраска по дереву	-	-	-	6	6
известковая окраска	3	3	3	3	3
<b>Балконы:</b>					
несущие железобетонные балки-консоли и плиты перекрытия	150	125	100	-	-
несущие металлические балки-консоли с бетонным заполнением между ними	75	75	50	-	-
то же, с дощатым заполнением	40	40	40	-	-
несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением	-	-	-	20	15
металлическая решетка	40	40	40	-	-
деревянная решетка	-	-	-	10	10
цементный пол	20	20	20	-	-
асфальтовый пол	10	10	10	-	-
деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью	20	20	20	20	20
то же, кровельной черной сталью	15	15	15	15	15
окраска кровельной стали	5	5	5	5	5
<b>Благоустройство участка:</b>					
асфальтовое покрытие дорог	20	20	20	-	-
дорожное замощение	-	-	-	20	20
асфальтовые тротуары	15	15	15	15	15
отмостка вокруг здания из камня	-	-	10	10	10
то же, из асфальта, газоны	10	10	10	10	10
садовые и детские площадки	15	15	15	15	15



Страховая Акционерная Компания

**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 170000-035-000008**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Оценочная компания «Лофт»  
 107370, г. Москва, Открытое шоссе д. 9, стр. 14  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512  
 р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва  
 к/с 30101810000000000272

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	35 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170000-035-000008 от 12 января 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 января 2017 г. по 20 января 2018 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 170000-035-000008 от 12 января 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b>            ПАО «Страховая акционерная компания            «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента            страхования ответственности            и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center">            О.А. Аракелова/            М.П.</p> <p><i>Полис оформлен: Койранск, 12.01.2017</i>            Дата выдачи: 12.01.2017</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>            ООО «Оценочная компания «Лофт»</p> <p align="center">Генеральный директор</p> <p align="center">            А.Л. Снзиков/            М.П.</p>
--	---