



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 37-НДВ

Объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных по адресам:

- Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково,
- Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское;
- Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково.

дата оценки — 25 апреля 2018 года

дата составления отчета об оценке — 21 мая 2018 года

Исполнитель:

ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:

ОАО «СУ МР»

Конкурсному управляющему ОАО «СУ МР»

Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

Согласно Договору № 39/2018 от 17.04.2018 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, в том числе:

- Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497);
- КНС №1;
- Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451);
- Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами;
- Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452);
- Водопроводное устройство;
- ЦРП-18;
- Газовый распределительный пункт;
- Водопровод;
- Теплосеть;
- ТП-396;
- КТП-395;
- Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006);
- ЦРП-25;
- Канализационная насосная станция с оборудованием;
- Резервуар водопроводный ЦТП;
- Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007);
- Четырехэтажное здание;
- Здание гаража;
- Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197;
- Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197;
- Автомобиль ГАЗ 53;
- Экскаватор ЭО-2626.

Все объекты оценки расположены на земельных участках по адресам: Московская область Солнечногорский район, п/о Чашниково, Московская область Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 25.04.2018 г.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объектов оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;



- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.201 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «НКСО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных по адресам: Московская область Солнечногорский район, п/о Чашниково, Московская область Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково. по состоянию на 25.04.2018 г., округленно составляет:

№по заданию на оценку	Тип объекта	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	350 000	350 000
2	КНС №1	4 940 000	4 186 441
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	6 500 000	6 500 000
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	11 350 000	9 618 644
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	7 400 000	7 400 000
6	Водопроводное устройство	1 940 000	1 644 068
7	ЦРП-18	2 560 000	2 169 492
8	Газовый распределительный пункт	1 120 000	949 153
9	Водопровод	14 000 000	11 864 407
10	Теплосеть	13 940 000	11 813 559
11	ТП-396	1 820 000	1 542 373
12	КТП-395	710 000	601 695
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	18 100 000	18 100 000
14	ЦРП-25	2 720 000	2 305 085
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	5 920 000	5 016 949
16	ЦТП	8 870 000	7 516 949
17	Резервуар водопроводный	3 630 000	3 076 271
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	22 200 000	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	87 960 000	74 542 373
20	Здание гаража	19 840 000	16 813 559
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	95 000	80 508
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	16 000	13 559
23	Автомобиль ГАЗ 53	22 000	18 644
24	Экскаватор ЭО-2626	217 000	183 898
	Итого	236 220 000	208 507 627
	Итого округленно	240 000 000	210 000 000

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Характеристика Объектов оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бизнес Диагностика»

_____/Котов Д. И./



Содержание

Глава 1. Основные факты и выводы.....	6
Глава 2. Задание на оценку	9
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике.....	11
3.1 Сведения о Заказчике оценки	11
3.2 Сведения об Оценщике	11
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	11
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
3.5 Сведения о независимости оценщика	12
Глава 4. Применяемые стандарты оценки.....	13
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения.....	14
5.1 Основные допущения.....	14
5.2 Особые допущения.....	15
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объектов оценки.....	16
Глава 7. Описание Объектов оценки.....	17
7.1 Краткая характеристика г. Химки.....	17
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки.....	20
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки.....	22
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, оказывающих влияние на стоимость.....	54
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации	54
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объектов оценки.....	55
8.3 Обзор рынка земельных участков Московской области	56
8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области	60
8.5 Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона	63
8.6 Особенности рынка общежитий.....	66
8.7 Обзор российского рынка транспортных средств.....	66
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке	69
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	70
Глава 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	72
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке	72
11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№1-2073	74
11.3 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта №21-24..	74
11.4 Выводы о применении подходов к оценке	75
Глава 12. Расчет стоимости Объектов Оценки №№2,4, 6-12, 14-17 затратным подходом.....	76
Глава 13. Расчет стоимости объектов оценки №№1,3,5,13,18-20 сравнительным подходом	92
13.1 Расчет стоимости объектов оценки №№18-20 сравнительным подходом.....	92
13.1.1 Расчет стоимости Объекта оценки №19 с учетом земельного участка	93
13.1.2 Расчет стоимости Объекта оценки №20 с учетом земельного участка	99
13.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом	104
13.3 Итоговый расчет стоимости объектов оценки №№1,3,5,13,18-20 сравнительным подходом	115
Глава 14. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	116
14.1 Определение потенциального валового дохода	117
14.2 Анализ офисных арендных ставок	117
14.2 Анализ складских арендных ставок	122
14.4 Анализ апарт-отелей и комнат в жилых квартирах	125
14.5 Арендопригодная площадь	126
Глава 15. Расчет стоимости объектов оценки №21-24 сравнительным подходом	130



15.1 Расчет стоимости объектов оценки №№21-22 сравнительным подходом.....	130
15.2 Расчет стоимости объектов оценки №№23-24 сравнительным подходом.....	135
Глава 16.Согласование результатов	138
Глава 17.Сертификат стоимости	141
Глава 18.Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	142
Приложение 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ	144
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	172
Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	182

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 39/2018 от 17 апреля 2018 года, заключенному между ОАО «СУ МР» и ООО «Бизнес Диагностика».
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
Объекты оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресам: Московская обл., Солнечногорский район, п/о Чашниково, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, г. Химки, вблизи д. Чашниково в количестве 24 шт. Полный перечень объектов представлен далее в Таблице 3 ниже.
Оцениваемые права на объект оценки:	право собственности (подробное описание прав приведено в разделе 7.2 настоящего Отчета)
Собственник объекта оценки	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.
Ограничения (обременения):	Отсутствуют
Текущее использование объекта оценки:	Объекты Оценки №№1-18,20 используются под производственно-складные цели; Объект оценки №18 используется под здание общежития с вкраплением офисной функции; Объект оценки №21 используется как транспортное средство; Объекты оценки №№22-24 (транспортные средства и спецтехника) в виду нерабочего состояния не эксплуатируются
Наиболее эффективное использование:	Объектов оценки №№1 -21 в текущем использовании; Объекты оценки №№22-24 для вторичной переработки или в качестве материалов и запасных частей (для собственных нужд или перепродажи).
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки:	количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат его оценки, а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приведены в главах 7, 8 настоящего отчета.
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	25 апреля 2018 года
Дата составления отчета	21 мая 2018 года
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 25.04..2018 г. по 21.05.2018 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 21.05.2018 г. по 20.11.2018 г. включительно
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Назначение оценки	Обоснование рыночной стоимости объектов оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Полученная итоговая величина стоимости Объектов оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей	



совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласование результатов оценки, а также итоговая рыночная стоимость представлены в таблицах ниже

Таблица 1.1 Согласованная стоимость Объектов оценки

№п/п	Тип объекта	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Согласованная стоимость, с НДС, руб.	Согласованная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	-	-	350 000	350 000	350 000
2	КНС №1	4 940 000	-	-	4 940 000	4 186 441
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	-	-	6 500 000	6 500 000	6 500 000
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	11 350 000	-	-	11 350 000	9 618 644
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	-	-	7 400 000	7 400 000	7 400 000
6	Водопроводное устройство	1 940 000	-	-	1 940 000	1 644 068
7	ЦРП-18	2 560 000	-	-	2 560 000	2 169 492
8	Газовый распределительный пункт	1 120 000	-	-	1 120 000	949 153
9	Водопровод	14 000 000	-	-	14 000 000	11 864 407
10	Теплосеть	13 940 000	-	-	13 940 000	11 813 559
11	ТП-396	1 820 000	-	-	1 820 000	1 542 373
12	КТП-395	710 000	-	-	710 000	601 695
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	-	-	18 100 000	18 100 000	18 100 000
14	ЦРП-25	2 720 000	-	-	2 720 000	2 305 085
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	5 920 000	-	-	5 920 000	5 016 949
16	ЦТП	8 870 000	-	-	8 870 000	7 516 949
17	Резервуар водопроводный	3 630 000	-	-	3 630 000	3 076 271
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	-	-	22 200 000	22 200 000	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	-	90 000 000	85 270 000	87 960 000	74 542 373
20	Здание гаража	-	20 300 000	19 230 000	19 840 000	16 813 559
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	95 000	-	-	95 000	80 508
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	16 000	-	-	16 000	13 559
23	Автомобиль ГАЗ 53	22 000	-	-	22 000	18 644
24	Экскаватор ЭО-2626	217 000	-	-	217 000	183 898
Итого		-	-	-	236 220 000	208 507 627
Итого округленно		-	-	-	240 000 000	210 000 000

Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 39/2018 от 17.04.2018г.

1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектами оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресам: Московская область Солнечногорский район, п/о Чашниково, Московская область Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково. Далее в таблице ниже представлен состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)
2	КНС №1
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)
6	Водопроводное устройство
7	ЦРП-18
8	Газовый распределительный пункт
9	Водопровод
10	Теплосеть
1	ТП-396
12	КТП-395
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)
14	ЦРП-25
15	Канализационная насосная станция с оборудованием
16	ЦТП
17	Резервуар водопроводный
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)
19	Четырехэтажное здание
20	Здание гаража
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197
23	Автомобиль ГАЗ 53
24	Экскаватор ЭО-2626

2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объекта оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объекты оценки;
- прочие вспомогательные документы.

3. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Право собственности; обременения не зарегистрированы.

4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

7. Дата оценки

25 апреля 2018 г.

8. Срок проведения оценки

15 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 39/2018 от «17» апреля 2018г.)

9. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, на основании осмотра, проведенного Оценщиком, а также лично собранной информации Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
- Оцениваемые объекты №№18-20 расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
- Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.
- На Объекты оценки №№23,24 не были предоставлены исходные документы, расчет рыночной стоимости осуществлялся на основании предоставленных Заказчиком фотографий Объектов оценки.
- В рамках настоящего Отчета оценщиком не была предоставлена какая-либо характеристика оборудования, относящегося к зданиям. Оцениваемым в рамках затратного подхода к оценке. В связи с этим нам не представилась осуществить переоценку данного оборудования.

Однако принимая во внимание тот факт, что год постройки практических всех зданий относится к 80-м годам, т.е. примерный срок эксплуатации зданий, а соответственно и оборудования составляет порядка 40 лет, то можно предположить о приближении стоимости данного оборудования к нулю.

При таких условиях вся стоимость будет складываться из стоимости здания и относящегося к нему земельного участка, а стоимость оборудования будет составлять несущественную долю в стоимости данного комплекса.

10. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона», далее — ОАО «СУ МР»
2	Юридический адрес	127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8
3	ИНН/КПП/ОКПО	7713688488/771301001/08389084
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009 г.

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Котов Денис Иванович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик", ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации: 21.01.2016 г. Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 150, оф. 632, адрес электронной почты: d.kotov@b-diagnostic.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», регистрационный номер Оценщика 00963, дата регистрации 27.12.2007
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Диплом ППН 060255 от 03.07.2007 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1306986953 от 13.12.2016 на период с 01.01.2018 по 31.12.2018 гг.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения: Российская Федерация, 197198, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 150, лит. А, оф. 632.

Почтовый адрес: 197350, а/я №6

ОГРН: 1167847060590 от 21.01.2016.

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1225872477 от 09.06.2017 с 15.06.2017 по 14.06.2018 гг.

3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Бизнес Диагностика» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностика» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

3.5 Сведения о независимости оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Глава 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1 Основные допущения

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
- Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
- Специальные измерения параметров Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объектов оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
- Юридическая экспертиза правового статуса Объектов оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объекты оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объектов оценки, их оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
- Стоимость Объектов оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объектов оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объектов оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объектов оценки факторов.
- Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектами оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
- Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

- Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
- Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2 Особые допущения

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, на основании осмотра, проведенного Оценщиком, а также лично собранной информации Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
- Оцениваемые объекты №№18-20 расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
- Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.
- На Объекты оценки №№23,24 не были предоставлены исходные документы, расчет рыночной стоимости осуществлялся на основании предоставленных Заказчиком фотографий Объектов оценки.
- В рамках настоящего Отчета оценщиком не была предоставлена какая-либо характеристика оборудования, относящегося к зданиям, оцениваемым в рамках затратного подхода к оценке. Самостоятельно оценщик не смог идентифицировать данное оборудование и не имеет компетенции оценить его характеристики и состояние. Исходя из вышесказанного, произвести оценку стоимости оборудования не представляется возможным.

Однако принимая во внимание тот факт, что год постройки практических всех зданий относится к 80-м годам, т.е. примерный срок эксплуатации зданий, а соответственно и оборудования составляет порядка 40 лет, то можно предположить о приближении стоимости данного оборудования к нулю.

При таких условиях вся стоимость будет складываться из стоимости здания и относящегося к нему земельного участка, а стоимость оборудования будет составлять несущественную долю в стоимости данного комплекса.

Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.



Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объектов оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объектов оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.



Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку объектами оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества. Объекты оценки №№12, 17, 21-24 относятся к движимому имуществу, объекты №№1-11, 13-16, 18-20 к недвижимому имуществу. Объекты оценки расположены по следующим адресам:

- Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково,
- Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское;
- Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково.

Необходимо отметить, что территориально объекты оценки расположены в непосредственной близости друг от друга.

В связи с тем, что наиболее крупные объекты оценки: четырехэтажное здание и здание гаража расположены по адресу Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково, то далее в настоящей главе будет приведено описание г. Химки.

7.1 Краткая характеристика г. Химки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки преимущественно расположены в Солнечногорском районе, п/о Чашниково.

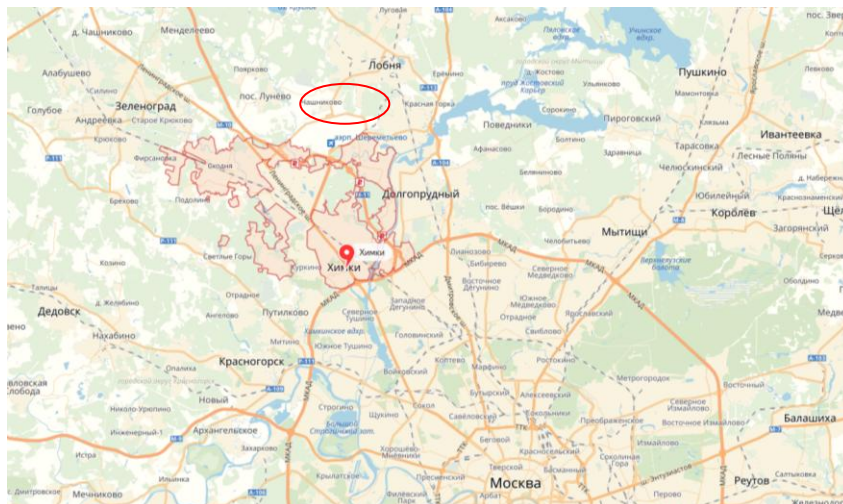


Рис. № 1. Местоположение г. Химки на карте Московской области

Краткое описание района местонахождения объектов представлено в таблице ниже

Таблица 7.1.1. Краткое описание района

Название района	Г. Химки
Расположение	Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Химки. Расположен на берегу канала имени Москвы. Город непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает эксклавные московские районы Куркино и Молжаниновский.
Площадь, кв. км	109,79
Численность населения, чел.	250 688 (на 2018 г.)
Плотность населения, чел./кв. км	2 283,34 (на 2018 год)
Экономика	Химки — один из самых застраиваемых районов Подмосковья. По итогам 2016 г. Химки стали первыми в рейтинге муниципалитетов Московской области по вводу строительных объектов. В 2016 году здесь было введено 390 тыс. кв. м жилья. В г. Химки расположены стратегически важные предприятия оборонно-промышленного комплекса: <ul style="list-style-type: none"> ▪ НПО «Энергомаш» — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности; ▪ МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем; ▪ НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и



	<p>космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения.</p> <p>В г. Химки является развитием торговым центром Московской области. Здесь работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Монетка, Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдorado, Евросеть, Леруа Мерлен, Магнит, Азбука вкуса.</p> <p>В январе 2017 объявлено о проекте по созданию «Центра альтернативной энергетики». Центр будет создан на базе дилерского центра Юнисоо в рамках государственно-частного партнёрства между компанией Unisaw Group и администрацией городского округа Химки.</p>
Транспорт	<p>Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е105.</p> <p>Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва (вкл. Зеленоградский АО), Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.</p> <p>Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки. Здесь останавливаются как регулярные электропоезда пригородного направления Октябрьской железной дороги, так и скоростные электропоезда Ласточка, следующие в Зеленоград и Тверь.</p> <p>Более того в г. Химки развита система городского наружного транспорта.</p>

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Характеристика локального расположения объектов оценки

Как уже было сказано ранее, Объекты оценки расположены по трем адресам:

- Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково,
- Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское;
- Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково.

Далее на рисунке ниже приведена схема локального местоположения оцениваемых объектов, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково и Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское.

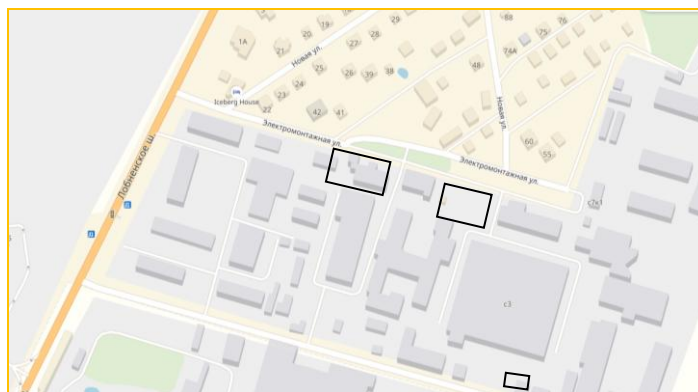


Рис. № 2. Схема местоположения объектов оценки

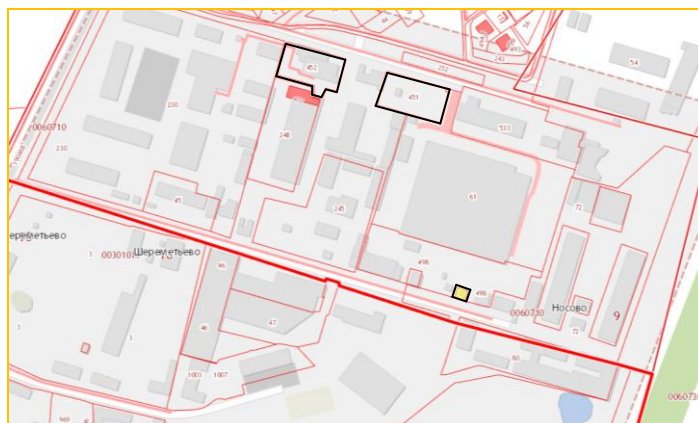


Рис. № 3. Схема местоположения объектов оценки



Далее на рисунке ниже приведена схема локального местоположения оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково.



Рис. № 4. Схема местоположения объектов оценки

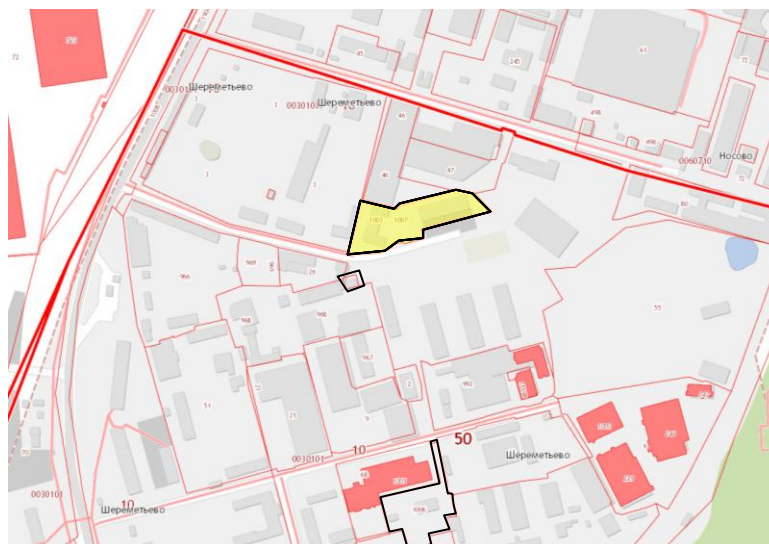


Рис. № 5. Схема местоположения объектов оценки

Ближайшее окружение объектов оценки – производственно-складские объекты, ремонтно-механические мастерские. Транспортная доступность объектов оценивается как хорошая, непосредственно к участкам примыкает Лобненское шоссе, по которому можно добраться до крупнейшей автомагистраль Московской области – Ленинградского шоссе. Интенсивность транспортного движения и пешеходных потоков по прилегающим улицам – средняя.

В непосредственной близости от объектов оценки находится зона аэропорта Шереметьево.

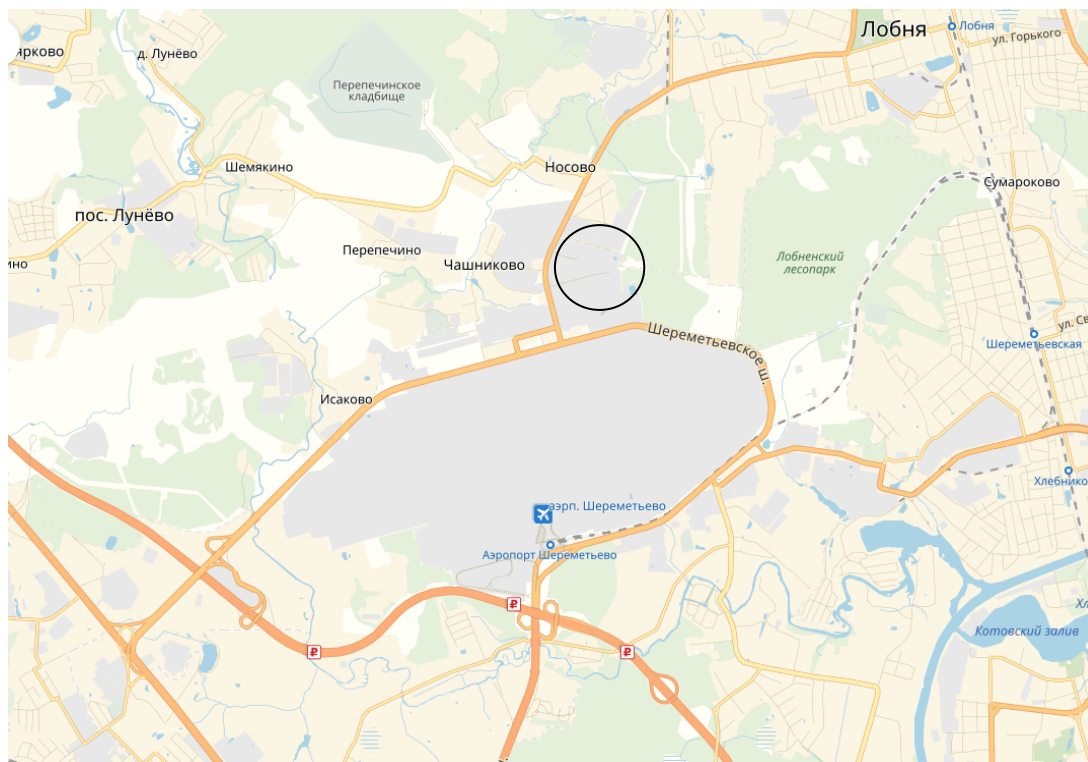


Рис. № 6. Схема местоположения объектов оценки

Подъезд к объектам оценки осуществляется по асфальтированной дороге через пункт КПП.

7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки

В настоящем отчете оценивается право собственности на отдельно стоящие здания, сооружения, земельный участок и объект движимого имущества.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

Право владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью.

Право пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

Право распоряжения — предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах совершать действия, определяющие юридическую судьбу имущества.

Объекты оценки принадлежат ОАО «Строительное управление Московского региона» на праве собственности (юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.). Право собственности на объекты подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права собственности. Копии документов представлены в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию.

Описание зарегистрированных прав на объекты оценки представлено ниже в таблице.

Таблица 7.2.1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки №№1-20

№ пп	Наименование объекта	Номер свидетельства	Площадь Объектов оценки, кв. м	Кадастровый номер	Местоположение
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	50-ББ № 515130 от 09.02.2016	140	50:09:0060710:497	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское
2	КНС №1	50-АГН 296858 от 26.01.2012	94,3	50-50-09/034/2009-051	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	50-А3Н 231451 от 28.04.2014	2587	50:09:0060710:451	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	50-АГН 296855 от 26.01.2012	1296,9	50:09:06:05842:001	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	50-А3Н 231450 от 28.04.2014	2490	50:09:0060710:452	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
6	Водопроводное устройство	50-АГН 296856 от 26.01.2012	81,9	50:09:06:05842:002	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
7	ЦРП-18	50-АГН 296857 от 26.01.2012	132,6	50-50-09/029/2009-364	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
8	Газовый распределительный пункт	50-АДН 600598 от 20.11.2012	23,8м	50-50-09/111/2012-70	Обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Чашниково
9	Водопровод	50-АГН 296860 от 26.01.2012	1 146м	50-50-09/031/2009-258	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Чашниково, ФГУП «СУ МР МО РФ» филиал 319 КЭЧ
10	Теплосеть	50-АГН 296861 от 26.01.2012	1 153м	50-50-09/031/2009-259	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Чашниково, ФГУП «СУ МР МО РФ» филиал 319 КЭЧ
11	ТП-396	50-АГН 296859 от 26.01.2012	51,9	50-50-09/029/2009-363	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
12	КТП-395	инв. №291:083-13678	25,3		Московская область, Солнечногорский район, деревня Чашниково
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	Выписка из ЕГРН	4601	50:10:0030101:1006	Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково
14	ЦРП-25	50-АГН 808525 от 14.06.2012	119,4	50-50-10/040/2011-110	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	50-АГН 808526 от 14.06.2012	79,9	50-50-10/040/2011-108	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
16	ЦТП	50-АГН 808523 от 14.06.2012	269	50-50-10/040/2011-111	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
17	Резервуар водопроводный	-	1 шт	-	-
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	Выписка из ЕГРН	5767	50:10:0030101:1007	Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково
19	Четырехэтажное здание	50-АГН 808524 от 14.06.2012	3550,9	50-50-10/040/2011-112	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
20	Здание гаража	50-АВН 225906 от 05.09.2011	800,9	50-50-10/026/2011-038	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково

Таблица 7.2.2. Описание зарегистрированных прав на Объекты оценки №№21-24

Показатель	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24
Наименование	Автомобиль ГАЗ-2705 государственный номер Н658РХ197	Автомобиль ГАЗ 32213 государственный номер К506АС197	Автомобиль ГАЗ 53 Государственный номер 8235 СВ 82	Экскаватор ЭО-2626
Правообладатель	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8, ИНН 7713688488, ОГРН 1097746358225, дата присвоения: 18.06.2009 г.			
Вид права	Собственность			
Правоустанавливающие документы	Паспорт ТС 52 КТ 108247	Паспорт ТС 52 МН 078789	н/д	н/д
Оцениваемое право	Право собственности			

Оцениваемые права, относящихся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки

Ниже в таблицах приведено описание количественных и качественных характеристик объектов оценки, результаты осмотра объектов оценки. Осмотр объектов оценки проводился 25.04.2018 г.. сотрудником ООО «Бизнес Диагностика». Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных, выявленных в ходе проведения осмотра, данных предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3.1. Описание объекта оценки №1

Показатель	Объект оценки №1
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское
Площадь объекта оценки, кв.м	140
Кадастровый (условный) номер участка	50:09:0060710:497
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/ , дата изменений сведений в ГКН 19.02.2016г.)	1 290 514,40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	9 217,96
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для производственной базы
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, канализация
Расположенные на земельном участке объекты	КНС №1 кадастровый номер: 50-50-09/034/2009-051

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.



Рис. № 7. План земельного участка

Согласно рисунку, представленному выше, земельный участок относится к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

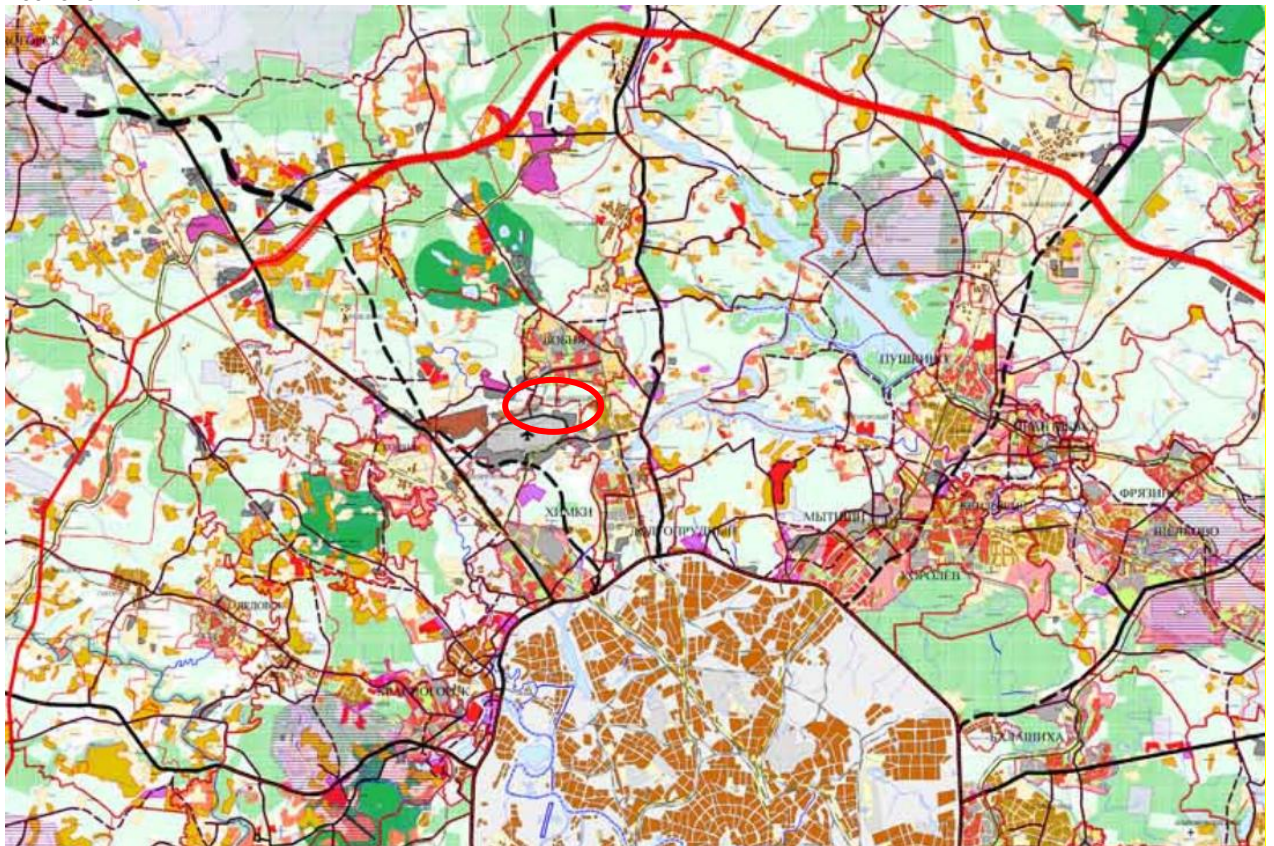


Рис. № 8. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану Московской области

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №1.



	
Фото 1. Территория земельного участка	Фото 2. Территория земельного участка
	
Фото 3. Территория земельного участка	Фото 4. Территория земельного участка

Таблица 7.3.2. Описание объекта оценки №2

Показатель	Объект оценки №2
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	КНС №1
Условный номер	50-50-09/034/2009-051
Инвентарный номер	291:083-28395
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	10 749,00
Остаточная балансовая стоимость по данным Заказчика, руб.	3 512,04
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 24.11.2008 г.	94,3
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН № 296858 от 26.01.2012	94,3
Объем здания, куб. м	554,2
Этажность	Подземная, надземная часть
Материалы стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, канализация

Ниже представлен поэтажный план здания.



Потажный план здания (КНС №1)
расположенного по адресу
Московская область, Солнечногорский р-н, м/п. Чашинское
ПОДСЕЛЕННАЯ ЧАСТЬ

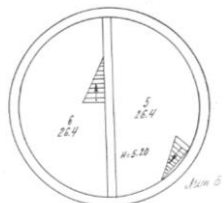


Рис. № 9. План подземной части КНС №1

Потажный план здания (КНС №1)
расположенного по адресу
Московская область, Солнечногорский р-н, м/п. Чашинское
ПОДСЕЛЕННАЯ ЧАСТЬ

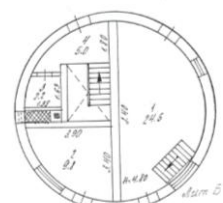


Рис. № 10. План надземной части КНС №1

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №2.



Фото 5. Общий вид здания

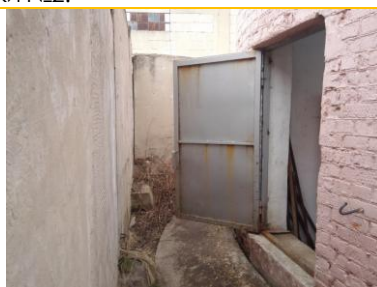


Фото 6. Вход в здание

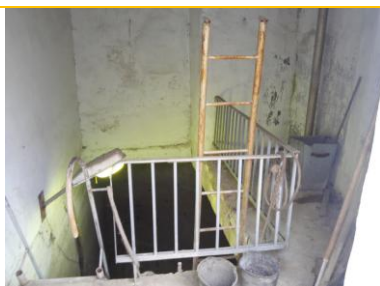


Фото 7. Надземная часть здания – спуск вниз



Фото 8. Лестница



Фото 9. Надземная часть здания



Фото 10. Подземная часть здания

Таблица 7.3.3. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 2 на основании данных визуального осмотра

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бетонные
2	Стены, перегородки, колонны	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Перекрытия железобетонные
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Бетонные
6	Проемы	Дверь – металлическая
7	Отделочные работы	Штукатурка
8	Инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация

Необходимо отметить, что в рамках настоящего Отчета оценщиками не проводился инструментальный анализ состояния основных конструктивных элементов данного объекта оценки (аналогично в отношении оставшихся Объектов оценки). Вместе с тем, по результатам визуального осмотра не представляется возможным обоснованно утверждать, что для продолжения эксплуатации объекта требуется проведение значительного капитального ремонта. Поэтому, руководствуясь п.12 Методики определения физического износа гражданских зданий, утв. Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404, общей характеристикой технического состояния объекта недвижимости будет являться утверждение, что «Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии». Такая характеристика соответствует удовлетворительной оценке технического состояния здания (п.9, 10, 12 Методики).

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №2

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями.

Таблица 7.3.4. Описание объекта оценки №3

Показатель	Объект оценки №3
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Площадь объекта оценки, кв. м	2 587
Кадастровый (условный) номер участка	50:09:0060710:451
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/ , дата изменений сведений в ГКН 06.04.2015 г.)	23 846 862,52
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	9 217,96
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения котельной и водонапорного устройства
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление
Расположенные на земельном участке объекты	Водопроводное устройство кадастровый номер: 50:09:06:05842:002; резервуар водопроводный

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

¹ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (основанную на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

«Отличное» – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 15 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Хорошее» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 15 лет назад). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет дефекты, которые могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 40 лет назад. Конструктивные элементы в целом не пригодны для эксплуатации и требуют капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

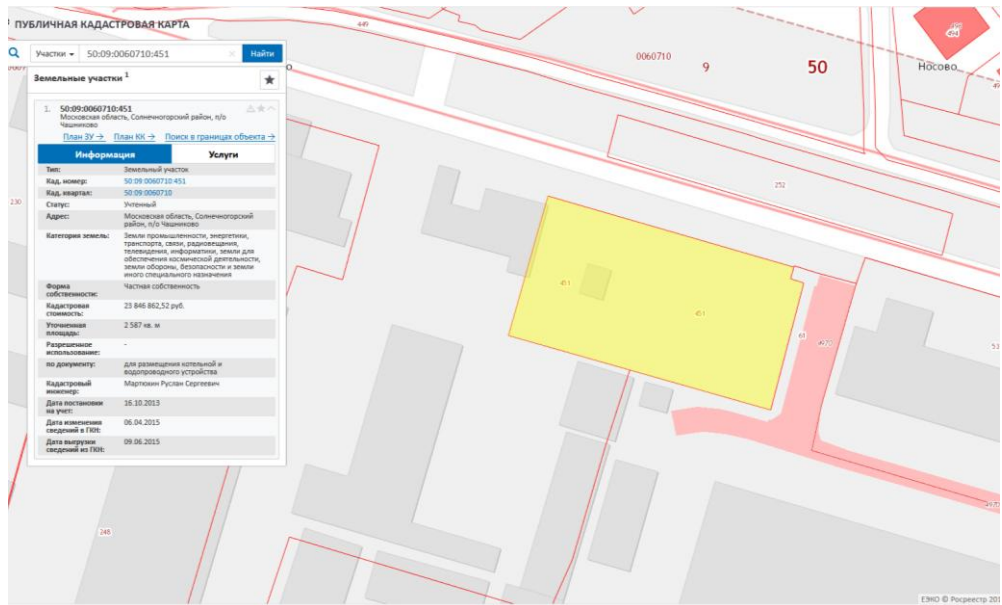


Рис. № 11. План земельного участка

Согласно рисунку, представленному выше, земельный участок относится к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

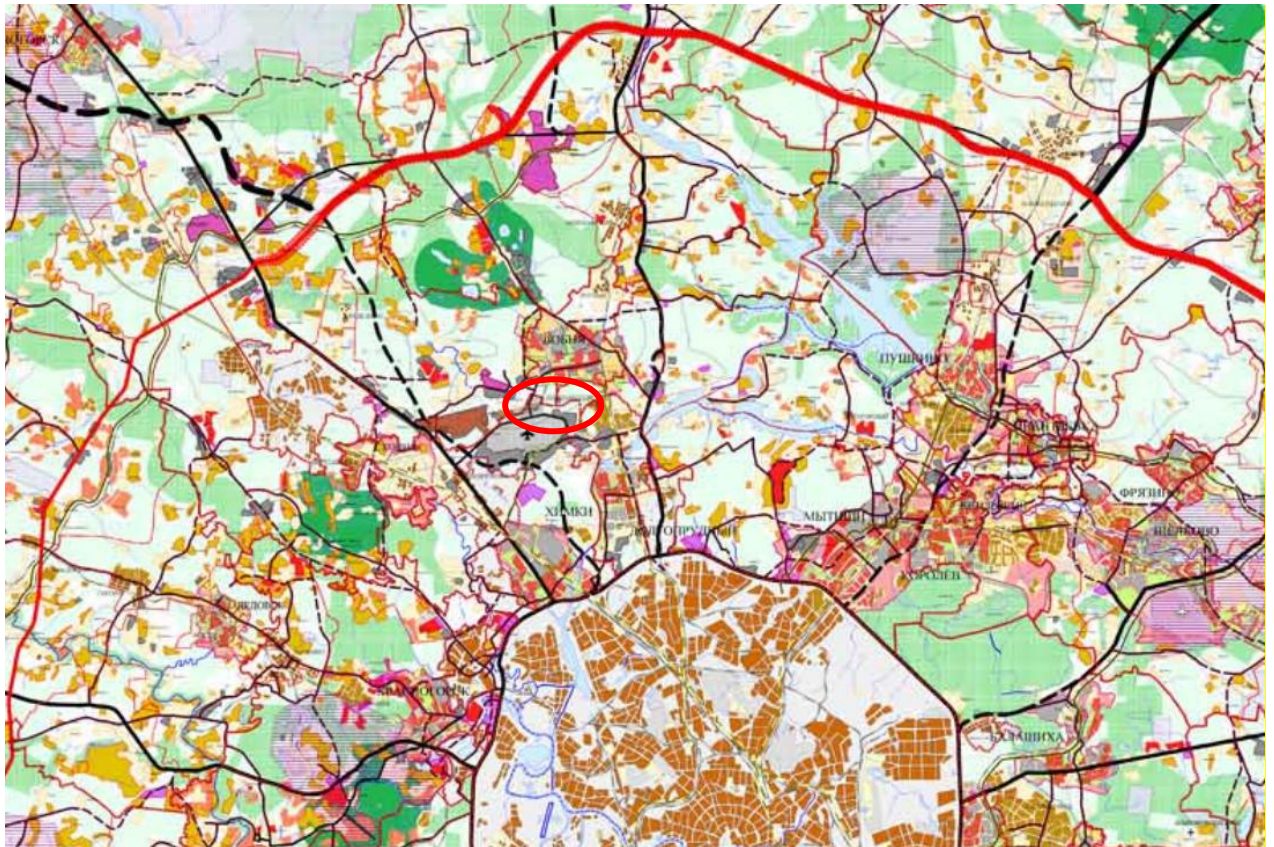


Рис. № 12. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану Московской области

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №3.

	
Фото 11. Территория земельного участка	Фото 12. Территория земельного участка
	
Фото 13. Территория земельного участка	Фото 14. Территория земельного участка

Далее в связи с тем, что на указанном выше земельном участке расположены объекты оценки под номерами №№6, 17, логичнее будет привести их характеристику, а не придерживаться порядковой нумерации объектов оценки, указанных в задании на оценку.

Таблица 7.3.5. Описание объекта оценки №6

Показатель	Объект оценки №6
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Водопроводное устройство
Условный номер	50:09:06:05842:002
Инвентарный номер	27216/А
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	482 186,43
Остаточная балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1977
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 22.10.2004 г.	81,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о гос. регистрации права бланк 50-АГН № 296856 от 26.01.2012	81,9
Объем здания, куб. м	282,1
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление

Ниже представлен поэтажный план здания.

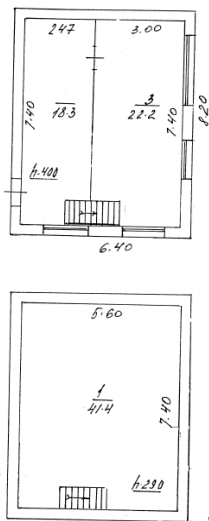


Рис. № 13. План здания

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №6.



Фото 15. Общий вид здания



Фото 16. Общий вид здания

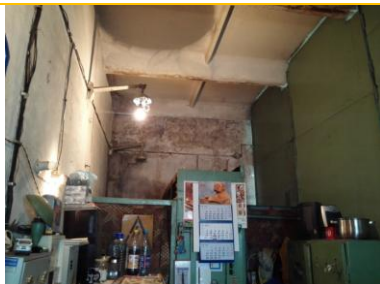


Фото 17. Состояние отделки помещений

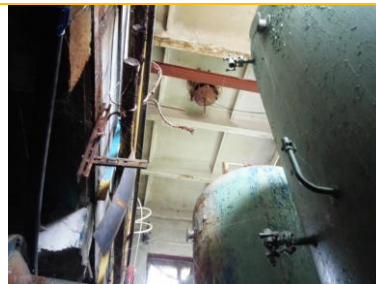


Фото 18. Состояние отделки помещений



Фото 19. Оборудование водопроводного устройства



Фото 20. Оборудование водопроводного устройства

Таблица 7.3.6. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 6

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бутовый ленточный
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные
4	Инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №6

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии²;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями.

Таблица 7.3.7. Описание объекта оценки №17

Показатель	Объект оценки №17
Тип объекта	Резервуар
Наименование объекта	Резервуар водопроводный цилиндрический
Объем, куб. м	500

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №17.



Таблица 7.3.8. Описание объекта оценки №5

Показатель	Объект оценки №5
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Площадь объекта оценки, кв. м	2 490
Кадастровый (условный) номер участка	50:09:0060710:452
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/ , дата изменений сведений в ГКН 26.05.2015 г.)	22 952 720,40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	9 217,96
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения котельной и водонапорного устройства
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Расположенные на земельном участке объекты	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами кадастровый номер: 50:09:06:05842:001

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

² Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

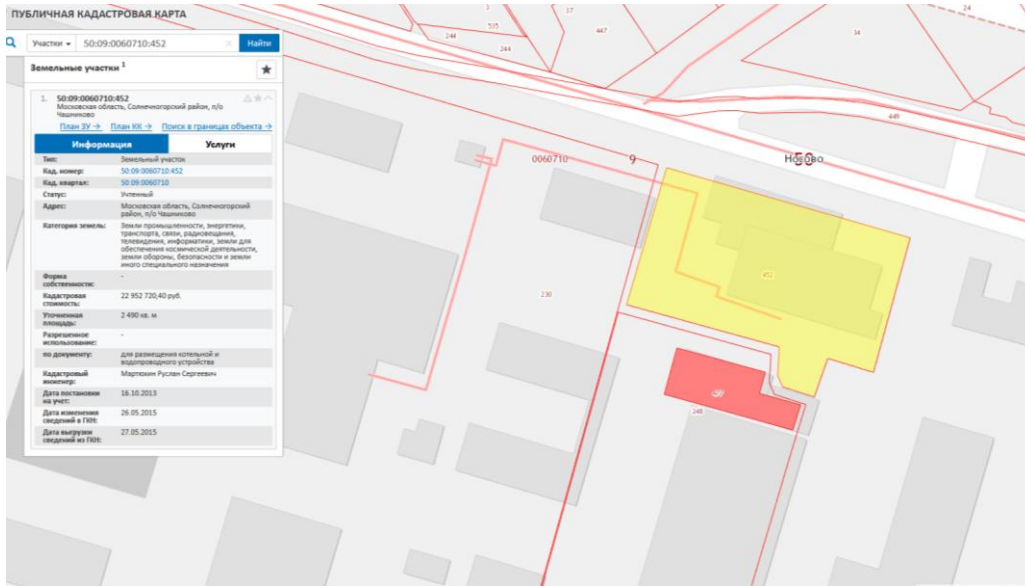


Рис. № 14. План земельного участка

Согласно рисунку, представленному выше, земельный участок относится к категории земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

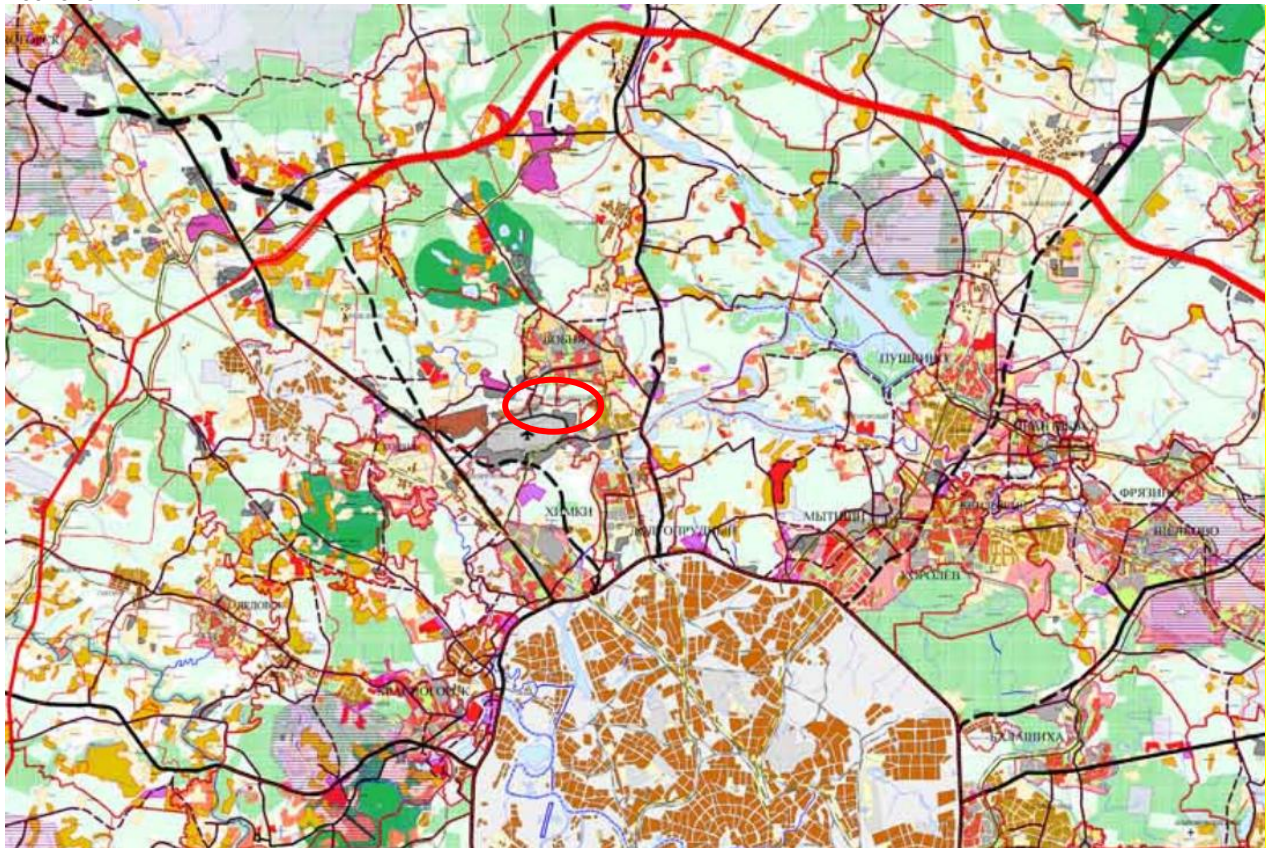


Рис. № 15. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану Московской области

Ниже представлены результаты фототрификсации объекта оценки №3.



	
Фото 23. Территория земельного участка	Фото 24. Территория земельного участка
	
Фото 25. Территория земельного участка	Фото 26. Территория земельного участка

Далее в таблице ниже приведена характеристика здания-котельной – объект оценки №4, расположенного на указанном выше земельном участке.

Таблица 7.3.9. Описание объекта оценки №4

Показатель	Объект оценки №4
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами
Условный номер	50:09:06:05842:001
Инвентарный номер	27216/Б
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 845 911,43
Остаточная балансовая стоимость, руб.	856 503,37
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1977
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 22.10.2004 г.	1296,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН 296855 от 26.01.2012	1296,9
Объем здания, куб. м	3 938,75
Этажность	2
Материал стен	Крпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Ниже представлен поэтажный план здания.

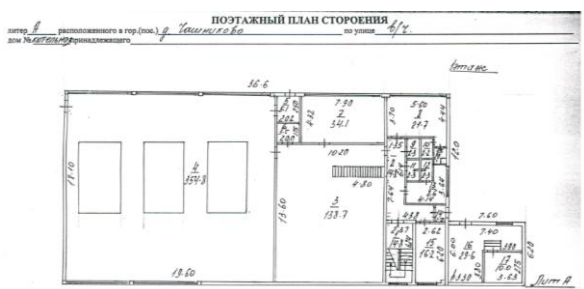


Рис. № 16. План 1 этажа объекта оценки №4

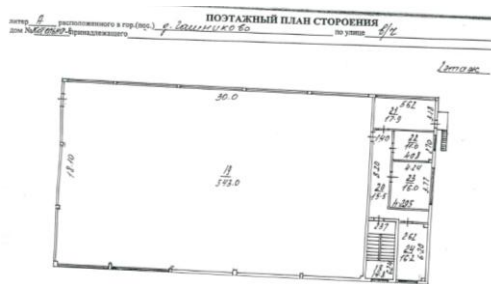


Рис. № 17. План 2 этажа объекта оценки №4

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №4.



Фото 27. Общий вид здания



Фото 28. Общий вид здания

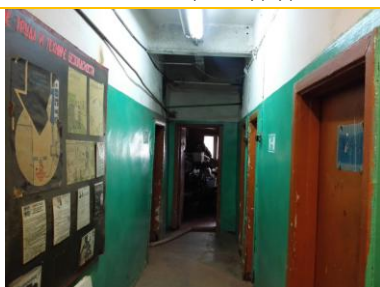


Фото 29. Внутренняя отделка здания



Фото 30. Состояние отделки помещений

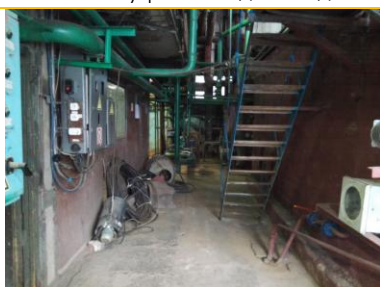


Фото 31. Состояние отделки помещений



Фото 32. Состояние отделки помещений

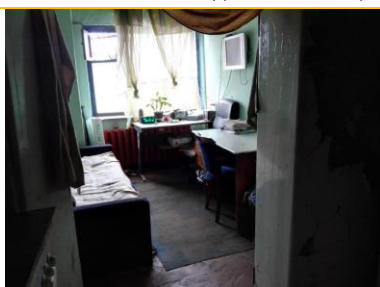


Фото 33. Состояние отделки помещени



Фото 34. Состояние отделки помещени

Таблица 7.3.10 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 4

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бутовый ленточный

№ п/п	Наименование	Характеристика
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные плиты
4	Кровля	Мягкая рулонная совмещенная с перекрытием
5	Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №4

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии³;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми энергоресурсами.

Таблица 7.3.11. Описание объекта оценки №7

Показатель	Объект оценки №7
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	ЦРП-18
Условный номер	50-АГН № 296857 от 26.01.2012
Инвентарный номер	291:083-28396
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 140 537,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	703 331,15
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 24.11.2008 г.	132,6
Общая площадь здания, В. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права 50-АГН № 296857 от 26.01.2012 г.	132,6
Объем здания, куб. м	596,7
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

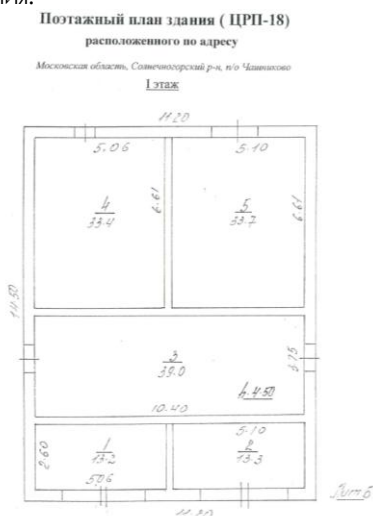


Рис. № 18. План объекта оценки №7

³ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №7.



Таблица 7.3.12 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 7

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бутовый ленточный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные плиты
4	Кровля	Мягкая рулонная
5	Инженерные коммуникации	Электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №7

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁴;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.13. Описание объекта оценки №8

Показатель	Объект оценки №8
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Газовый распределительный пункт
Условный номер	н/д
Инвентарный номер	291:083-27216/В
Адрес	Обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	0,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь здания, В. м, согласно данным заказчика	30
Протяженность газопровода	23,4
Этажность	1
Материал стен здания	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	-

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №8.



⁴ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

Таблица 7.3.14 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 8

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бутовый ленточный
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные плиты
4	Кровля	Мягкая рулонная

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №8:
Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁵.

Таблица 7.3.15. Описание объекта оценки № 9,10

Показатель	Объект оценки №9	Объект оценки №10
Наименование объекта	Водопровод	Теплосеть
Адрес объекта оценки	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Чашниково, ФГУП «СУ МР» филиал 319 КЭЧ	
Длина, м	1 146	1 153
Материал исполнения	Сталь	Сталь
Диаметр	100-125 мм/40-50мм 70-80 мм/40-50 мм	250 мм/110 мм
Первоначальная стоимость по данным заказчика, руб.	593 020,00	
Остаточная стоимость по данным заказчика, руб.	227 898,57	

Ниже представлены результаты фотофиксации объектов оценки №9 и 10.

	
Фото 39. Водопровод	Фото 40. Теплосеть

Таблица 7.3.16. Описание объекта оценки №11

Показатель	Объект оценки №11
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	ТП-396
Условный номер	н/д
Инвентарный номер	291:083-28397
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	573 001,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	353 351,00
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 24.11.2008 г.	51,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН № 296859 от 26.01.2012	51,9
Объем здания, куб. м	234
Этажность	1
Материал стен здания	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению

⁵ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

Показатель	Объект оценки №11
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №11.

	
Фото 41. Общий вид здания	Фото 42. Общий вид здания
	
Фото 43. Внутренняя отделка здания	Фото 44. Внутренняя отделка здания

Таблица 7.3.17. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 11

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бутовый ленточный
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные плиты
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Цементные по бетонному основанию
8	Инженерные коммуникации	Электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №11

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁶;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.18. Описание объекта оценки №12

Показатель	Объект оценки №12
Тип объекта	Не является объектом капитального строительства, в связи с этим не подлежит техническому учету и инвентаризации как самостоятельный объект
Наименование объекта	КТП-395
Условный номер	н/д
Инвентарный номер	291:083-13678
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, деревня Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	138 527,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	85 424,60
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Общая площадь помещения, кв. м, согласно данным заказчика	25,3

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №12.

⁶ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Фото 45. Общий вид здания



Фото 46. Общий вид здания



Фото 47. Внутренняя отделка здания

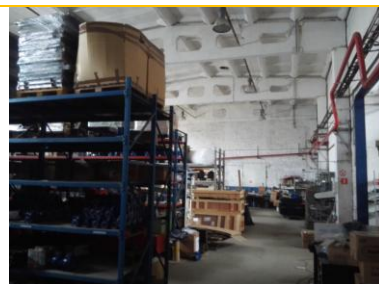


Фото 48. Внутренняя отделка здания

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №12

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁷;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.19 Описание объекта оценки №13

Показатель	Объект оценки №13
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково
Площадь объекта оценки, кв. м	4 601
Кадастровый (условный) номер участка	50:10:0030101:1006
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/)	Не установлена
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Не установлена
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	н/д
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Расположенные на земельном участке объекты	ЦРП-25 кадастровый номер 50-50-10/040/2011-110, Канализационная насосная станция с оборудованием кадастровый номер 50-50-10/040/2011-108, ЦТП кадастровый номер 50-50-10/040/2011-111.

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

⁷ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

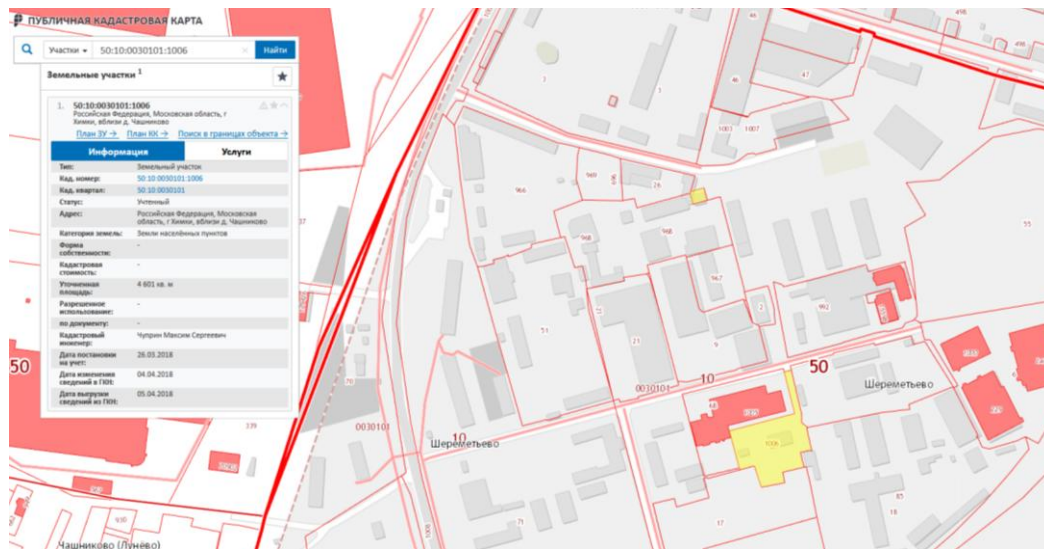


Рис. № 19. План земельного участка

Согласно рисунку, представленному выше, земельный участок относится к категории земель – земли поселений. В соответствии с генеральным планом г. Химки Московской области оцениваемый земельный участок относится к производственной зоне.

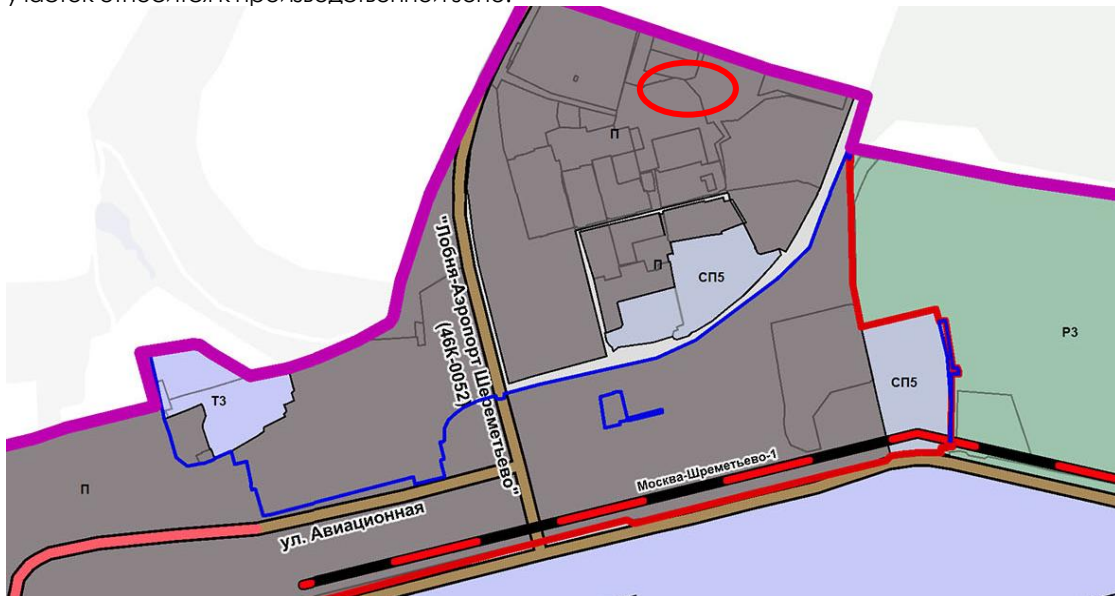


Рис. № 20. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану Московской области

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №13.



Фото 49. Территория земельного участка

Фото 50. Территория земельного участка

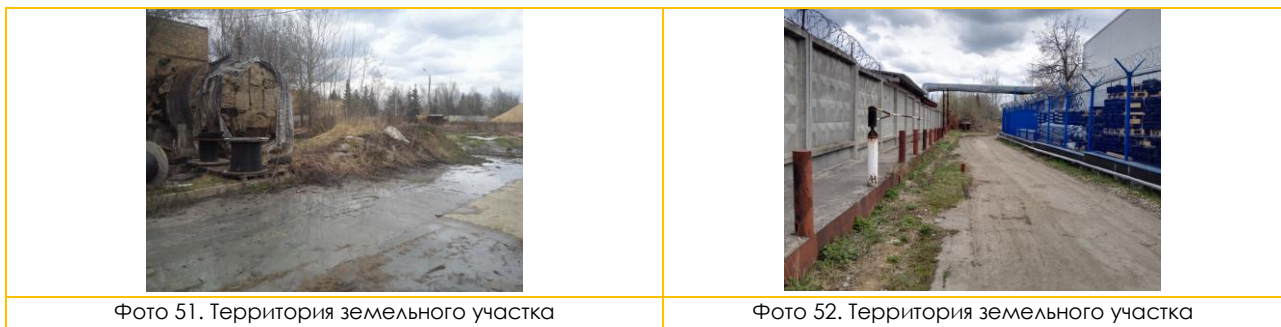


Фото 51. Территория земельного участка

Фото 52. Территория земельного участка

Далее в таблице ниже приведена характеристика зданий, расположенных на оцениваемом участке.

Таблица 7.3.20. Описание объекта оценки №14

Показатель	Объект оценки №14
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	ЦРП-25
Условный номер	50-50-10/040/2011-110
Инвентарный номер	311:090-594/У
Адрес	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	900 887,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	555 546,60
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1978
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 19.12.2008 г.	119,4
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН 808525 от 14.06.2012	119,4
Объем здания, куб. м	634
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

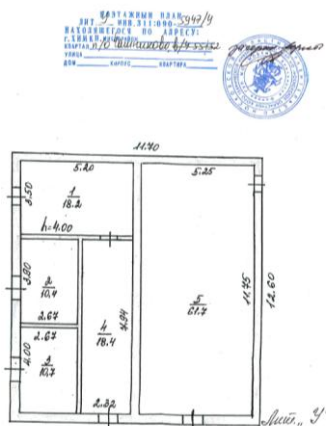


Рис. № 21. План объекта оценки №14

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №14.



	
Фото 53. Общий вид здания	Фото 54. Общий вид здания
	
Фото 55. Внутренняя отделка здания	Фото 56. Состояние отделки помещений

Таблица 7.3.21. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 14

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бетонные блоки
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Бетонные
6	Проемы	Двери простые
7	Отделочные работы	Стены – штукатурка с побелкой, потолок - побелка
8	Инженерные коммуникации	Электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №14

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁸;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроэнергией.

Таблица 7.3.22. Описание объекта оценки №15

Показатель	Объект оценки №15
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Канализационная насосная станция с оборудованием
Условный номер	50-50-10/040/2011-108
Инвентарный номер	311:0905947/С
Адрес	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 171 827,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	722 626,65
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1978
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 19.12.2008 г.	79,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН № 808526 от 14.06.2012	79,9
Объем здания, куб. м	664

⁸ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Этажность	1, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

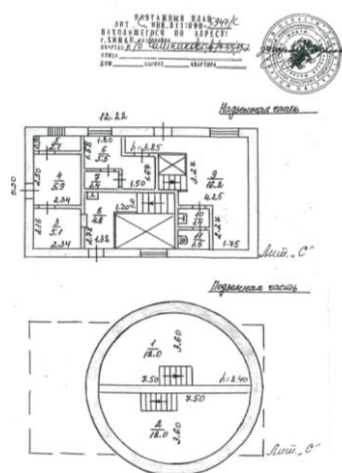


Рис. № 22. План объекта оценки №15

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №15.

<p>Фото 57. Общий вид здания</p>	<p>Фото 58. Общий вид здания</p>
<p>Фото 59. Внутренняя отделка здания</p>	<p>Фото 60. Внутренняя отделка здания</p>

Таблица 7.3.23. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 15

№ п/п	Наименование	Характеристика
-------	--------------	----------------

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бетонные блоки
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Бетонные
6	Проемы	Двери простые
7	Отделочные работы	Стены – штукатурка с побелкой, потолок - побелка
8	Инженерные коммуникации	Электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №15

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии⁹;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроэнергией.

Таблица 7.3.24. Описание объекта оценки №16

Показатель	Объект оценки №16
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	ЦТП
Условный номер	50-50-10/040/2011-111
Инвентарный номер	311:090-5947/Т
Адрес	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 186 137,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	1 348 118,20
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1978
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 19.12.2008 г. .	269,0
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН № 808523 от 14.06.2012	269,0
Объем здания, куб. м	2 070
Этажность	1, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение

Ниже представлен поэтажный план здания.

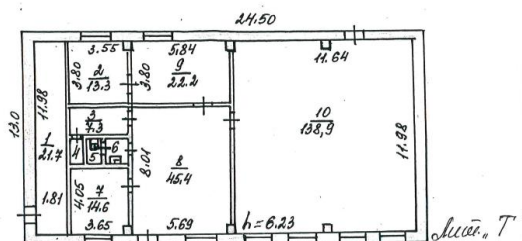


Рис. № 23. План объекта оценки №16

⁹ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №16.

	
<p>Фото 61. Общий вид здания</p>	<p>Фото 62. Общий вид здания</p>
	
<p>Фото 63. Внутренняя отделка здания</p>	<p>Фото 64. Внутренняя отделка здания</p>
	
<p>Фото 65. Внутренняя отделка здания</p>	<p>Фото 66. Внутренняя отделка здания</p>

Таблица 7.3.25. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 16

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бетонные
2	Стены, перегородки	Кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Железобетонные
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Плиточные, бетонные
6	Проемы	Двери простые, окна 2-е створные
7	Отделочные работы	Стены – штукатурка, потолок - побелка
8	Инженерные коммуникации	Центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №16

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹⁰;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроэнергией.

¹⁰ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

Таблица 7.3.26. Описание объекта оценки №18

Показатель	Объект оценки №18
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково
Площадь объекта оценки, кв. м	5 767
Кадастровый (условный) номер участка	50:10:0030101:1007
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, https://rosreestr.ru/)	Не установлена
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Не установлена
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	н/д
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Расположенные на земельном участке объекты	Четырехэтажное здание кадастровый номер 50-50-10/040/2011-112; здание гаража кадастровый номер 50-50-10/026/2011-038

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

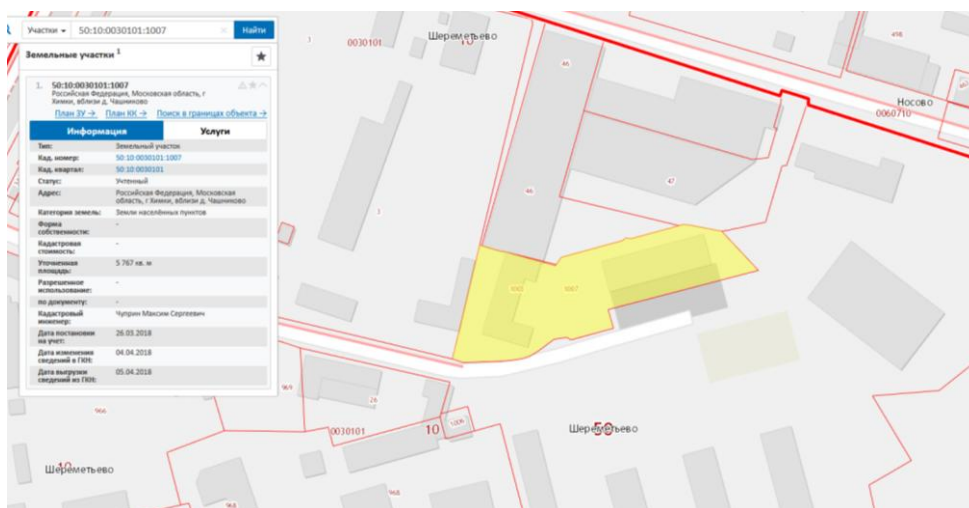


Рис. № 24. План земельного участка

Согласно рисунку, представленному выше, земельный участок относится к категории земель – земли поселений. В соответствии с генеральным планом г. Химки Московской области оцениваемый земельный участок относится к производственной зоне.

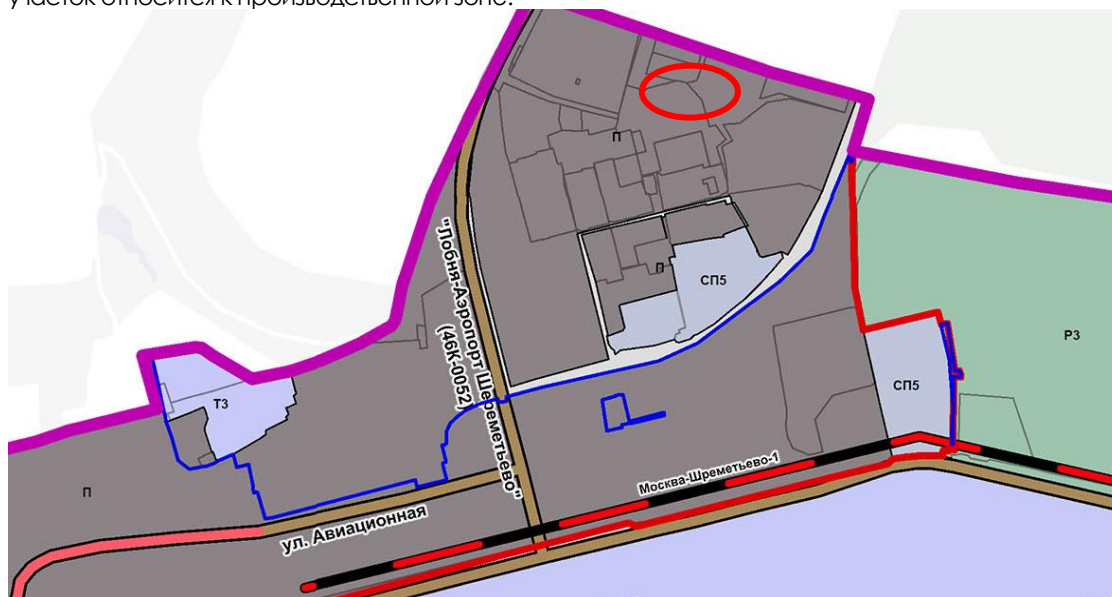


Рис. № 25. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану Московской области, г. Химки

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №18.

	
Фото 67. Территория земельного участка	Фото 68. Территория земельного участка
	
Фото 69. Территория земельного участка	Фото 70. Территория земельного участка
	
Фото 71. Территория земельного участка	Фото 72. Территория земельного участка

Далее в таблице ниже приведена характеристика зданий, расположенных на оцениваемом участке.

Таблица 7.3.27. Описание объекта оценки №19

Показатель	Объект оценки №19
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Четырехэтажное здание
Условный номер	50-50-10/040/2011-112
Инвентарный номер	311:090-5947/Д
Адрес	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 964 892,30
Остаточная балансовая стоимость, руб.	1 644 262,97
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	1982
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 19.12.2008 г.	3 550,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АГН № 808524 от 14.06.2012	3 550,9
Этажность	4 -этажное в том числе: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
Материал стен	кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное, общежитие
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация,



Ниже представлен поэтажный план здания.

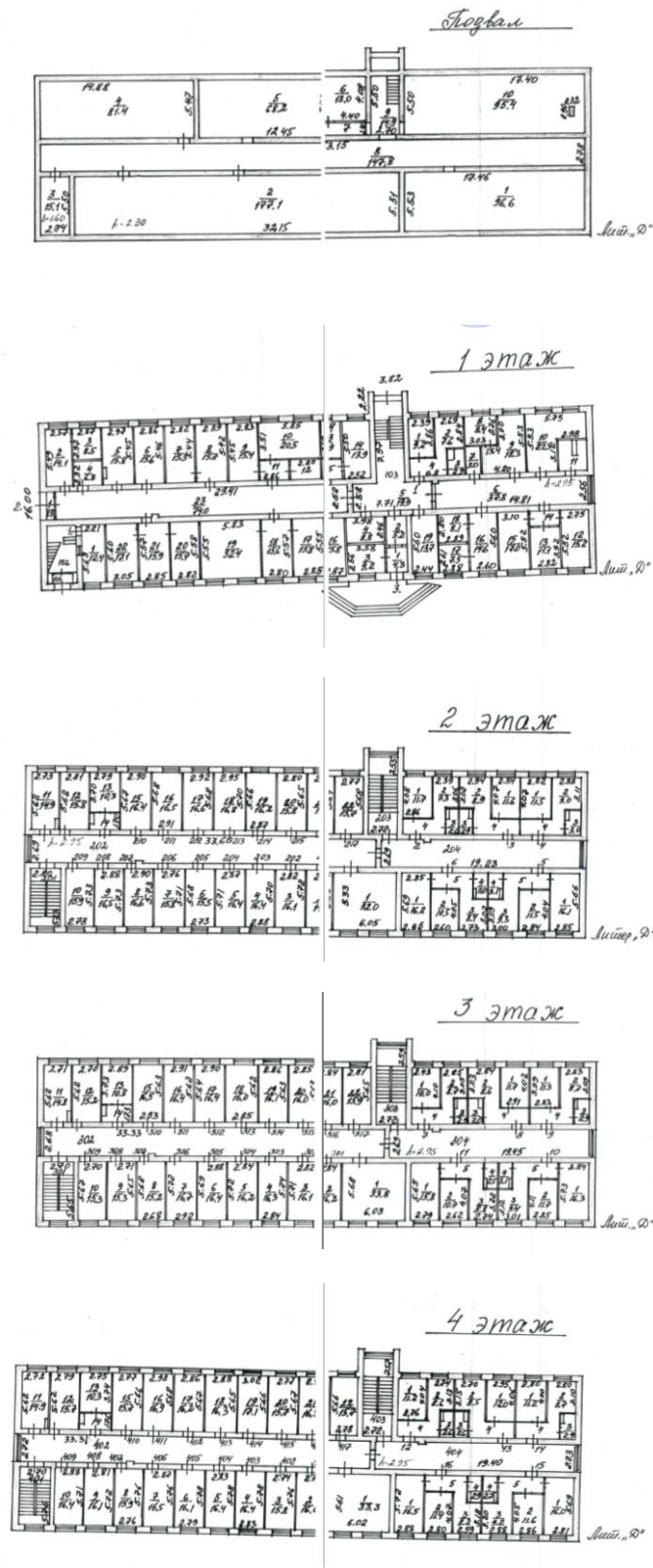


Рис. № 26. План объекта оценки №19

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №19.



	
Фото 73. Общий вид здания	Фото 74. Общий вид здания
	
Фото 75. Внутренняя отделка здания – административная часть здания	Фото 76. Состояние отделки административных помещений
	
Фото 77. Внутренняя отделка здания – общежитие	Фото 78. Внутренняя отделка здания – общежитие
	
Фото 79. Внутренняя отделка здания – общежитие	Фото 80. Внутренняя отделка здания – общежитие

Таблица 7.3.28. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 19

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Бетонные блоки
2	Стены, перегородки	Стены кирпичные, перегородки гипсокартонные
3	Перекрытие, покрытие	Сборные железобетонные плиты
4	Кровля	Мягкая
5	Полы	Линолеум, плитка
6	Проемы	Двери заводского изготовления, окна 2-е створные
7	Отделочные работы	Стены – штукатурка с обоями и окраской, потолки-побелка
8	Инженерные коммуникации	Центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение

Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №19

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹¹;

¹¹ Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.

- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями.

Таблица 7.3.29. Описание объекта оценки №20

Показатель	Объект оценки №20
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Здание гаража
Условный номер	50-50-10/026/2011-038
Инвентарный номер	90-5947/Р
Адрес	Московская область, г. Химки, вблизи пос. Чашниково
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	0,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв. м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 28.11.2005 г.	800,9
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АВН 225906 от 05.09.2011 г.	800,9
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	1
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №20.

	
Фото 81. Общий вид здания	Фото 82. Общий вид здания
	
Фото 83. Внутренняя отделка здания	Фото 84. Внутренняя отделка здания



Фото 85. Внутренняя отделка здания

Фото 86. Внутренняя отделка здания

Таблица 7.3.30. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 20

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	Стены кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	Сборные железобетонные плиты
4	Кровля	Рубероид
5	Инженерные коммуникации	Центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроснабжение

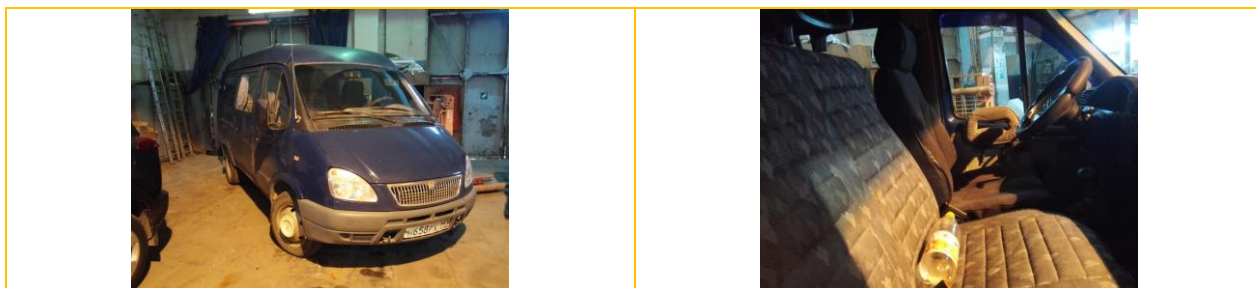
Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №20

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии¹²;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями.

Таблица 7.3.31. Описание объектов оценки №№21-24



Характеристика	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №24
Наименование	Автомобиль ГАЗ-2705 государственной номер Н658РХ197	Автомобиль ГАЗ 32213 государственной номер К506АС197	Автомобиль ГАЗ 53 Государственный номер 8235 СВ 82	Экскаватор ЭО-2626 1034 ТМ 50
Марка/модель	ГАЗ-2705	ГАЗ 32213	ГАЗ 53	ЭО-2626
Страна производитель	Россия	Россия	Россия	Белоруссия
Год выпуска	2004	2007	1987	1999
Цвет кузова	Синий	Красный	Зеленый	Синий
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	103 кВт	140 л.с. (103 кВт)	н/д	н/д
Рабочий объем двигателя, куб. см	2464 куб. см	2464 куб. см	н/д	н/д
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	н/д	н/д
VIN номер	27050040358923	32213070535783	н/д	н/д
Первоначальная балансовая стоимость	216 101,69	291 949,15	н/д	51 694,92
Остаточная балансовая стоимость	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние	Рабочее	Нерабочее	Нерабочее	Нерабочее
Показание одометра на дату оценки, км	300 340	225 808	174 447	н/д

Ниже представлены фотографии Объекта оценки № 21.



¹² Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



<p>Фото 87. Общий вид а/м</p>  <p>Фото 89. Показания одометра</p>	<p>Фото 88. Состояние салона</p>  <p>Фото 90. VIN номер</p>
--	---

Ниже представлены фотографии Объекта оценки № 22.

 <p>Фото 87. Общий вид а/м</p>	 <p>Фото 88. Состояние салона</p>
 <p>Фото 89. Показания одометра</p>	 <p>Фото 90. VIN номер</p>

Ниже представлены фотографии Объекта оценки № 23.

 <p>Фото 91. Общий вид а/м</p>	 <p>Фото 92. Общий вид а/м</p>
 <p>Фото 93. Показания одометра</p>	 <p>Фото 94. VIN номер</p>

Ниже представлены фотографии Объекта оценки № 24.



<p>Фото 95. Общий вид техники</p>	<p>Фото 96. Общий вид техники</p>
<p>Фото 97. Общий вид техники</p>	<p>Фото 98. VIN номер</p>

7.4 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Данные	Источник
<p>Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	<p>Информация о Заказчике</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); ▪ Результаты визуального осмотра; ▪ Задание на оценку;
<p align="center">Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	
<p>Копии документов, предоставленных Заказчиком</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-Б5N № 515130 от 09.02.2016 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296858 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3N № 231451 от 28.04.2014 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-А3N № 231450 от 28.04.2014 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296856 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296857 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АДN № 600598 от 20.11.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296860 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296861 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 296859 от 26.01.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50/010/2018-1 от 30.03.2018 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN № 808525 от 14.06.2012 г.;



Данные	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГН № 808526 от 14.06.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГН № 808523 от 14.06.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50/010/2018-1 от 30.03.2018 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГН № 808524 от 14.06.2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права 50-АВН № 225906 от 05.09.2011 г.; ▪ Паспорт транспортного средства 52 КТ 108247; ▪ Паспорт транспортного средства 52 МН 078789; ▪ Технический паспорт на здание КНС №1 инвентарный номер 291:083-28395 от 24.11.2008 г.; ▪ Технический паспорт на здание водопроводного устройства инвентарный номер 27216/А от 22.10.2004 г.; ▪ Техническое заключение на ГРП регистрационный номер 57-00009239-00 от 20.08.2012 г.; ▪ Технический паспорт на здание КНС инвентарный номер 311:090-5947/С от 19.12.2008 г.; ▪ Технический паспорт на здание котельной ДКВР инвентарный номер 27216/Б от 22.10.2004 г.; ▪ Технический паспорт комплекса предметно-специализированного объекта недвижимости/124521191/инженерные сети: теплосети, водопровод инвентарный номер 291:083:607/54 от 09.12.2008 г.; ▪ Технический паспорт на ТП-396 инвентарный номер 291:083-28397 от 24.11.2008 г.; ▪ Технический паспорт на ЦРП-18 инвентарный номер 291:083-28396 от 24.11.2008 г.; ▪ Технический паспорт на ЦРП-25 инвентарный номер 311:090-5947/У от 19.12.2008 г.; ▪ Технический паспорт на ЦТП инвентарный номер 311:090-5947/Т от 19.12.2008 г.; ▪ Технический паспорт объекта здания гаража инвентарный номер 90-5947/Р от 28.11.2005 г.; ▪ Технический паспорт на четырехэтажное здание инвентарный номер 311:090-5947/Д от 19.12.2008 г.; ▪ Справка от Московского областного бюро технической инвентаризации Солнечногорского филиала исх. №04/694-11 от 16.11.2011 г. ▪ Выписки из ЕГРН на земельные участки. ▪ Ответы на вопросы оценщиков.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) http://www.economy.gov.ru/ Данные Росстата http://www.gks.ru/
Анализ социально-экономического положения Московской области	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области http://www.msko.gks.ru/
Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области	http://irg.ru ; http://comestate.ru ; http://www.cre.ru
Анализ рынка земельных участков Московской области	http://irg.ru ; http://comestate.ru ; https://www.im.ru/ ; http://blackwood.ru
Анализ российского рынка автобусов	https://www.autostat.ru
Рыночная информация	
Рыночная информация	http://zdanie.info ; https://www.avito.ru ; https://www.cian.ru ;

7.5 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящего Отчета, оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем Отчете, нет.

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 10, для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Объекты оценки №21-24 представляют собой объекты движимого имущества – транспортные средства и спец. техника.

8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации

Представленный ниже обзор макроэкономической ситуации в РФ и прогнозы экономического развития составлены с использованием отчетов и прогнозов Министерства экономического развития (МЭР), Центрального Банка РФ (ЦБ РФ), Федеральной службы государственной статистики (Федстат).

Индекс потребительских цен в РФ

Индекс потребительских цен (индекс инфляции) характеризует изменение во времени общего уровня цен на товары и услуги, приобретаемые населением для непроизводственного потребления. Он измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах предыдущего (базисного) периода.

В таблице ниже представлена динамика индекса потребительских цен в РФ за 2008 – 2017 гг., 1 кв. 2018 г.

Таблица 8.1.1. Динамика индекса потребительских цен в РФ за период 2008 – 2017 гг., 1 кв. 2018 г.

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	1 кв. 2018 г.
Индекс потребительских цен в РФ, %	13,28%	8,80%	8,78%	6,10%	6,57%	6,47%	11,35%	12,91%	5,39%	2,51%	1,19%

В 2008 г. наблюдался существенный рост среднегодового темпа роста индекса потребительских цен в РФ, что было обусловлено ростом мировых цен на сырье и продовольствие, ростом регулируемых цен и тарифов в РФ, а также ростом бюджетных расходов.

В 2009 г. среднегодовой темп роста потребительских цен составил 8,80%. Снижение показателя по сравнению с уровнем 2008 г. связано со снижением цен на плодоовощную продукцию, а также стагнацией потребительского спроса. Сохранение тенденции снижения среднегодовых темпов роста потребительских цен в РФ в 2010 г. обусловлено происходившим в данный период укреплением рубля и частичным изменением финансирования бюджетного дефицита. С учетом указанных выше факторов, по итогам 2010 г. среднегодовой темп роста достиг своего минимального значения с 2005 г.

В течение периода 2011-2013 гг. происходило снижение индекса потребительских цен в РФ в сравнении с 2010 г., что было связано с проводимой Правительством РФ политикой по сдерживанию роста цен в экономике. По итогам 2014 г. показатель составил 11,35%, что существенно выше 2013 г. Основной причиной послужили введенные взаимные санкции со стороны Евросоюза и России, что в свою очередь связано с разной оценкой происходивших на юго-востоке Украины действий всех участников конфликта.

По результатам 2015 года индекс потребительских цен в РФ составил 12,91%. Основной причиной увеличения уровня инфляции стало снижение цен на нефть до рекордно низких значений. Федеральный бюджет РФ в значительной степени состоит из экспортной выручки на нефть и газ, поэтому колебания цен на нефть являются ключевым фактором для роста инфляции. В 2016 г. темп роста потребительских цен значительно замедлился - 5,39%. Снижение инфляции происходило в условиях умеренно жесткой денежно-кредитной политики, ослабления спроса и укрепления рубля. 2017 г. ознаменовался как год, демонстрирующий улучшения в экономике РФ. Индекс потребительских цен в РФ за данный период достиг рекордно низкого уровня инфляции 2,51%. За 1 кв. 2018 г. индекс потребительских цен в РФ составил 1,19%.

Индекс цен производителей промышленной продукции в РФ

Индекс цен производителей промышленной продукции (индекс цен в промышленности) рассчитывается на основе зарегистрированных цен на товары-представители в базовых промышленных организациях.

В 2008 г. индекс цен в промышленности был достаточно высоким, чему способствовал значительный рост

цен на нефть на мировых рынках, что привело к увеличению цен в добывающих отраслях топливно-энергетического комплекса.

В 2009 г. в мировой экономике, включая российскую, произошло снижение темпов роста показателей промышленного производства, обусловленное падением мировых цен на материально-сырьевые ресурсы и дефицитом оборотных средств потребителей. В результате снижения промышленного производства, обусловленного последствиями мирового финансового кризиса, отразившегося в первую очередь на банковском секторе, и, впоследствии, на реальных секторах экономики РФ, среднегодовой индекс цен в промышленности в 2009 году составил 0,9%. В 2010 и 2011 гг. цены в промышленности снова начали расти, и индекс цен составил 15,5% и 16,3% соответственно.

За 2012 г. динамика среднегодового индекса цен производителей промышленной продукции существенно замедлилась, что обусловлено спадом промышленного производства, который наблюдался в первой половине 2012 г. По итогам 2013 г. рост цен в промышленности стабилизировался на уровне 2012 г., что было связано с принятием Правительством РФ курса на снижение цен в экономике, а также с контролем различных государственных структур (прежде всего ФАС РФ) за динамикой цен в некоторых отраслях. По итогам 2014 г. темп роста цен в промышленности составил 7,1%, за 2015 г. - 12,3%. По результатам 2016 г. индекс цен в промышленности составил 7,5%, по результатам 2017 г. – поднялся до 8,4%. По результатам за 1 кв. 2018 г. индекс цен в промышленности составил 1,9%.

В таблице ниже представлена динамика индекса цен в промышленности в РФ за 2008 – 2017 гг., 1 кв. 2018 г

Таблица 8.1.2. Динамика индекса цен в промышленности в РФ за период 2008 – 2017 гг., 1 кв. 2018 г.

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	1 кв. 2018 г.
Индекс цен в промышленности, %	17,2%	0,9%	15,5%	16,3%	4,5%	6,3%	7,1%	12,1%	7,5%	8,4%	1,9%

8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объектов оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://www.msko.gks.ru/>).

Таблица 8.2.1. Основные показатели социально-экономического положения Московской области в январе – марте 2018 г.

Показатели	Единица измерения	Январь 2018 г.	Февраль 2018 г.	Март 2018 г.
Индекс промышленного производства (*)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,1	108,2	108,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	млн рублей	16515,0	38431,3	59107,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	157,4	146,1	117,3
Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	650,3	1629,0	2429,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	267,5	295,1	208,4
Оборот розничной торговли	млн рублей	162 822,4	323 878,4	504 859,0
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,6	103,5	104,8
Оборот оптовой торговли	млн рублей	293561,5	628814,1	1075161,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,3	104,6	100,3
Объем платных услуг населению	млн рублей	39 787,5	81 349,3	122 319,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	98,6	100,9	100,6
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,0	102,9	103,0
	в % к декабрю предыдущего года	100,5	100,5	101,0
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	3932,4	3962,4	4072,0
	в % к предыдущему месяцу	101,8	100,8	102,8

	в % к декабрю предыдущего года	101,8	102,5	105,4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	46 409,5	46 536,0	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,8	109,3	
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности экономически активного населения	0,55	0,56	0,54

В январе-марте 2018 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 114 053,7 млн руб., что кумулятивно больше чем за аналогичный период 2017 г. на 169%. Все за первые три месяца 2018 г. было введено 4 708,5 кв. м жилья, при том более 50% было введено в марте 2018 г.

Оборот розничной торговли в марте 2018 года составил 505 миллиардов рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,8 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-марте 2018 года – 992 миллиарда рублей, то на 10% выше аналогичного периода.

В январе-марте 2018 года населению области оказано платных услуг на 243,5 миллиарда рублей, что примерно сопоставимо с результатами аналогичного периода 2017 г. .

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в марте 2018 года составил 101 процент. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в марте 2018 г. года по сравнению с февралем 2018 г. увеличился на 0,1 процентный пункт .

Стоимость минимального набора продуктов в течение трех месяцев 2018 г. увеличивалась, в сравнении с декабрем 2017 г. увеличилась на 5,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2018 года составила 46 536,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2017 г. года на 9,3 процента, по сравнению с январем 2018 г. увеличилась менее чем на 1 процент.

8.3 Обзор рынка земельных участков Московской области

Источники информации: <http://rrg.ru>, <http://comestate.ru>, <https://www.im.ru/>, <http://blackwood.ru>

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

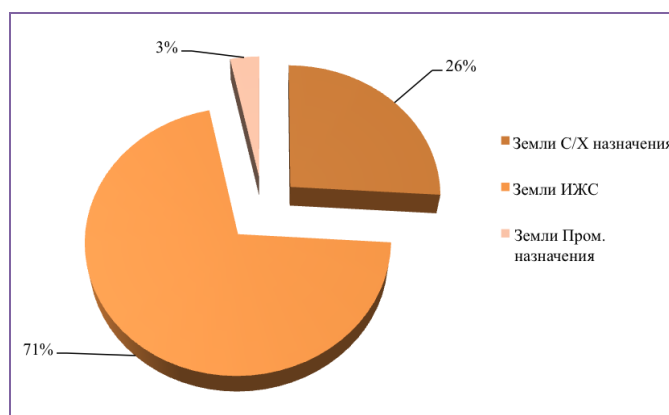


Рис. № 27. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

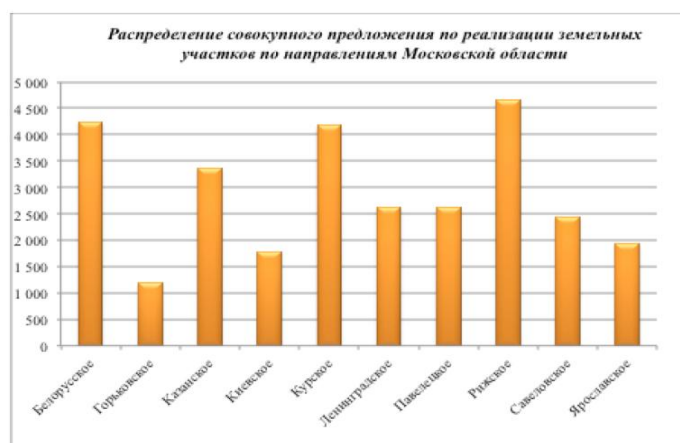


Рис. № 28. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли промышленного назначения в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.



№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	958 265	315 025	185 392
5	Курское	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	642 289	190 038	56 846

Рис. № 29. Средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли промышленного назначения в рублях, в зависимости от удаления от МКАД

Как видно из данных, представленных на рисунке выше, самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа на Рисунке 18, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от удаленности от МКАД.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	23 579	52 632	51 653
		max	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	131 579	10 891	20 455
		max	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	350 000	65 306	160 000
		max	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	13 965	18 784	2 400
		max	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	25 463	11 000	4 987
		max	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	110 000	21 127	8 140
		max	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	165 217	30 303	17 678
		max	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	380 000	61 798	25 926
		max	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	92 357	62 500	30 000
		max	2 063 600	906 250	90 000

Рис. № 30. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от удаленности от МКАД.

Максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Стоимость 1 сотки земли промышленного назначения на Ленинградском направлении на удалении до 15 км от МКАД находится в диапазоне 254,63 – 13 000 руб. за кв. м. Данные значения подтверждаются результатами проведенного Оценщиком анализа предложений земельных участков и представлены ниже.

Таблица 8.3.1. Предложение участков промышленного назначения на вторичном рынке

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	Московская область, Химки, мкр. Планерная – Ленинградское шоссе 7 км от МКАД	308 000	250 000 000	812	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/183999457/
2	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон – Ленинградское шоссе 12 км от МКАД	80 000	360 000 000	4 500	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/182108582/
3	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал – Ленинградское шоссе 6 км	15 000	55 000 000	3 666	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170909986/
4	Московская область, Солнечногорский район, Брехово деревня, Зеленая ул.	7 000	9 990 000	1 427	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165813782/
5	Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Черняховского – Ленинградское шоссе 5 км	1 000	10 000 000	10 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/168232428/
6	Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД	8 000	20 000 000	2 500	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/
7	Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок – Ленинградское шоссе 13 км от МКАД	800	9 000 000	11 250	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/161884717/
8	Московская область, Солнечногорский район, Черная Грязь деревня – Ленинградское шоссе 14 км от МКАД	1 827	23 000 000	12 588	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151499330/
9	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал – ленинградское шоссе 8 км от МКАД	15 000	40 000 000	2 667	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/
10	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон – Ленинградское шоссе 9 км от МКАД	5 000	19 000 000	3 800	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180420057/
11	Московская область, Красногорск городской округ, Светлые Горы поселок – 8 км от МКАД	9 700	46 000 000	4 742	https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/
12	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал – Ленинградское шоссе 12 км от МКАД	20 000	70 000 000	3 500	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204312/
13	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон – Ленинградское шоссе 9 км от МКАД	2 000	7 316 000	3 658	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/
14	Московская область, Мытищи городской округ, Аббакумово деревня – 10 км от МКАД	5 000	20 000 000	4 000	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/6294844/

Согласно мониторингу рынка, проведенному Оценщиком, диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения в Московской области на Ленинградском направлении на расстоянии до 15 км от МКАД составляет 812 – 12 588 руб./кв. м, что укладывается в анализ рынка

земельных участков, приведенный в настоящем Разделе Отчета.

«Скидка на торг»

Ввиду отсутствия данных по реальным сделкам, следует ограничиваться информацией, по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка – «скидка на торг». Данная скидка при продаже земельных участков в Московской области находится в диапазоне от 5 до 20%.

Ценообразующие факторы

- **Местоположение.** Наибольшее значение для земель промышленного назначения имеет удаленность от МКАД, расположение относительно направления.
- **Площадь.** Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»).
- **Инженерно-техническое обеспечение.** Наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую отсутствует возможность подключить объект к сетям.

Выводы:

- Стоимость 1 кв. м земли промышленного назначения на Ленинградском направлении на удалении до 15 км от МКАД находится в диапазоне 254 – 13 000 руб. за кв. м.
- Для земельных участков промышленного назначения диапазон скидки на торг составляет 5 - 20%.

8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области

По итогам 1 кв.2018 г. общий объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 65% и составил около 420 тыс. кв. м.

Около 91% от общего объема сделок или 386 тыс. кв. м пришлось на сделки по аренде и покупке в готовых зданиях, остальные 9% (34 тыс. кв. м) – на формат built-to-suit.

Предложение на рынке складской недвижимости Московского региона

По данным S.A. Ricci, в 1 кв. 2018 г. в московском регионе был введен самый низкий объем складских площадей за последние семь лет – 21 тыс. кв.м.

За аналогичный период 2017 г. прирост нового предложения составил почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать 1 кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 333 тыс. кв. м.

На рисунке ниже наглядно продемонстрирована динамика объема нового строительства складских площадей в 1 кв. 2011-2018 гг.

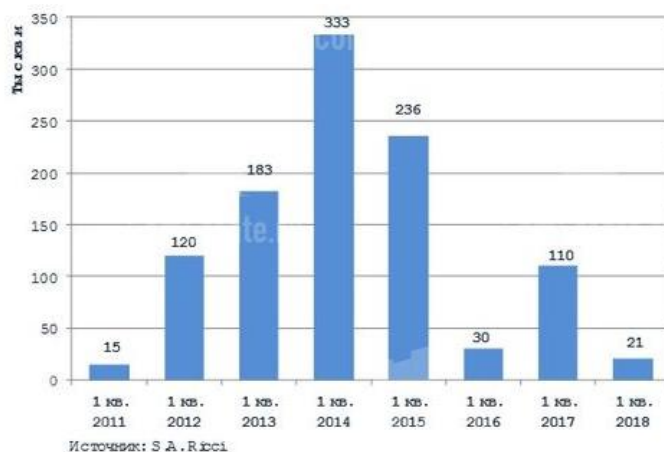


Рис. № 31. Динамика объема нового строительства складских площадей в 1 кв. 2011-2018 гг.

Все объекты, вышедшие на рынок в 1 кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А.

По заявлению девелоперов до конца 1 п/г 2018 г. к вводу планируется около 180 тыс. кв. качественных складских площадей класса А, а до конца 2018 г. объем нового строительства складов в Московском регионе составит около 800-900 тыс. кв. м, при этом более 50% из них будет построено для конечного потребителя.

Спрос на рынке складской недвижимости Московского региона

В 1 кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м. Спрос на складские блоки более 10 тыс. кв. м составил почти 80% от общего объема. Средний размер сделки в этом сегменте (10+ тыс. кв. м) составил 26 тыс. кв. м.

Доля лотов от 5 до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 году – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м.

Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Средний размер сделки складских блоков этого формата уменьшился по сравнению с 1 кварталом 2017 года (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

В структуре спроса около 32% от общего объема сделок пришлось на розничную торговлю. Крупнейшей транзакцией в данном сегменте стала аренда продуктовым ритейлером «ВкусВилл» более 50 тыс. кв. м в складском комплексе продуктового ритейлера «Дикси», расположенном в РНК Парке «Северное Шереметьево» на Рогачевском шоссе. Еще одной крупной сделкой в сегменте розничной торговли стала покупка компанией «Максидом» завода «Нидан» площадью около 41 тыс. кв. м. в Котельниках.

Второе место в структуре спроса занял сегмент производственных компаний: его доля составила 28%, или около 100 тыс. кв. м. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 тыс. кв. м в логистическом парке «Ногинск». Также одной из крупнейших сделок в сегменте компаний-производителей стало подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors на строительство склада площадью около 14 тыс. кв. м в формате built-to-suit в аренду.

Динамика уровня вакантных площадей

На фоне стабильно высокого спроса на готовые складские площади и умеренного ввода спекулятивных проектов, доля вакантных площадей продолжит постепенно снижаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–6%.



По данным S.A. Ricci

Рис. № 32. Динамика уровня вакантных площадей складской недвижимости

Согласно данным, представленным на рисунке выше, минимальный уровень вакантных площадей был достигнут в 2011-2013 гг. Далее в связи с активным строительством складских объектов недвижимости данный показатель начал увеличиваться. По итогам 1 кв. 2018 г. уровень вакантных площадей составил 7,2%.

Ставки аренды на складскую недвижимость в Московском регионе

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения класса А в Московском регионе за год скорректировалась незначительно. В 4 кв. 2017 г. данный показатель составлял 3,7 тыс. руб. за 1 кв. м. в год, в 1 кв. 2018 г. он упал на 4%. Годом ранее средняя ставка аренды была порядка 3,8 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Таблица 8.4.1. Ставки аренды на складские помещения кв. м/год

Направление	Ставки аренды, тыс. руб. за 1 кв. м в год
Север	3,6
Северо-Восток	3,6
Восток	3,3
Юго-Восток	3,3
Юг	3,5
Юго-Запад	3,8
Запад	3,8
Северо-Запад	3,8

Таблица 8.4.2. Предложение аренды складских помещений на вторичном рынке

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	Московская область, м. Речной вокзал, Солнечногорский район, д. Черная Грязь	14 000	501 6667	358	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/174858131/
2	Московская область, Долгопрудный, Промышленный проезд	250	54 000	216	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/181171858/
3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Вагоноремонтная улица, 10	114	49 932	438	https://www.cian.ru/rent/commercial/185922623/
4	Московская область, м. Речной вокзал, Солнечногорский район, д. Черная Грязь	162	61 560	380	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/165302042/
5	Московская область, Долгопрудный	760	266 000	350	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/178049834/
6	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 2АК1	377	169 650	450	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/183048652/
7	Москва, САО, р-н Молжаниновский, Ленинградское ш., 261С1	500	115 000	230	https://www.cian.ru/rent/commercial/185950918/
8	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая улица, 6	420	129 780	309	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/167743854/
9	Московская область, м. Водный стадион, Солнечногорский район, Луневское с/пос, д. Чашниково	425	233 750	550	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/179588633/
10	Московская область, м. Планерная, Солнечногорский район, д. Черная Грязь, Ленинградское шоссе, 14-й км	1 000	271 000	271	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/186902560/
11	Московская область, Долгопрудный, Павельцево микрорайон, Новое ш., 31	756	280 035	370	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/178031595/

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
12	Московская область, Химки, м. Речной вокзал, проезд Проектируемый № 727	210	73 500	350	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/177758438/

Согласно мониторингу рынка, проведенному Оценщиком, диапазон цен предложений аренды складских помещений в Московской области на Ленинградском направлении на расстоянии до 15 км от МКАД составляет 216 - 550 руб./кв. м, что укладывается в анализ рынка, приведенный в настоящем Разделе Отчета.

Ценообразующие факторы

При продаже производственно-складской площадки к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения производственно-складской площадки относят удаленность от МКАД, направление;
- коэффициент застройки (коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже. Стоимость объектов максимальна при коэффициенте застройки менее 0,75);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- состояние здание (отличное, нормальное, удовлетворительное);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- Наличие железнодорожной ветки.

8.5 Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона

Предложение на рынке офисной недвижимости Московского региона

По итогам 1 кв. 2018 г. объем нового офисного строительства в Москве составил 37 тыс. кв. м. Было введено 4 небольших офисных здания, самым крупным из которых стал БЦ «Ла-5» с арендуемой площадью 16 800 кв. м.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 гг. проекты были завершены. Половину объема нового строительства в 2017 году составили две башни в ММДЦ «Москва-Сити», в 2018 году ввод в эксплуатацию сравнимо крупных объектов не планируется. Таким образом, темпы строительства в 2018 году будут несколько ниже предыдущего года. В 2018-2020 гг. ожидается низкий уровень строительной активности.

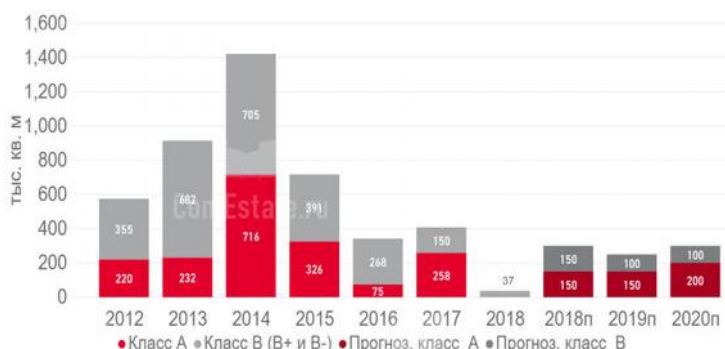


Рис. № 33. Динамика строительства офисной недвижимости в период 2012 - I кв. 2018 г., а также план на 2018-2020 гг.

Общий объем сделок 1 кв. 2018 г. находится на уровне сравнимых периодов «докризисных» лет, демонстрируя уверенный уровень деловой активности.

Спрос на рынке офисной недвижимости Московского региона

По результатам 1 кв. 2018 г. спрос на офисную недвижимость преимущественно был продемонстрирован следующими секторами рынка: «Банки и Финансы» (30%), «IT и ПО» (24%), «FMCG и розничная торговля» (14%).



Рис. № 34. Структура спроса на офисную недвижимость в 1 кв. 2018 г.

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса А в последние годы вырос. В 2011-2014 гг. среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 тыс. кв. м, а в 2014-2017 гг. – уже порядка 550 тыс. кв. м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные площади.

Динамика уровня вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Московского региона

Доля свободных площадей демонстрирует движение вниз, сократившись на 0,7 процентных пункта за квартал и на 2 процентных пункта за год, до 13,1%. Небольшой объем ввода и растущий спрос стимулировали уменьшение вакантности во всех сегментах качественного рынка, кроме класса В-, где показатель вырос на 0,1 процентных пункта за квартал и на 1,5 за год. В классе А доля свободных офисов снизилась на 2,4 процентных пункта по сравнению с 4 кв. 2017 г. (на 3,6 процентных пункта год к году) и составила 14%, в классе В+ вакантность опустилась на 0,4 процентных пункта за квартал и на 3,2 процентных пункта за год, до отметки 13,1%, сравнявшись со среднерыночным показателем.

Вакантность офисов в ММДЦ «Москва-Сити» снизилась на 1,1 п.п. в 1 кв. 2018 г. При этом именно в данном субрынке произошло наибольшее годовое сокращение показателя: пустующих офисов здесь за год стало на 7,5 п.п. меньше из-за активности государственных банков и министерств, а доля свободных площадей достигла 12,9%, что является минимальным показателем за историю существования делового центра.

«ММДЦ «Москва-Сити» стал очередным районом, где доля свободных площадей опустилась до рекордно низкого уровня. Так, в Центральном деловом районе вакантность уже в прошлом квартале оказалась минимальной с 2012 года, и этот показатель продолжает снижаться. С учетом тенденции к децентрализации нового предложения, доля свободных площадей и дальше будет снижаться в ключевых московских субрынках, а компаниям придется обращать внимание на здания, расположенные за Садовым кольцом или ТТК.



Рис. № 35. Динамика вакантных площадей в Московском регионе

Ставки аренды на офисную недвижимость в Московском регионе

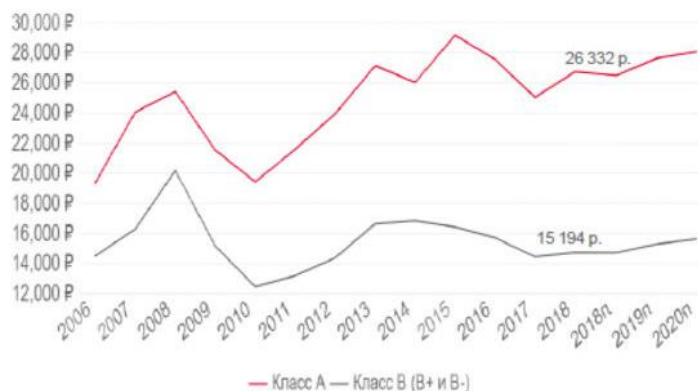


Рис. № 36. Динамика ставок аренды на офисную недвижимость в Московском регионе.

Перечень предположений на рынке офисной недвижимости приведен в таблице ниже.

Таблица 8.4.2. Предложение аренды офисных помещений на вторичном рынке

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	Москва, м. Сходненская, МКАД, 69-й километр, внешняя сторона, к19	300	350 000	1 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/185920063/
2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Куркинский ш., 8	812	676 667	833	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/186104099/
3	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское ш., 157С1	34	14 167	416	https://www.cian.ru/rent/commercial/163594886/
4	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, м. Ховрино, Ижорская улица, 8А	54	35 807	663	https://www.cian.ru/rent/commercial/184171985/
5	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Энгельса, 27	61	48 007	787	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/169736883/
6	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3С5	357	267 750	750	https://www.cian.ru/rent/commercial/151113298/
7	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	250	208 292	833	https://www.cian.ru/rent/commercial/180581527/
8	Московская область, Долгопрудный, Лихачевский проезд, 5На	145,2	97 623	672	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/181654834/
9	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, улица Лавочкина, 2А	250	230 000	920	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/186954969/
10	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Речной вокзал, Ленинградская улица, с21	468	374 000	799	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/163528084/
11	Московская область, Химки, м. Речной вокзал, шоссе Шереметьевское, 2с18	98	83 300	850	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/165851122/
12	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, м.	123	49 360	401	https://www.cian.ru/rent/co

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
	Речной вокзал, Ижорская улица, 8С2				mmercial/163286336/

Согласно мониторингу рынка, проведенному Оценщиком, диапазон цен предложений аренды офисных помещений в Московской области на Ленинградском направлении на расстоянии до 15 км от МКАД составляет 401 – 1 167 руб./кв. м.

8.6 Особенности рынка общежитий

Общежитие – место временного проживания людей приезжих или по каким-либо причинам утративших жилье. В общежитии обычно проживают студенты или учащиеся, на время учебы приехавшие из других мест, рабочие, молодые семьи или люди, получившие комнату от предприятия за определенные заслуги. Соответственно, общежития бывают: студенческие, рабочие и малосемейные. Последние можно отнести к разновидности постоянного жилья, так как проживающие получает в свое распоряжение изолированное помещение с удобствами на длительный срок.

Безусловным плюсом такого вида жилья в сравнении с любыми другими (съемные частные квартиры, гостиницы) является низкая плата за проживание. Тем не менее, в таких общежитиях, как правило, плохие условия для проживания: в комнатах проживает несколько человек; все гигиенические удобства (санузлы и душевые) расположены в отдельных блоках на этаже и рассчитаны на использование большим количеством людей; кухни являются местами общественного пользования.

Предложение

Типичное общежитие коридорного типа представляет собой здание высотой от пяти до 12 этажей, где на каждом этаже располагается от 15 до 40 комнат. Общежития при условии выгодного местоположения может быть реконструировано под элитное жилье, однако такой вариант возможно реализовать только в крупных городах России (Москва, Санкт-Петербург). Более приемлемое использование для средних городов России на данный момент – это организация в бывших общежитиях хостелов для приезжих работников.

Однако на вторичный рынок выходят так называемые малосемейные общежития. По сути, это отдельные квартиры (порой даже двухкомнатные), но с кухней, душем и туалетом в коридоре. Но есть и исключения – комнаты студийного типа, когда все удобства находятся внутри («квартиры»). Правда, такое предложение на вторичном рынке исчисляется буквально единицами. Такая ситуация также характерна для Санкт-Петербурга или Москвы.

В последнем случае речь идет о практически полноценных квартирах. Поэтому цены на них близки аналогичному по площади жилью. Комнаты с удобствами на этаже являются на рынке примером самого дешевого предложения по жилой недвижимости.

8.7 Обзор российского рынка транспортных средств

Автотранспортное средство — устройство, приводимое в движение двигателем и предназначенное для перевозки по дорогам общей сети людей, грузов или оборудования, установленного на нем, а также имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Снаряженная масса определяется как масса полностью заправленного (топливом, маслами, охлаждающей жидкостью и пр.) и укомплектованного (запасным колесом, инструментом и т.п.) автотранспортного средства, но без груза или пассажиров, водителя или другого обслуживающего персонала и их багажа.

Автотранспортные средства для целей оценки могут быть классифицированы следующим образом: на пассажирские, грузовые и специальные.

В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы.

К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные.

К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

Автобус — автотранспортное средство, предназначенное для перевозки пассажиров и имеющее более 8 мест для сидения, не считая места водителя. Подразделяются на городские, пригородные, междугородные и туристические.

Государственная регистрация автотранспортных средств производится в соответствии с классификацией, установленной Конвенцией о дорожном движении, которая принята на Конференции ООН по дорожному движению в г. Вене 8 ноября 1968 г. и ратифицирована Указом Президиума Верховного Совета СССР 29 апреля 1974 г.

Российский рынок автотранспортных средств развит очень хорошо и характеризуется большим количеством участников. На нем присутствуют как иностранные, так и отечественные производители.

Рынок коммерческой техники

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», по состоянию на 1 января 2018 года на территории Российской Федерации в общей сложности было зарегистрировано 8 млн 186,5 тыс. единиц коммерческой техники.

Практически половина парка (49%) принадлежит легким коммерческим автомобилям (LCV), которых насчитывается более 4 млн машин. Чуть меньше (46%) в стране числится грузовиков – 3,73 млн экземпляров. Оставшиеся 5% парка занимают автобусы (более 400 тыс. шт.).

Во всех сегментах парка коммерческой техники преобладают автомобили отечественного производства. Так, среди LCV на их долю приходится 63%, а у грузовиков (MCV+HCV) и автобусов (BUS) данный показатель еще выше – 78%.



Рис. № 37. Структура парка коммерческой техники РФ по состоянию на 1 января 2018 г.

На рисунке ниже приведены данные о наиболее продаваемых моделях на рынке LCV.



ТОП-10 моделей на рынке LCV в России



Модель	2М'18	2М'17	18/17,%		
1. GAZ Gazelle Next	3 741	2 795	+33,9	↑	1
2. УАЗ 3909	1 395	1 472	-5,2	↓	2
3. GAZ 3302	1 339	1 350	-0,8	↓	3
4. Ford Transit	1 144	726	+57,6	↑	
5. LADA Largus VU	1 108	908	+22,0	↑	
6. Mercedes Sprinter Classic	720	789	-8,8	↓	
7. GAZ 2752	454	415	+9,4	↑	
8. УАЗ 2206	410	749	-45,3	↓	
9. GAZ 2217	375	144	+160,4	↑	
10. VW Caravelle	345	206	+67,5	↑	
ВСЕГО LCV	14 687	13 278	+10,6	↑	

Источник: AUTOSTAT-RADAR

Период: январь - февраль 2018 года

www.autostat.ru

Рис. № 38. ТОП моделей на рынке LCV в РФ

Лидером среди моделей на российском рынке LCV является GAZ Gazelle NEXT, на долю которой приходится четверть от общего объема. Так, за отчетный период в нашей стране было продано более 3,7 тыс. экземпляров этой модели, что на треть выше результата годичной давности. На втором месте, с большим отставанием от лидера, располагается УАЗ 3909, объем рынка которого сократился на 5,2% до 1395 единиц. Совсем немного отстает GAZ 3302 (1339 шт.; -0,8%), замыкая тройку моделей-лидеров LCV.

Самой продаваемой иномаркой в сегменте легкой коммерческой техники является Ford Transit (1144 шт.), реализация которого выросла на 57,6%. За ним располагается фургон LADA Largus VU (1108 шт.; +22%). Показатели остальных моделей составляют менее тысячи единиц, а в ТОП-10 также попадают: Mercedes-Benz Sprinter Classic (720 шт.; -8,8%), GAZ 2752 (454 шт.; +9,4%), УАЗ 2206 (410 шт.; -45,3%), GAZ 2217 (375 шт.; +160,4%) и Volkswagen Caravelle (345 шт.; +67,5%).

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость автобусов являются: марка/модель, год выпуска, пробег, состояние, мощность и объем двигателя, количество посадочных мест, общее состояние.

Характеристика транспортного средства ГАЗ-2705

В связи с тем, что по состоянию на дату оценки среди оцениваемых транспортных средств в рабочем состоянии находится только ГАЗ-2705, оценщики посчитали логичным привести характеристику только данного транспортного средства.

Автомобили «ГАЗель» являются символом коммерческого автопрома России. Первый представитель этой серии сошел с конвейера Горьковского завода в 1994 году (ГАЗ 3302). Массовая сборка ГАЗ 2705 стартовала годом позже. Данная модель относится к малотоннажным коммерческим автомобилям с грузовыми либо грузопассажирскими кузовами (версия «Комби»). ГАЗ 2705 имеет 4 двери, 2 из которых пассажирские, 2 - грузовые. Задняя 2-створчатая дверь открывается на большой угол, что способствует удобству при загрузке или выгрузке товара. Грузоподъемность 2-местного фургона ГАЗ 2705 - 1350 кг, тогда как комбинированная версия способна вмещать в кабину шесть человек и груз весом в 1 тонну. За весь период выпуска ГАЗ 2705 комплектовался моторами ЗМЗ, УМЗ, ГАЗ, Chrysler.



На сегодняшний день модель оснащается силовыми агрегатами Cummins и УМЗ. На базе ГАЗ 2705 реализовано большое количество спецавтомобилей: карета скорой помощи (достаточно распространенная в России и СНГ модификация), инкассаторский бронемобиль, автолаборатория и многие другие.

Глава 9. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

Далее будет проведен анализ степени ликвидности объектов недвижимости.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемые объекты – эластичен.

Состояние имущества. Объект в отличном состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Состояние оцениваемого имущества – удовлетворительное, за исключением Объектов оценки №№22-24 (нерабочее).

Соответствие современным технологиям. Рассматривая объекты недвижимости, можно выделить используемые технологии строительства, материалы. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на недвижимость, построенную в соответствии с устаревшими технологиями. Большинство объектов недвижимости было построено в 80-е года и находятся в удовлетворительном состоянии, оборудования, находящееся в данных зданиях, является устаревшим.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов достаточно развит.

С учетом вышесказанного, можно сказать, что степень ликвидности объектов недвижимости может быть охарактеризована как низкая. Таким образом, примерный срок реализации объектов составит 12-18 месяцев.

Как уже было сказано ранее, оборудование является устаревшим, примерный срок реализации объектов составит 9 месяцев.

Степень ликвидности объекта оценки №21 может быть охарактеризована как высокая. Примерный срок реализации объектов оценки №21 составит 2-6 месяцев. Объект оценки №№22-24 находятся в нерабочем состоянии, их реализация возможна, к примеру, на металлолом. В данном случае говорить о степени ликвидности не приходится.

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объектов, цена продажи может быть снижена относительно реальной рыночной стоимости, установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков получения денег.



Глава 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- юридическая правомочность — выбираются все возможные варианты использования объекта, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта и делается вывод о том, сможет ли использование объекта по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

Юридическая правомочность

Как следует из выписки из публичной кадастровой карты (<http://roscadastr.com>) Объекты оценки №№1,3,5 – земельные участки относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Улучшения земельных участков представляют собой производственно-складские здания.

В соответствии с Генеральным планом данные участки находятся в производственной зоне.

Объекты оценки №№13,18 относятся к землям поселений (в соответствии с публичной кадастровой картой <http://roscadastr.com>). Улучшения земельных участков представляют собой производственно-складские здания, а также здание общежития с вкраплением офисной функции.

Согласно Генеральному плану территории, в границах которых расположены оцениваемые земельные участки, по функциональному назначению входит в состав зоны – промышленной зоны.

Таким образом, иное использование оцениваемых земельных участков является юридически неправомочным.

Физическая осуществимость

При определении физической возможности использования объекта недвижимости необходимо принимать во внимание состояние грунта и подъездные пути, риск стихийных бедствий и техногенных катастроф, инженерную обеспеченность района, социальную обстановку, состояние и близость соседних зданий.

В рамках настоящего Отчета не предполагалось проведение технической экспертизы объекта недвижимости. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ. После тщательного анализа эксперты в области строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данного Отчета не предполагалось привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки опирались на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и подтверждающие документы.

На основе предоставленных Заказчиком данных, а также проведенного осмотра, не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации зданий и сооружений.

Преимущественно все объекты недвижимости (здания и сооружения) являются специализированными: здания котельной, трансформаторные подстанции, центральные распределительные пункты и тд.

Данные объекты, исходя из их физической осуществимости, корректнее использовать в текущем назначении.

Объект оценки № 19 может быть использован также при текущем назначении: здание общежития с вкраплением офисной функции.

Для объекта оценки №21 существуют следующие физически возможные варианты использования:

- использование по целевому назначению;
- использование в качестве материалов и запасных частей (разборка и в дальнейшем продажа материалов и элементов конструкций в качестве запасных частей).
- вторичная переработка (продажа как лом).

Для объектов оценки №№22-24 при условии их нерабочего состояния возможны следующие варианты их использования:

- использование в качестве материалов и запасных частей (разборка и в дальнейшем продажа материалов и элементов конструкций в качестве запасных частей).
- вторичная переработка (продажа как лом).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Как уже было сказано ранее, большинство объектов недвижимости являются специализированными одноэтажными зданиями: котельные, трансформаторные подстанции, центральные распределительные пункты и тд.

Объект оценки №19 используется под здание общежития с вкраплением офисной функции. Офисная часть здания имеет кабинетную планировку, жилая часть – представляет собой множество жилых комнат как с отдельными, так и общими зонами: санузел, кухня.

Исходя из вышесказанного, объекты недвижимости следует использовать в текущем состоянии.

В настоящий момент Объект оценки №21 находится в пригодном к эксплуатации техническом состоянии. Следовательно, вариант использования его в качестве материалов и запасных частей в данном случае видится экономически нецелесообразным. По тем же причинам исключается и вариант вторичной переработки.

Указанные выше варианты использования объектов движимого имущества в качестве материалов/запасных частей, а также для вторичной переработки предпочтительны для объектов оценки №№22-24 при условии нерабочего состояния техники.

Заключение

В результате, учитывая характеристики объектов, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объектов оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объектов оценки №№1-20 (производственно-складское с включением административной функции) и №21 **является оптимальным**. Для объектов оценки №№22-24 наиболее эффективным вариантом является использование в качестве материалов/запасных частей, а также для вторичной переработки.

Факторов, свидетельствующих о том, что текущее использование объектов оценки очевидно и явно не является наиболее эффективным, в рамках настоящего исследования не выявлено. **В связи с чем, оценка объектов №№1-18,20 осуществляется исходя из предположения «как есть» («as is»), то есть под производственно-складскую функцию, объект оценки №19 – под здание общежития с офисной функцией.**

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки №№1-20 является их использование по целевому назначению.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №21 является вариант использования имущества по целевому назначению, то есть в качестве транспортного средства.

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №№22-24 является вариант использования имущества в качестве материалов/запасных частей, а также для вторичной переработки.

Глава 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, **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.

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, **доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№1-20

Объект оценки можно условно разделить на три группы:

- Земельный участок с четырехэтажным зданием общежития (в том числе и офис) и гаражом (Объекты оценки №№18-20)
- Условно свободные земельные участки (Объекты оценки №№1,3,5,13,18).
- Специализированные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках (Объекты оценки №№2,4,6-12; 14-17)

Далее оценщиками будет приведен анализ выбора подходов к оценке Объектов оценки.

Земельный участок с четырехэтажным зданием общежития (в том числе и офис) и гаражом.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Московской области хорошо развит, в районах, приближенных к городу Москва, предлагается на продажу объекты коммерческого назначения. Оценщики располагают достаточной информацией о наличии на открытом рынке Московской области производственных площадок, земельных участков промышленного назначения и отдельностоящих зданий, пригодных для использования под складскую функцию, административную и гостиничную функции. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В данном случае оценке доходным подходом подлежит четырехэтажное здание и здание гаража.

Стоимость данных Объектов оценки будет непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее последующей эксплуатации и продажи. Поэтому для расчета стоимости недвижимого имущества показательным будет и доходный подход.

Для расчета стоимости Объекта оценки был применен метод прямой капитализации, поскольку использование объекта на дату оценки соответствует его НЭИ, доход от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества прогнозируется в обозримом будущем постоянным, проведение реконструкции не требуется.

Затратный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки от применения затратного подхода было решено отказаться ввиду следующих причин.

Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б») ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 80-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в») ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

Условно свободные земельные участки

Сравнительный подход, как уже было сказано ранее, данный подход является наиболее достоверным при условии, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Анализ предложений свободных земельных участков показал, что применение сравнительного подхода является возможным и уместным при оценке земельных участков. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земли определяется исходя из ее способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и, особенно от ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода, в данном случае, требует проведение широких экономических и рыночных исследований. Таким образом, учитывая высокую субъективность доходного подхода, а также достаточную развитость рынка продажи участков, что увеличивает достоверность сравнительного подхода, в данной работе было решено отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельных участков определяется в предположении, что они условно свободные, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Специализированные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках.

Принимая во внимание выводы о возможности реализации подходов к оценке, оценщики приняли решение отказаться от применения сравнительного и доходного подходов к данному блоку объектов.

На рынке недвижимости не представлены предположения о продаже или аренде схожих с Объектами оценки объектов-аналогов. Как уже было сказано ранее, данные объекты являются специализированными.

В связи с этим единственным возможным методом к оценке данных Объектов оценки является затратный подход.

11.3 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта №21-24

Сравнительный подход применим для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о ценах продажи (предложения) подержанных объектов, идентичных (аналогичных) оцениваемым, которая отражает реальную ситуацию, сложившуюся на вторичном рынке данного имущества.

На момент оценки Оценщик обнаружил достоверные данные о ценах продажи (предложения) и характеристиках объектов, аналогичных оцениваемым. Следовательно, расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода представляется возможным.

Согласно п. 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки №№21-24 был применен сравнительный подход.

11.4 Выводы о применении подходов к оценке

В таблице ниже приведены данные о применении подхода к оценке к каждому из Объектов оценки.

Таблица. 11.4.1. Выводы о применении подходов к оценке к каждому из Объектов оценки

№№	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	Применялся	Не применялся	Не применялся
2	КНС №1	Не применялся	Не применялся	Применялся
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	Применялся	Не применялся	Не применялся
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	Не применялся	Не применялся	Применялся
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	Применялся	Не применялся	Не применялся
6	Водопроводное устройство	Не применялся	Не применялся	Применялся
7	ЦРП-18	Не применялся	Не применялся	Применялся
8	Газовый распределительный пункт	Не применялся	Не применялся	Применялся
9	Водопровод	Не применялся	Не применялся	Применялся
10	Теплосеть	Не применялся	Не применялся	Применялся
11	ТП-396	Не применялся	Не применялся	Применялся
12	КТП-395	Не применялся	Не применялся	Применялся
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	Применялся	Не применялся	Не применялся
14	ЦРП-25	Не применялся	Не применялся	Применялся
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	Не применялся	Не применялся	Применялся
16	ЦТП	Не применялся	Не применялся	Применялся
17	Резервуар водопроводный	Не применялся	Не применялся	Применялся
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	Применялся	Не применялся	Не применялся
19	Четырехэтажное здание	Применялся	Применялся	Не применялся
20	Здание гаража	Применялся	Применялся	Не применялся
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	Применялся	Не применялся	Не применялся
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	Применялся	Не применялся	Не применялся
23	Автомобиль ГАЗ 53	Применялся	Не применялся	Не применялся
24	Экскаватор ЭО-2626	Применялся	Не применялся	Не применялся

Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№2,4, 6-12, 14-17 ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

Согласно п. 24 ФСО № 7 в общем случае стоимость объекта оценки, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Расчёт стоимости воспроизводства

При определении стоимости объектов оценки затратным подходом был использован базисно-индексный метод определения полных затрат. Для этого использовалась наиболее актуальная база уровней цен 2017 года, а именно сборники Ко-Инвест 2017 «Промышленные здания» и «Сооружения городской инфраструктуры».

К базовым уровням ценам должны быть применены корректирующие коэффициенты пересчёта в текущие цены необходимого региона (индексы), рекомендованные Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2017 г. № КЦ/201703ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2017 года"), а также других корректирующих коэффициентов, указанных в разделе «Рекомендации по использованию справочника». Расчёт стоимости строительства проводился по следующему алгоритму:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
- расчёт стоимости воспроизводства объекта.

Необходимо отметить, что стоимость воспроизводства подразумевает стоимость только самого здания без учета оборудования, относящегося к данному объекту недвижимости.

В рамках настоящего Отчета оценщикам не была предоставлена какая-либо характеристика оборудования, относящегося к зданиям. В связи с этим нам не представилась осуществить переоценку данного оборудования.

Однако принимая во внимание тот факт, что год постройки практических всех зданий относится к 80-м годам 20 века, т.е. примерный срок эксплуатации зданий, а соответственно и оборудования составляет порядка 40 лет, то можно предположить о приближении стоимости данного оборудования к нулю.



При таких условиях вся стоимость будет складываться из стоимости здания и относящегося к нему земельного участка, а стоимость оборудования будет составлять несущественную долю в стоимости данного комплекса, что укладывается в рамки «погрешности» оценки.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного решения объектов оценки были подобраны схожие типовые объекты-аналоги из имеющихся в справочнике «КО-Инвест» (источники приведены в Приложении №1).

Таблица 12.1 Расчет стоимости строительства объектов оценки 2,4, 6-12, 14-17 затратным подходом до учета прибыли предпринимателя

Наименование	ОО_4	ОО_2	ОО_6	ОО_7	ОО_8	ОО_9	ОО_10	ОО_11	ОО_12	ОО_14	ОО_15	ОО_16	ОО_17
	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	КНС №1	Водопроеводное устройство	ЦРП-18	ГРП	Водопроевод	Теплосеть	ТП-396	КТП-395	ЦРП-25	КНС с оборудованием	ЦТП	Резервуар водопроводный
Площадь, кв. м	1296,9	94,3	81,9	132,6	23,8м	1146м	1153м	51,9	25,3	119,4	79,9	269	
Объем, куб. м	3938,75	554,2	282,1	596,7	105			234		634	664	2070	500
Длина, м					23,8	1146	1153						
Источник для расчётов	Ко-Инвест_2017_Промышленные здания	Ко-Инвест_2017_Сооружения городской инфраструктуры											
Код аналога	П3.19.000.00(45-46)	И4.02.004.00(25-31)	И4.02.004.00(32-37)	И4.04.001.0001	И3.06.009.(0001 – 0005)	И3.07.050.02(18-20)	И3.09.003.0063	И4.04.001.0002	И3.10.001.0017-18	И4.04.001.0001	И4.02.004.00(25-31)	И4.04.001.0002	И3.07.034.0007
Единица измерителя	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./км	руб./м	руб./м	руб./куб. м	руб. 1 шт.	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м
Характеристика аналога	Котельная	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Насосные станции оборотного водоснабжения	Распределительный пункт	Газопроводы уличные низкого и среднего давления из полиэтиленовых труб в мокрых грунтах без дорожных покрытий	Сети из стальных труб	Трубопроводы теплоснабжения	Трансформаторные подстанции	Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты	Распределительный пункт	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Трансформаторные подстанции	Резервуар цилиндрический
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3 829	11 841	9 116	5 690	4 162 902	18 709	18 515	10 346	937 208	5 690	11 841	5 690	9 653
Коэффициент изменения цен	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153



после издания справочника													
в ценах на дату оценки	4 414	13 651	10 509	6 560	4 799 230	21 569	21 345	11 927	1 080 466	6 560	13 651	6 560	11 129
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	17 384 508	7 565 107	2 964 551	3 914 206	1 714 660	21 440 514	21 347 795	2 785 657	1 080 466	4 158 885	9 064 576	13 578 692	5 564 263
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	20 513 720	8 926 826	3 498 170	4 618 763	2 023 298	25 299 807	25 190 398	3 287 076	1 274 950	4 907 484	10 696 200	16 022 857	6 565 830



В связи с тем, что часть объектов-аналогов требуют уточняющей детальной информации, которая не была предоставлена в адрес оценщиков, мы использовали усредненное значение по всем объектам-аналогам определенного объекта оценки.

Для проведения корректных расчетов оценщиками также были учтены дополнительные корректировки: коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, а также индекс удорожания строительства.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
в бескаркасных системах				в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160

Рис. № 39. Корректирующий коэффициент стоимости из сборника КО-Инвест январь 2018 г.

2.6. ПРОГНОЗ
Прогноз индексов цен до марта 2018 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)
по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

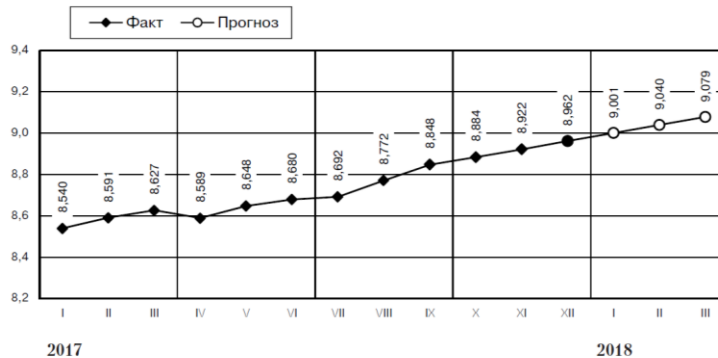


Рис. № 40. Прогноз индекса СМР до марта 2018 г.

Необходимо отметить, что показатели стоимости включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя является вознаграждением инвестора за риск вложения денег в строительство объекта оценки. Величина прибыли предпринимателя отражает степень риска, связанного с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя зависит:

- -от ставки дохода на капитал;
- -от динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- -от продолжительности строительства.

Прибыль предпринимателя, ожидаемая от реализации проекта строительства, определялась как разность аккумулированной суммы инвестиций разных этапов строительства с учетом дохода на капитал и суммы инвестиций без учета стоимости денег во времени.

Результаты расчета прибыли предпринимателя, приведены в табл. 12.3.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования составляет 20%. Расчет и обоснование представлено ниже в таблице.



Таблица 12.2 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	"эталонная" доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется результат расчета ММВБ бескупонной доходности облигаций федерального займа (срок до погашения 30 лет), который проводится на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.	сайт Банка России: http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?r1=0&date_req1=01.03.2013&date_req2=01.03.2013&C_month=05&C_year=2013&rt=0&x=20&y=12&mode=1	x	8,56%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей значительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик		1%	3%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг		2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	5%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
Премия за инвестиционный менеджмент	риски не застрахованы		5%	
	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности		1%	3%
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие		3%		



Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
	системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере			
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
Ставка дисконтирования, округленно			x	20%

Продолжительность строительства и динамика вложения денежных средств

Необходимо отметить, что продолжительность строительства учитывает также время на приобретение участка, оформление необходимых документов и подключение коммуникаций.

Продолжительность строительства сооружений и динамика вложения денежных средств определены по СНиПу 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Результаты расчета прибыли предпринимателя приведены далее в таблицах.

Таблица 12.3. Определение прибыли предпринимателя

Показатель	Кол-во	Кварталы			
		4	3	2	1
Продолжительность строительства, квартал	4				
Кварталы		4	3	2	1
Ставка дисконтирования (норма доходности), %	20,00%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Сумма		4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Квартальный график строительства, %		11,0%	28,0%	40,0%	21,0%
График строительства, %		11,0%	39,0%	79,0%	100,0%
Квартальная прибыль предпринимателя, %		0,5%	1,8%	3,7%	4,7%
Итоговая прибыль предпринимателя	10,7%	к сметной стоимости строительства			

В результате проведенных расчетов была определена стоимость нового строительства оцениваемых объектов.

Таблица 12.4. Расчет стоимости строительства объектов оценки 2,4, 6-12, 14-17

Наименование	ОО_4	ОО_2	ОО_6	ОО_7	ОО_8	ОО_9	ОО_10	ОО_11	ОО_12	ОО_14	ОО_15	ОО_16	ОО_17
	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	КНС №1	Водопроеводное устройство	ЦРП-18	ГРП	Водопровод	Теплосеть	ТП-396	КТП-395	ЦРП-25	КНС с оборудованием	ЦТП	Резервуар водопроводный
Площадь, кв. м	1296,9	94,3	81,9	132,6	23,8м	1146м	1153м	51,9	25,3	119,4	79,9	269	
Объем, куб. м	3938,75	554,2	282,1	596,7	105			234		634	664	2070	500
Длина, м					23,8	1146	1153						
Источник для расчётов	Ко-Инвест_2017_Промышленные здания	Ко-Инвест_2017_Сооружения городской инфраструктуры											
Код аналога	ПЗ.19.000.00(45-46)	И4.02.004.00(25-31)	И4.02.004.00(32-37)	И4.04.001.0001	ИЗ.06.009.(0001 – 0005)	ИЗ.07.050.02(18-20)	ИЗ.09.003.0063	И4.04.001.0002	ИЗ.10.001.0017-18	И4.04.001.0001	И4.02.004.00(25-31)	И4.04.001.0002	ИЗ.07.034.0007
Единица измерителя	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./км	руб./м	руб./м	руб./куб. м	руб. 1 шт.	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м
Характеристика аналога	Котельная	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Насосные станции оборотного водоснабжения	Трансформаторные подстанции	Газопроводы уличные низкого и среднего давления из полиэтиленовых труб в мокрых грунтах без дорожных покрытий	Сети из стальных труб	Трубопроводы теплоснабжения	Трансформаторные подстанции	Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты	Трансформаторные подстанции	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Трансформаторные подстанции	Резервуар цилиндрический
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3 829	11 841	9 116	5 690	4 162 902	18 709	18 515	10 346	937 208	5 690	11 841	5 690	9 653
в ценах на дату оценки	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153



Коэффициент изменения цен после издания справочника	4 414	13 651	10 509	6 560	4 799 230	21 569	21 345	11 927	1 080 466	6 560	13 651	6 560	11 129
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	17 384 508	7 565 107	2 964 551	3 914 206	1 714 660	21 440 514	21 347 795	2 785 657	1 080 466	4 158 885	9 064 576	13 578 692	5 564 263
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	20 513 720	8 926 826	3 498 170	4 618 763	2 023 298	25 299 807	25 190 398	3 287 076	1 274 950	4 907 484	10 696 200	16 022 857	6 565 830
Прибыль предпринимателя, %	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Прибыль предпринимателя, руб.	2 194 968	955 170	374 304	494 208	216 493	2 707 079	2 695 373	351 717	136 420	525 101	1 144 493	1 714 446	702 544
Стоимость строительства, руб.	22 708 688	9 881 997	3 872 474	5 112 970	2 239 791	28 006 886	27 885 771	3 638 793	1 411 369	5 432 585	11 840 694	17 737 303	7 268 374

Расчет совокупного износа

Физический износ сооружений и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов. Общий физический износ складывается из двух составляющих – устранимого и неустраняемого.

Неустраняемый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств

Устранимый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позаимиями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Физический износ оцениваемых объектов определялся на основании Шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, изложенной в Приказе Росстата от 29.08.2014 N 543 (ред. от 22.09.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 12.5. Шкала экспертных оценок технического состояния здания, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2- Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3- Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6- Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	от 75 до 100

Для всех объектов оценки, стоимость которых определяется в рамках затратного подхода, величина износа была принята как наивысшее значение диапазона оценки технического состояния объекта («удовлетворительное») ввиду высокого хронологического возраста объектов (порядка 40 лет).

Функциональное устаревание требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции здания на основе современной технологии.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований к

промышленной технологии.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - только реконструкцией или модернизацией.

Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового объекта, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода),
- моральное устаревание элементов (устаревание 2-го рода),
- избыточные объемы (устаревание 3-го рода).

При этом функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» здесь применимы понятия «отложенная реконструкция» или «отложенная модернизация».

Неустранимое функциональное устаревание – это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

В настоящий момент рассматриваемые сооружения используются согласно своему проектному назначению, основные объемно-планировочные и конструктивные особенности сооружений соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. Таким образом, можно сделать вывод, что функциональное устаревание в данном случае отсутствует.

Внешний износ представляет собой обесценивание объекта оценки, обусловленное негативным влиянием внешних факторов. К таким факторам относятся изменения экономической ситуации, состояния рынка недвижимости, федеральных или местных ограничений, окружающей инфраструктуры, и т.п. Внешний износ - всегда неустранимый, так как величина затрат на его устранение всегда больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

Проанализировав местоположение оцениваемых сооружений (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты их использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание у оцениваемых объектов отсутствует.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Далее в таблице представлен итоговый расчет стоимости сооружений затратным подходом.



Таблица 12.6. Расчет итоговой стоимости строительства объектов оценки 2,4, 6-12, 14-17

Наименование	00_4	00_2	00_6	00_7	00_8	00_9	00_10	00_11	00_12	00_14	00_15	00_16	00_17
	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	КНС №1	Водопроеводное устройство	ЦРП-18	ГРП	Водопроевод	Теплосеть	ТП-396	КТП-395	ЦРП-25	КНС с оборудованием	ЦТП	Резервуар водопроводный
Площадь, кв. м	1296,9	94,3	81,9	132,6	23,8м	1146м	1153м	51,9	25,3	119,4	79,9	269	
Объем, куб. м	3938,75	554,2	282,1	596,7	105			234		634	664	2070	500
Длина, м					23,8	1146	1153						
Источник для расчётов	Ко-Инвест_2017_Промышленные здания	Ко-Инвест_2017_Сооружения городской инфраструктуры											
Код аналога	ПЗ.19.000.00(45-46)	И4.02.004.00(25-31)	И4.02.004.00(32-37)	И4.04.001.0001	ИЗ.06.009.(0001 – 0005)	ИЗ.07.050.02(18-20)	ИЗ.09.003.0063	И4.04.001.0002	ИЗ.10.001.0017-18	И4.04.001.0001	И4.02.004.00(25-31)	И4.04.001.0002	ИЗ.07.034.0007
Единица измерителя	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./км	руб./м	руб./м	руб./куб. м	руб. 1 шт.	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м	руб./куб. м
Характеристика аналога	Котельная	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Насосные станции оборотного водоснабжения	Трансформаторные подстанции	Газопроводы уличные низкого и среднего давления из полиэтиленовых труб в мокрых грунтах без дорожных покрытий	Сети из стальных труб	Трубопроводы теплоснабжения	Трансформаторные подстанции	Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты	Трансформаторные подстанции	Насосные станции канализационные на 3 агрегата 2 1/2 НФ, 4НФ или 4ФВ-5м	Трансформаторные подстанции	Резервуар цилиндрический
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3 829	11 841	9 116	5 690	4 162 902	18 709	18 515	10 346	937 208	5 690	11 841	5 690	9 653
в ценах на дату оценки	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153	1,153



Коэффициент изменения цен после издания справочника	4 414	13 651	10 509	6 560	4 799 230	21 569	21 345	11 927	1 080 466	6 560	13 651	6 560	11 129
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	17 384 508	7 565 107	2 964 551	3 914 206	1 714 660	21 440 514	21 347 795	2 785 657	1 080 466	4 158 885	9 064 576	13 578 692	5 564 263
Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС	20 513 720	8 926 826	3 498 170	4 618 763	2 023 298	25 299 807	25 190 398	3 287 076	1 274 950	4 907 484	10 696 200	16 022 857	6 565 830
Прибыль предпринимателя, %	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Прибыль предпринимателя, руб.	2 194 968	955 170	374 304	494 208	216 493	2 707 079	2 695 373	351 717	136 420	525 101	1 144 493	1 714 446	702 544
Стоимость строительства, руб.	22 708 688	9 881 997	3 872 474	5 112 970	2 239 791	28 006 886	27 885 771	3 638 793	1 411 369	5 432 585	11 840 694	17 737 303	7 268 374
Совокупный износ, %	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.	11 354 344	4 940 998	1 936 237	2 556 485	1 119 896	14 003 443	13 942 885	1 819 396	705 685	2 716 292	5 920 347	8 868 651	3 634 187



В таблице ниже приведены итоговые результаты стоимости Объектов оценки 2,4, 6-12, 14-17, рассчитанные в рамках затратного подхода к оценке.

Таблица 12.7. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки 2,4, 6-12, 14-17

№№ ОО	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС неокругленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС округленно, руб.
2	КНС №1	4 940 998	4 940 000
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	11 354 344	11 350 000
6	Водопроводное устройство	1 936 237	1 940 000
7	ЦРП-18	2 556 485	2 560 000
8	ГРП	1 119 896	1 120 000
9	Водопровод	14 003 443	14 000 000
10	Теплосеть	13 942 885	13 940 000
11	ТП-396	1 819 396	1 820 000
12	КТП-395	705 685	710 000
14	ЦРП-25	2 716 292	2 720 000
15	КНС с оборудованием	5 920 347	5 920 000
16	ЦТП	8 868 651	8 870 000
17	Резервуар водопроводный	3 634 187	3 630 000

Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№1,3,5,13,18-20 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

13.1 Расчет стоимости объектов оценки №№18-20 сравнительным ПОДХОДОМ

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемых объектов оценщиками были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹³.

Объекты оценки №№18-20 представляют собой единую площадку, на которой расположено два здания: общежитие и здание гаража.

Принимая во внимание тот факт, что на рынке не представлены объекты-аналоги одновременно содержащие на земельном участке объекты производственно-складской недвижимости и здание общежития с вкраплением административной функции, оценщиками было принято решение разделить по функциональному назначению данные объекты на две составляющие.

¹³В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Таким образом, для реализации сравнительного подхода оценщиками был осуществлен поиск объектов аналогов производственного складского назначения и зданий общежития с офисной функцией.

Необходимо отметить, что в открытых информационных источниках крайне ограничено предложение подобных аналогов. Основным источником послужил сайт «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>).

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

13.1.1 Расчет стоимости Объекта оценки №19 с учетом земельного участка

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

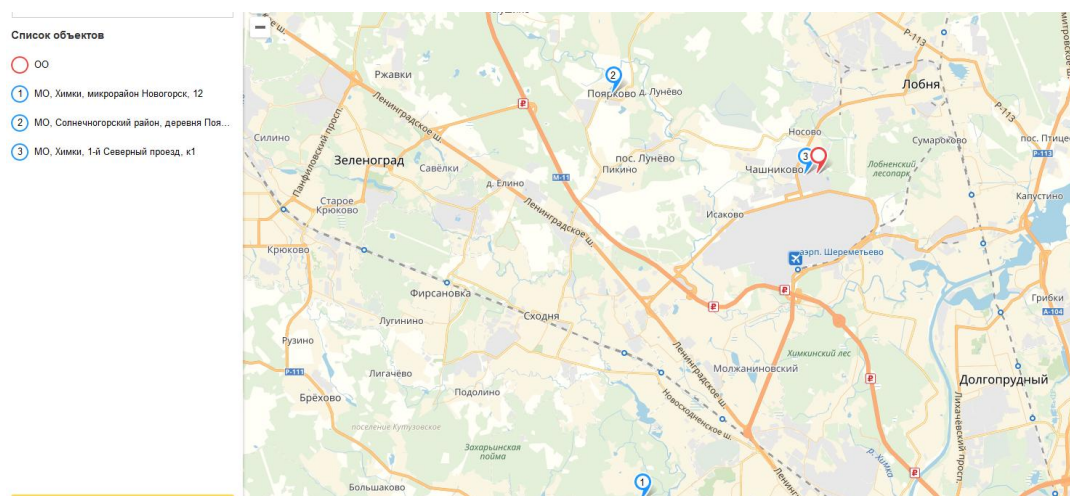


Рис. № 41. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 13.1.1.1 настоящего Отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются здания-общежития с вкраплением офисной функции. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Результатах опроса Комитета по оценочной деятельности АБСЗ» Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. В рамках настоящего Отчета оценщиками принята скидка на уровне 16%, как для торгово-офисной недвижимости класса С.

Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРНАЧ	МЕ.ПНАН	МИН	МАКС	СРНАЧ	МЕ.ПНАН	СРНАЧ	МЕ.ПНАН
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	4	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ДНХ)	2	5	5	5	10	50	19	15	12	10
Земельные участки (зем. ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зем. Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зем. ЕД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельным участком	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Сельские дома с земельным участком	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЭ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочие), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЭ	5	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЭ, комплекс	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочие), ОСЭ, комплекс	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЭ, комплекс	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

Рис. № 42. Величина корректировки на условия сделки

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении до 15 км от МКАД в западной части Московской области. Корректировка на местоположение была проведена в зависимости от статуса населенного пункта, в котором расположен объект. На рисунке ниже приведена классификация типовых территориальных зон («Справочник оценщика недвижимости-2016. Для офисно-торговой недвижимости») под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 89).

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразноэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рис. № 43. Типовые зоны в пределах региона

Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов относится к типовой зоне III. В связи с этим корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков, на которых расположены производственные площадки. Важным параметром здесь выступает коэффициент застройки земельного участка: чем меньше коэффициент застройки, тем больше стоимость объекта, поскольку на прилегающей территории к зданию можно организовать парковочные места, что является дополнительным плюсом для объекта недвижимости. При расчете коэффициента застройки было выявлено, что по всем объектам сравнения коэффициент застройки незначителен. Таким образом, корректировка на площадь земельного участка не проводилась.

Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводилась при наличии различий в площади улучшений. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. редакцией Лейфера Л.А. для – офисно – торговой недвижимости» (стр. 69).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y = 1,7653 * x^{-0,121},$$

где: y – коэффициент масштаба объекта;
 x – площадь объекта.



Рис. № 44. Уравнение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Корректировка на инженерно-техническое обеспечение не осуществлялась в виду схожих с объектом оценки характеристик.

Корректировка на состояние зданий. Объект-аналог №3 находится в хорошем состоянии, объект оценки и объекты аналоги №№1,2 находятся в удовлетворительном состоянии. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. редакцией Лейфера Л.А. для – офисно – торговой недвижимости» (стр. 175) – в размере 20%.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Рис. № 45. Матрицы коэффициентов

Определение стоимости объекта сравнительным подходом




В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была



получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.



Таблица 13.1.1.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ФОТО				
Тип объекта	комплекс зданий под общежитие и административная функция	здание под общежитие	комплекс зданий под общежитие и административная функция	комплекс зданий под общежитие и административная функция
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи п. Чашниково	Московская область, Химки, мкр. Новогорск, 12	Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, к1
Расстояние до МКАД, км	10	10	15	10
Возможное использование	общежитие/офис	общежитие	общежитие/офис /производство	общежитие/офис/производство
Общая площадь улучшений, кв.м.	3 551	5 785	2 639	550
Материал стен улучшений	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Площадь ЗУ, кв.м.		600	8 900	900
Состояние улучшений	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	хорошее
Коммуникации	все кроме газа	все кроме газа	все кроме газа	все кроме газа
Цена предложения за объект, руб. с НДС		206 500 000	100 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		35 696	37 900	47 273
Источники информации	x	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163935781/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/182955009/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163649067/
	x	+7 916 371-77-28	+7 903 961-64-25	8 916 203 43 43
Первая группа элементов сравнения				
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	29 984	31 836	39 709



ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Дата предложения	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м	x	29 984	31 836	39 709
Вторая группа элементов сравнения				
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи п. Чашниково	Московская область, Химки, мкр. Новогорск, 12	Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, к1
Типовая зона	3	3	3	3
	0,73	0,73	0,73	0,73
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь улучшений, кв.м.	3550,9	5785	2638,5	550
	0,66	0,62	0,68	0,82
корректировка, %	x	6%	-4%	-20%
Состояние улучшений	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
корректировка, %		0,00%	0,00%	-20%
Коммуникации	все кроме газа	все кроме газа	все кроме газа	все кроме газа
корректировка, %		0,00%	0,00%	
Общая корректировка (2 группа)	x	6,08%	-3,53%	-40,20%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		31 809	30 713	23 745
Абсол.вал.кор	x	6%	4%	40%
Весовые коэффициенты	x	2	2	1
		40%	40%	20%
Взвешенное значение		12723	12285	4749
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	29 757			
Общая площадь улучшений, кв.м.	3 551			
Стоимость улучшений, руб. с НДС	105 700 000			

Таким образом, стоимость здания общежития №19 с земельным участком, полученная сравнительным подходом округленно составила:

105 700 000 (Сто пять миллионов семьсот тысяч) рублей с учетом НДС.

13.1.2 Расчет стоимости Объекта оценки №20 с учетом земельного участка

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

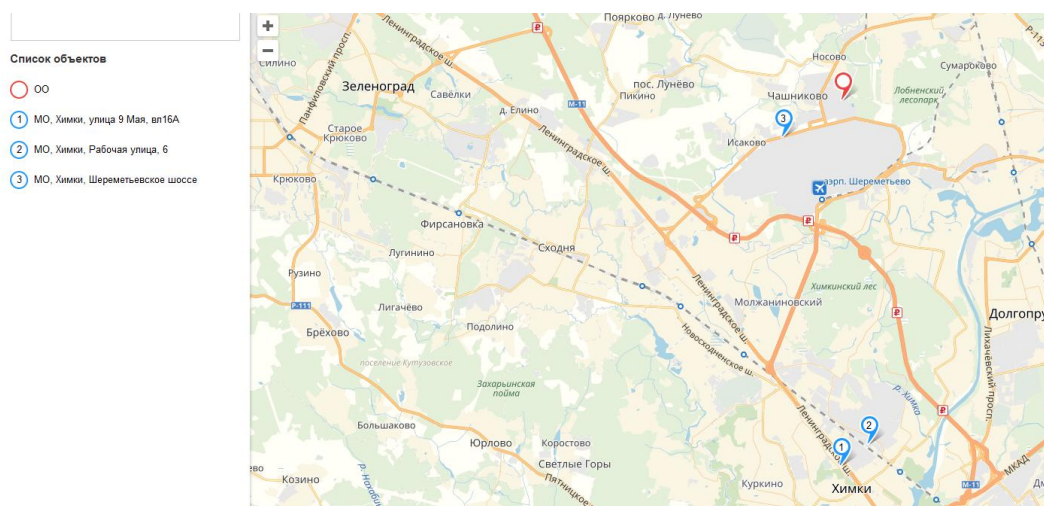


Рис. № 46. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

При определении рыночной стоимости здания гаража – Объекта оценки №20 проводились аналогичные Объекты оценки №19 корректировки только для производственно - складской недвижимости.

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 13.1.2.1 настоящего Отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Результатах опроса Комитета по оценочной деятельности АБСЗ» Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. В рамках настоящего Отчета оценщиками принята скидка на уровне 19%, как для производственно-складской недвижимости класса С.



Сегменты	Скользящая по торгу (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРНАЧ	МЕДИАНА	СРНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Кладовые комнаты	0	5	3	4	5	20	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	5	5	5	5	5	10	19	15	12	10
Земельные участки (зона ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона ЦД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
С/дворы, дома с земельными участками	3	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЭ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЭ	3	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЭ, комплексы	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ, комплексы	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЭ, комплексы	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, промышленные предприятия	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

Рис. № 47. Величина корректировки на условия сделки

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии менее 15 км от МКАД, в западной части Московской области.

На рисунке ниже приведена классификация типовых территориальных зон («Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 72).

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Рис. № 48. Типовые зоны в пределах региона

Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов относится к типовой зоне III. В связи с этим корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков, на которых расположены производственные площадки. Важным параметром здесь выступает коэффициент застройки земельного участка: чем меньше коэффициент застройки, тем больше стоимость объекта, поскольку на прилегающей территории к зданию можно организовать парковочные места, что является дополнительным плюсом для объекта недвижимости. При расчете коэффициента застройки было выявлено, что по всем объектам сравнения коэффициент застройки незначителен. Таким образом, корректировка на площадь земельного участка не проводилась.

Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводилась при наличии различий в площади улучшений. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 158).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y = 1,5531 * x^{-0,096},$$

где: y - коэффициент масштаба объекта;
 x - площадь объекта.

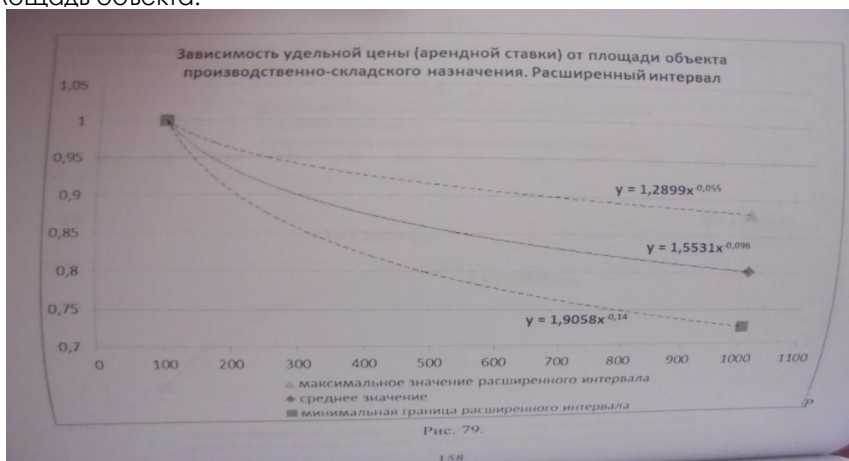


Рис. № 49. Уравнение зависимости удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения

Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Объект оценки, объекты аналоги №№2,3 обеспечены всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями. Объект аналог №1 не обеспечен отоплением. Размер корректирующего коэффициента принят на уровне среднего значения доверительного интервала по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 185) и составил 27% для объекта аналога №1, не обеспеченного отоплением.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75




Корректировка на состояние зданий. Корректировка на состояние зданий не проводилась в виду схожего с Объектом оценки удовлетворительного состояния.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.



Таблица 13.1.2.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ФОТО				
Тип объекта	здание гаража/склада	здание гаража/склада	здание гаража/склада	здание гаража/склада
Передаваемые права на зу	собственность	аренда	собственность	собственность
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи п. Чашниково	Московская область, Химки, 9 Мая ул., вл16а	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеёво, Рабочая ул., 6	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское
Расстояние до МКАД, км	10	5	5	5
Возможное использование	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад	гараж/склад
Общая площадь улучшений, кв.м.	801	3 402	1 600	10 000
Материал стен улучшений	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Площадь зу, кв.м.	5 767	3 500	н/д	29 100
Состояние улучшений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительное
Коммуникации	все кроме газа	электричество, канализация	все кроме газа	все кроме газа
Цена предложения за объект, руб. с НДС		65 000 000	47 198 820	295 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		19 106	29 499	29 500
Источники информации	x	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/164228533/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/169713816/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/158473815/
	x	+7 916 140-00-34	+7 903 283-25-25	+7 985 784-94-53, +7 910 083-51-41
Первая группа элементов сравнения				
Передаваемые права на зу	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	15 476	23 894	23 895
Дата предложения	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м	x	15 476	23 894	23 895
Вторая группа элементов сравнения				



ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи п. Чашниково	Московская область, Химки, 9 Мая ул., вл16а	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 6	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское
Общая площадь улучшений, кв.м.	800,9	3 402	1 600	10 000
	0,82	0,71	0,76	0,64
корректировка, %	x	15%	7%	27%
Состояние улучшений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации	все кроме газа	электричество, канализация	все кроме газа	все кроме газа
корректировка, %	0,00%	27,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)	x	41,90%	6,87%	27,43%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		21 960	25 536	30 448
Абсол.вал.кор	x	42%	7%	27%
Весовые коэффициенты	x	1	3	2
		17%	50%	33%
Взвешенное значение		3 660	12 768	10 149
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	26 577			
Общая площадь улучшений, кв.м.	801			
Стоимость улучшений, руб. с НДС	21 000 000			

Таким образом, стоимость здания гаража №20 с земельным участком, полученная сравнительным подходом округленно составила:

21 000 000 (Двадцать один миллион) рублей с учетом НДС.

13.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

Согласно заданию на оценку, оценке подлежат 5 земельных участков, которые делятся на две категории земель:

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли поселений.

В связи с этим в рамках настоящей Главы будет приведено описание расчетов земельных участков по двум назначениям.

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости земельного участка объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки¹⁴. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов и объектов оценки №№1,3,5.

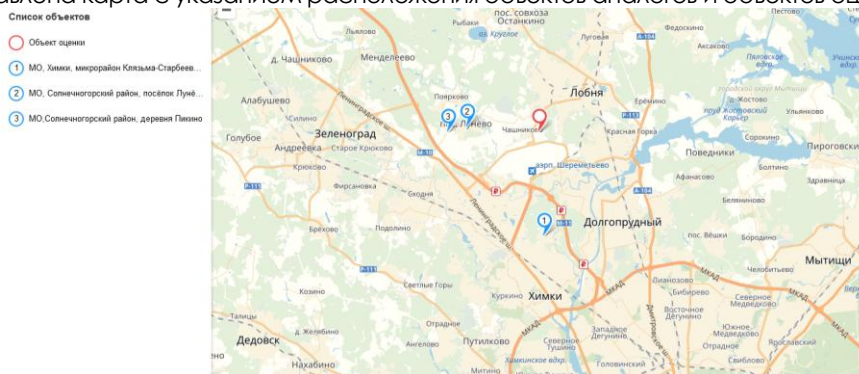


Рис. № 50. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

На рисунке ниже представлена карта с указанием расположения объектов аналогов и объектов оценки №№13, 18.

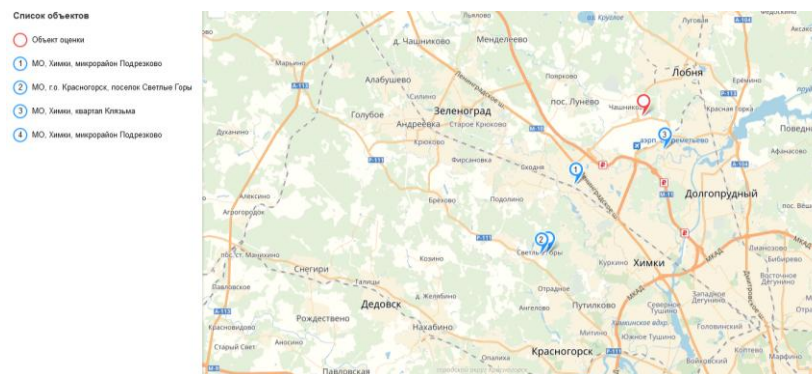


Рис. № 51. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблицах 13.2.1 и 13.2.2 (для объектов оценки №№1,3,5) настоящего Отчета, для объектов оценки №№13,18 в таблицах 13.2.3 и 13.2.4. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

¹⁴В соответствии в требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади земельного (НДС не облагается).

Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 279). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Скидка на торг была принята на уровне среднего значения расширенного интервала для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке – 11,6%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии до 15

км от МКАД, в западной части Московской области на Ленинградском направлении. Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь земельного участка

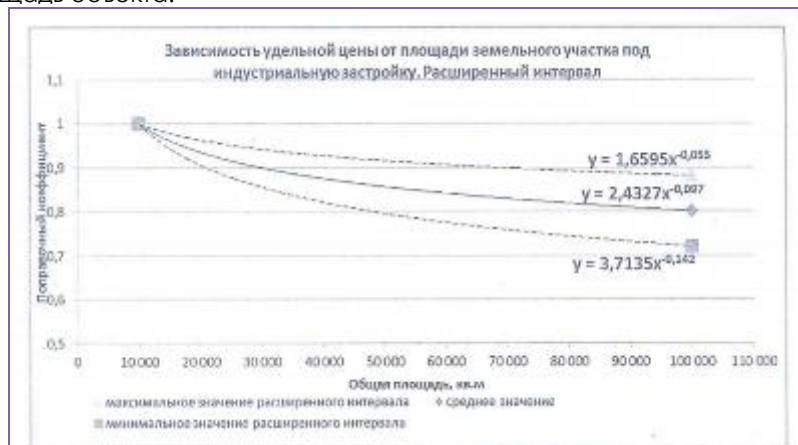
Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 172).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y = 2,4327 * x^{-0,097},$$

где: y - коэффициент масштаба объекта;

x - площадь объекта.



Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение.

Ввиду имеющихся различий в количестве имеющихся коммуникаций, подведенных к объекту оценки и объектам аналогам, необходимо провести корректировку стоимости по данному критерию. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 248).

Таким образом, корректировка для земельных участков под индустриальную застройку при отсутствии коммуникаций на участке составит 43,4%, при наличии всех коммуникации соответственно 0%.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 65

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под ИЖС	4.2. Под ИЖС	6. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,4%	15,3%	15,7%	15,9%	15,6%	15,7%
Газоснабжение	17,9%	17,4%	18,2%	18,8%	17,8%	17,7%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,1%	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,5%

Определение стоимости объекта

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 13.2.1 Расчет стоимости земельного участка – Объект оценки №3

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_3	ОА1	ОА2	ОА3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, Солнечногорский район, п/о Чашниково	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал	Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок	Московская область, Солнечногорский район, Пикино деревня
Расстояние до МКАД, км	10	8	15	14
Разрешенное использование	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв. м	2 587	15 000	8 000	12 300
Коммуникации	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	газ, электричество	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		40 000 000	24 000 000	35 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		2 667	3 000	2 846
Источники информации	x	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/
	x	+7 915 169-07-52, +7 915 472-95-56	+7 925 500-68-00, +7 919 760-43-03	+7 926 530-11-27
Первая группа элементов сравнения				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-11,6%	-11,6%	-11,6%

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_3	ОА1	ОА2	ОА3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 357	2 652	2 515
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв. м		2 357	2 652	2 515
Вторая группа элементов сравнения				
Площадь, кв. м	2 587	15 000	8 000	12 300
Коэффициент по справочнику	1,14	0,96	1,02	0,98
корректировка, %	x	18,59%	11,57%	16,33%
Коммуникации	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	газ, электричество	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ
корректировка, %		-7,8%	-17,9%	-17,9%
Общая корректировка (2 группа)	x	10,79%	-6,33%	-1,57%
Скорректированная стоимость, руб. /кв.м		2 612	2 484	2 476
Абсолютная валовая корректировка	x	26%	29%	34%
Весовые коэффициенты	x	1	1	1
Взвешенное значение		2 612	2 484	2 476
Стоимость, руб./кв. м	2 524			
Общая площадь, кв.м.	2 587			
Стоимость ЗУ, руб.	6 500 000			

Таким образом, стоимость земельного участка – Объект оценки №3, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

6 500 000 (Шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Таблица 13.2.2 Расчет стоимости земельного участка – Объект оценки №5

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_5	ОА1	ОА2	ОА3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, Солнечногорский район, п/о Чашниково	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал	Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок	Московская область, Солнечногорский район, Пикино деревня
Расстояние до МКАД, км	10	8	15	14
Разрешенное использование	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв. м	2 490	15 000	8 000	12 300
Коммуникации	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газ, электричество	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		40 000 000	24 000 000	35 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		2 667	3 000	2 846
Источники информации	x	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/
	x	+7 915 169-07-52, +7 915 472-95-56	+7 925 500-68-00, +7 919 760-43-03	+7 926 530-11-27
Первая группа элементов сравнения				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_5	ОА1	ОА2	ОА3
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 357	2 652	2 515
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м		2 357	2 652	2 515
Вторая группа элементов сравнения				
Площадь, кв.м	2 490	15 000	8 000	12 300
Коэффициент по справочнику	1,14	0,96	1,02	0,98
корректировка, %	x	19,03%	11,99%	16,76%
Коммуникации	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газ, электричество	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ
корректировка, %		10,1%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)	x	29,13%	11,99%	16,76%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м		3 044	2 970	2 937
Абсолютная валовая корректировка	x	29%	12%	17%
Весовые коэффициенты	x	1	3	2
Взвешенное значение		3 044	8 910	5 874
Стоимость, руб./кв.м	2 971			
Общая площадь, кв.м.	2 490			
Стоимость ЗУ, руб.	7 400 000			

Таким образом, стоимость земельного участка – Объект оценки №5, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

7 400 000 (Семь миллионов четыреста тысяч) рублей.

Таблица 13.2.3 Расчет стоимости земельного участка – Объект оценки №13

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_13	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи д. Чашниково	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон	Московская область, Красногорск городской округ, Светлые Горы поселок	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон
Расстояние до МКАД, км	10	9	8	12	9
Разрешенное использование	земли поселений	земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона	Для размещения офисно-производственного комплекса. Категория земель - "земли населенных пунктов".	Земли населенных пунктов, ВРИ: для размещения объектов административно-деловых объектов и производственно-складских объектов.	земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв. м	4 601	5 000	9 700	20 000	2 000
Коммуникации	э/э, канализация, водоснабжение, отопление	нет	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	нет	нет
Наличие построек		нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		19 000 000	46 000 000	70 000 000	6 200 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		3 800	4 742	3 500	3 100
Источники информации	x	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180420057/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204312/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/
	x	+7 495 933-08-43	+7 963 606-55-43	н/д	+7 495 933-08-43
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_13	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	х	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 359	4 192	3 094	2 740
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв. м		3 359	4 192	3 094	2 740
Вторая группа элементов сравнения					
Площадь, кв.м	4 601	5 000	9 700	20 000	2 000
Коэффициент по справочнику	1,07	1,06	1,00	0,93	1,16
корректировка, %	х	0,81%	7,50%	15,32%	-7,76%
Коммуникации	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	нет	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	нет	нет
корректировка, %		25,5%	-17,9%	25,5%	25,5%
Общая корректровка (2 группа)	х	26,31%	-10,40%	40,82%	17,74%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м		4 243	3 756	4 357	3 226
Абсолютная валовая корректировка	х	26%	25%	41%	33%
Весовые коэффициенты	х	2	2	1	1
Взвешенное значение		8 486	7 513	4 357	3 226
Стоимость, руб./кв.м.	3 930				
Общая площадь, кв.м.	4 601				
Стоимость ЗУ, руб.	18 100 000				

Таким образом, стоимость земельного участка – Объект оценки №13, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

18 100 000 (Восемнадцать миллионов сто тысяч) рублей.

Таблица 13.2.4 Расчет стоимости земельного участка – Объект оценки №18

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_18	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи д. Чашниково	Московская область, Химки, Подрезко во микрорайон	Московская область, Красногорск городской округ, Светлые Горы поселок	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал	Московская область, Химки, Подрезково микрорайон
Расстояние до МКАД, км	10	9	8	12	9
Разрешенное использование	земли поселений	земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона	Для размещения офисно-производственного комплекса. Категория земель - "земли населенных пунктов".	Земли населенных пунктов, ВРИ: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов.	земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	5 767	5 000	9 700	20 000	2 000
Коммуникации	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	нет	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	нет	нет
Наличие построек		нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		19 000 000	46 000 000	70 000 000	6 200 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		3 800	4 742	3 500	3 100
Источники информации		https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180420057/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204312/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/
		+7 495 933-08-43	+7 963 606-55-43	н/д	+7 495 933-08-43
Первая группа элементов сравнения					

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО_18	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 359	4 192	3 094	2 740
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
корректировка, %	x	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м		3 359	4 192	3 094	2 740
Вторая группа элементов сравнения					
Площадь, кв.м	5 767	5 000	9 700	20 000	2 000
Коэффициент по справочнику	1,05	1,06	1,00	0,93	1,16
корректировка, %	x	-1,37%	5,17%	12,82%	-9,76%
Коммуникации	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	нет	электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление, газ	нет	нет
корректировка, %		25,5%	-17,9%	25,5%	25,5%
Общая корректировка (2 группа)	x	24,13%	-12,73%	38,32%	15,74%
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м		4 170	3 659	4 280	3 172
Абсолютная валовая корректировка	x	27%	23%	38%	35%
Весовые коэффициенты	x	2	2	1	1
Взвешенное значение		8 339	7 317	4 280	3 172
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	3 851				
Общая площадь, кв.м.	5 767				
Стоимость ЗУ, руб.	22 200 000				

Таким образом, стоимость земельного участка – Объект оценки №18, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

22 200 000 (Двадцать два миллиона двести тысяч) рублей.

13.3 Итоговый расчет стоимости объектов оценки №№1,3,5,13,18-20 сравнительным подходом

В таблице ниже приведены результаты расчетов рыночной стоимости Объектов оценки 1,3,5,13,18-20.

Таблица 13.3.1 Результаты расчета стоимости Объектов оценки №№1,3,5,18-20

№№ ОО	Наименование Объекта оценки	Результат стоимости в рамках сравнительного подхода к оценке, руб.
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	350 000
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)5	6 500 000
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	7 400 000
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	18 100 000
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	85 270 000
20	Здание гаража	19 230 000

Необходимо отметить, что площадь Объекта оценки №1 является сравнительно небольшой – 140 кв. При анализе рыночных предложений по продаже земельных участков промышленного назначения оценщики пришли к выводу, что схожие по площади объекты не представлены на рынке. Однако принимая во внимание тот факт, что Объекты оценки №№1,3,5 находятся в непосредственной близости друг от друга, относятся к землям одного назначения, оценщиками, а также имеют одинаковую кадастровую стоимость, оценщиками было принято решение использовать стоимость земельного участка за 1 кв. м Объекта оценки №3 (схожие инженерные коммуникации) для расчета стоимости Объекта оценки №1.

Как уже было сказано ранее, Объекты оценки 18-20 представляют собой единый комплекс: земельный участок и 2 здания. В рамках настоящей концепции расчетов оценщиками было принято решение определить стоимость каждого здания с земельным участком по отдельности, учитывая предложения на рынке недвижимости. Таким образом, для того чтобы корректно определить стоимость Объектов оценки №№18-20 в отдельности оценщикам было принято решение из единой стоимости комплекса выделить стоимость земельного участка, а остаток от стоимости комплекса пропорционально распределить между улучшениями, пропорционально площади зданий.

Глава 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,

NOI_i – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV_n – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I₀ – чистый операционный доход;

R₀ – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
- определение годовых расходов;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

Выбор применяемого метода

В рамках доходного подхода оценки будут определять стоимости Объектов оценки №№18-20.

Для расчета стоимости Объектов оценки был применен метод прямой капитализации, поскольку использование объекта на дату оценки соответствует его НЭИ, доход от эксплуатации оцениваемого недвижимого имущества прогнозируется в обозримом будущем постоянным, проведение реконструкции не требуется.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
 - расчет рыночной ставки аренды;
 - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

14.1 Определение потенциального валового дохода

- Оценщиками были проанализированы арендные ставки на офисную и складскую коммерческую недвижимость;
- Для определения потенциального валового дохода здания общежития оценщиками были проанализированы цены в апарт-отелях за пределами МКАД, а также стоимость аренды комнаты в жилых квартирах также за пределами МКАД. Согласно техническому паспорту на четырехэтажное здание, жилые помещения делятся на два типа: жилая комната со всеми удобствами (кухня и санузел), а также жилая комната с общими на этаже удобствами (кухня и санузел). В первом случае в качестве аналогов рассматривались предложения по аренде апарт-отелей, во втором – стоимость аренды комнаты в жилой квартире.

14.2 Анализ офисных арендных ставок

Общий алгоритм проведения корректировок аналогичен как при определении стоимости строительства здания-общежития в Главе 13.1.1 настоящего Отчета. В связи с этим в рамках настоящего Раздела оценщиками будет приведено краткое описание проведенных корректировок.

Подробное описание предложений по аренде офисных помещений приведено в Приложении 1 (Источники информации).

В качестве аналогов для расчета арендной ставки офисной недвижимости выступали предложения по аренде офисов класса С в ближайшем окружении Объекта оценки без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочник оценщика недвижимости-2016 г. для офисно-торговой недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 300). В рамках настоящего Отчета оценщиками принята скидка на уровне 8,4%, как для торгово-офисной объекта.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Рис. № 52. Величина корректировки на условия сделки

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении до 15 км от МКАД в западной части Московской области. Корректировка на местоположение была проведена в зависимости от статуса населенного пункта, в котором расположен объект. На рисунке ниже приведена классификация типовых территориальных зон («Справочник оценщика недвижимости-2016 г. для офисно-торговой недвижимости») под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 89).

Классификация типовых территориальных зон внутри города	
Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рис. № 53. Типовые зоны в пределах региона

Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов относится к типовой зоне III. В связи с этим корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь помещения

Корректировка вводилась при наличии различий в площади помещений. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>).

Зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией.

$$C=b*S^n,$$

где: С- цена предложения 1 кв.м. объекта, руб./кв.м;

S – общая площадь объекта, кв.м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициент торможения для объектов – «общественных зданий и помещений» - 0,18.

В итоге формула принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n,$$

где: K_s- корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м;

n – коэффициент торможения.

Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на наличие парковки. Корректировка на наличие парковки не проводилась, так как у всех объектов-аналогов, как и Объекта оценки, имеется самостоятельно организованная парковка.

Корректировка на инженерные коммуникации Корректировка на инженерные коммуникации не проводилась, так как все объекты-аналоги, как и Объект оценки, обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.

Корректировка на состояние помещений. Объекты-аналоги №№1 и 3 находится в хорошем состоянии, объект оценки и объект-аналог №2 находятся в удовлетворительном состоянии. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным «СтатРиелт» (данные по состоянию на 01.04.2018 г.).

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты предложения при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

естоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы (выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,91	0,95	0,93
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифровка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,19	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рубленной или листовой кровлей	1,08	1,15	1,11

Рис. № 54. Исходные данные для корректировки состояния помещений

Определение стоимости аренды офисных помещений сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость аренды была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв.м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице



Таблица 14.1.1 Результаты расчета стоимости аренды офисных помещений

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
		офис	офис	офис
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Местоположение	МО, г. Химки, вблизи п. Чашниково	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Илимская ул., 3С5	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС25	Московская область, Долгопрудный, Лихачевский проезд, 5На
Назначение объекта	административно е/офисное	административно е/офисное	административно е/офисное	административно е/офисное
Арендопригодная площадь, кв.м.	397,4	357	250	145,2
Этаж	подвал, первый	первый	первый	третий
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Состояние помещений	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Арендная ставка по объявлению, руб.	x	9000	9998	8068
Арендная ставка, руб./кв.м с НДС, КУ в мес.	x	750	833	672
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС, КУ в мес.	x	636	833	861
Источник информации	x	+7 499 209-37-90, +7 965 254-52-82 https://www.cian.ru/rent/commercial/151113298/	+7 495 228-53-74 https://www.cian.ru/rent/commercial/180581527/	+7 909 903-97-71 https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/181654834/
Первая группа корректировок				
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	636	833	861
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	636	833	861
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	582	763	788
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	582	763	788
Вторая группа корректировок				
Арендопригодная площадь, кв.м.	397,4	357,0	250,0	145,2
Изменение в %	x	-1,91%	-8,00%	-16,58%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.		571	702	658
Состояние помещений	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее



Изменение в %	1	1,06	1	1,06
Корректировка, %	x	-5,66%	0,00%	-5,66%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.		539	702	620
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Общая корректировка (2 группа)	x	-8%	-8%	-22%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	539	702	620
Весовые коэффициенты	x	8%	8%	22%
Доля веса	4	2	2	1
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	1078	1404	620
Арендная ставка за помещения, руб./кв. м в мес. без НДС, с КУ	620			
Арендная ставка за помещения, руб./кв. м в год без НДС, с КУ	7 445			

14.2 Анализ складских арендных ставок

Общий алгоритм проведения корректировок аналогичен как при определении стоимости строительства здания гаража в Главе 13.1.2 настоящего Отчета. В связи с этим в рамках настоящего Раздела оценщиками будет приведено краткое описание проведенных корректировок.

Подробное описание предложений по аренде складских помещений приведено в Приложении 1 (Источники информации).

В качестве аналогов для расчета арендной ставки складской недвижимости выступали предложения по аренде складов класса С в ближайшем окружении Объекта оценки без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (стр. 158)». В рамках настоящего Отчета оценщиками принята скидка на уровне 10,0%, как для универсального производственно-складского объекта.

Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Рис. № 55. Величина корректировки на условия сделки

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии менее 15 км от МКАД, в западной части Московской области.

На рисунке ниже приведена классификация типовых территориальных зон («Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов») под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 72).



Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Рис. № 56. Типовые зоны в пределах региона

Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов относится к типовой зоне III. В связи с этим корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь помещения

Корректировка вводилась при наличии различий в площади помещений. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>).

Зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией.

$$C=b*S^n,$$

где: C- цена предложения 1 кв.м. объекта, руб./кв.м;

S – общая площадь объекта, кв.м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициент торможения для объектов – «складских зданий и помещений» - 0,22.

В итоге формула принимает вид:

$$K_s=(S_o/S_a)^n,$$

где: K_s- корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м;

n – коэффициент торможения.

Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на наличие парковки. Корректировка на наличие парковки не проводилась, так как у всех объектов-аналогов, как и Объекта оценки, имеется самостоятельно организованная парковка.

Корректировка на инженерные коммуникации Корректировка на инженерные коммуникации не проводилась, так как все объекты-аналоги, как и Объекта оценки, обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.

Корректировка на состояние помещений. Не проводилась, так как помещения всех объектов-аналогов, как и Объекта оценки, находятся в удовлетворительном состоянии.

Определение стоимости аренды складских помещений сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была



получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице

Таблица 14.2.1 Результаты расчета стоимости аренды офисных помещений

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Передаваемые права	право аренды	Склад	Склад	Склад
Местоположение		Московская область, Долгопрудный, Павельцево микрорайон, Новое ш., 31	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 2АК1	Московская область, Долгопрудный
Назначение объекта	Складское	Складское	Складское	Складское
Арендопригодная площадь, кв.м.	745	756	377	760
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Арендная ставка по объявлению, руб.	x	341 643	169 650	266000
Арендная ставка, руб./кв.м с НДС, КУ в мес.	x	533	450	350
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС, КУ в мес.	x	452	465	427
Источник информации	x	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/178031595/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/183048652/	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/178049834/
		+7 916 688-30-53, +7 925 803-71-30	н/д	+7 926 233-51-27
Первая группа корректировок				
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	452	465	427
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	452	465	427
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	407	419	384
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.	x	407	419	384
Вторая группа корректировок				
Арендопригодная площадь, кв.м.	745	756	377	760
Изменение в %	x	0,33%	-13,91%	0,44%
Арендная ставка без учета		408	360	386



НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.				
Состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Арендная ставка без учета НДС, с КУ, руб./кв. м в мес.		408	360	386
Тип парковки	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)	организованная (собственная)
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Изменение в %	x	0%	0%	0%
Общая корректировка (2 группа)	x	0%	-14%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x			
Весовые коэффициенты	x	408	360	386
Доля веса	4	0%	14%	0%
Приведенная арендная ставка, руб. х (вес.к-т)	x	2	1	2
Арендная ставка за помещения, руб./кв. м в мес. без НДС, с КУ	390			
Арендная ставка за помещения, руб./кв. м в год без НДС, с КУ	4 677			

14.4 Анализ стоимости аренды апарт-отелей и комнат в жилых квартирах

Для определения стоимости аренды номера в апарт-отеле оценщиками были проанализированы предложения на сайте Booking в Московской области.

Средняя стоимость аренды номера в апарт-отеле в ближайшей локации к Объекту оценки составила 2 300 руб. / ночь. Принтскрины аналогов приведены в Приложении 1 к Отчету.

Расчет средней стоимости аренды номера в апарт-отеле

Таблица 14.3.1 Результаты расчета стоимости аренды офисных помещений

Наименование апарт-отеля	Местоположение	Стоимость аренды номера руб./ночь
Гостевой дом "Русский"	пос. Чашниково.	2 500
KakDoma-SVO Studios	Лобня	2 300
Отель Incity	Лобня	2 250
Apartments Sheremetyevo	Лобня	2 700
Апартотель Юность	Лобня	2 000
Апартаменты на центральной	Лобня	2 000
Hotel City Lobnya	Лобня	2 000
Айсберг хаус	Лобня	2 500
Отель Вилла	в районе Шереметьево	2 500
Аирпоинт Шереметьево	в районе Шереметьево	2 290
Среднее значение		2 300

К указанной стоимости аренды оценщиками применили скидку на торг для недвижимости, предназначенной для определенного вида бизнеса – в размере 10,7%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Рис. № 57. Величина корректировки на условия сделки

Анализ рынка аренды комнат ближайшей локации к Объекту оценки в жилых квартирах показал, что средняя стоимость аренды комнаты составляет 16 тыс. руб. в месяц. Перечень аналогов также приведен в Приложении 1 к Отчету.

14.5 Арендопригодная площадь

В таблице ниже приведены данные об арендопригодной площади четырехэтажного здания и здания гаража.

Таблица 14.5.1 Арендопригодная площадь

№ п/п	Тип объектов	Арендопригодная площадь, кв. м
1	Административные помещения	397,4
2	Жилые помещения	1 097,8
3	Производственно-складские помещения	744,9

14.6 Итоговый расчет потенциального валового дохода

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи объектов недвижимости.

Таблица 14.6.1 Расчет потенциального валового дохода

Показатели	на дату оценки
Арендопригодная площадь административных помещений, кв.м	397,4
Арендопригодная площадь жилых помещений, кв.м	1 097,8
Арендопригодная площадь складских помещений, кв.м	744,9
Арендная ставка (административные помещения), руб./кв.м в год.	7 445
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.	4 677
Доход от апарт-отеля и комнаты в квартире, руб. в год, в том числе:	26 058 888
Доход от сдачи отдельных комнат, соответствующих критериям апарт-отеля в здании	16 266 888
Доход от сдачи отдельных комнат, соответствующих критериям комнаты в квартире	9 792 000
Итого, потенциальный валовый доход, руб.	32 501 094

Необходимо отметить, что потенциальный валовый доход от гостиничной функции был рассчитан из предположения о том, что отдельных комнат, соответствующих критериям апарт-отеля в здании, начитывается 22, а под комнату в квартире – 51 (см. технический паспорт на четырехэтажное здание).

14.7 Определение действительного валового дохода

Недозагрузка

Недозагрузка для площадей административного назначения определялся на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 215). Информация о проценте недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке представлена на рисунке ниже. В настоящей работе значение коэффициента недозагрузки было принято, как среднее значение интервала и составило 12,3%.

Аналогичный источник использовался для определения уровня недозагрузки для гостиничной функции. В настоящей работе значение коэффициента недозагрузки было принято на максимальном уровне по интервалу и составило 17,9%, так как гостиничный бизнес носит сезонный характер.



Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Недозагруз помещений производственно-складского назначения определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 8). Информация о проценте недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке представлена в рисунке ниже. В настоящей работе ввиду низкой ликвидности объекта значение коэффициента недозагрузки было принято как наибольшее значение расширенного интервала и составило 18%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для производства	14%	8%	19%

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объектов оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

14.8 Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы на управление объектом недвижимости, на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости, на рекламу арендного бизнеса, коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами, на уборку общей территории и общих помещений, на охрану общей территории и общих помещений, резервирование средств на текущий ремонт, налоги, страхование.

Значение величины операционных расходов было принято согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) на уровне среднего значения. Величина операционных расходов включает в себя расходы на управление объектом, на рекламу, коммунальные расходы, уборка и охрана помещений, резервирование средств на текущий ремонт, налоги и страхование. Необходимо отметить, что в рамках настоящих расчетов, принимая во внимание отличия в величине операционных расходов для разных функциональных назначений объектов недвижимости, оценщиками было рассчитано средневзвешенное значение величины операционных расходов, исходя из арендопригодной площади двух зданий.

В результате, величина операционных расходов составляет 26% от действительного валового дохода (Приложение 1).

14.9 Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации был принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) для объектов недвижимости класса

качества С и D.

Необходимо отметить, что в рамках настоящих расчетов, принимая во внимание отличия в величине коэффициента капитализации для разных функциональных назначений объектов недвижимости, оценщиками было рассчитано средневзвешенное значение величины коэффициента, исходя из арендопригодной площади двух зданий.

В результате, величина коэффициента капитализации в рамках доходного подхода составила 15%.

Итоги расчетов Statneit на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

14.10 Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Таблица 14.10.1. Расчет стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода к оценке

Показатели		Расчет
Арендопригодная площадь административных помещений, кв. м		397,4
Арендопригодная площадь жилых помещений, кв. м		1 097,8
Арендопригодная площадь складских помещений, кв. м		744,9
Арендная ставка (административные помещения), руб./кв. м в год.		7 445
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.		4 677
Доход от апарт-отеля и комнаты в квартире, руб. в год.		26 058 888
Итого, потенциальный валовой доход, руб.		32 501 094
Потери из-за недозагрузки (административные помещения)	12%	363 915
Потери из-за недозагрузки (жилые помещения)	18%	4 664 541
Потери из-за недозагрузки (склада помещения)	18%	627 039
Итого, действительный валовой доход, руб.		26 845 600
Операционные расходы:		
Опреационные расходы	26%	6 981 150
Итого, операционные расходы, руб.		6 981 150
Итого, операционные расходы, %		26%
Коэффициент капитализации, %	15%	
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		19 864 450
Текущая стоимость ЧОД, руб.		132 450 949
Стоимость земли, руб.		22 200 000
Стоимость улучшений, руб.		110 250 949
Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с НДС		132 500 000

Таким образом, стоимость объектов недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, округленно составила:

132 500 000 (Сто тридцать два миллиона пятьсот тысяч) рублей с учетом НДС.

Ниже в таблице представлена стоимость площадки, рассчитанная в рамках доходного подхода пообъектно. Стоимость зданий определена как разница между итоговой стоимостью площадки, полученной в рамках доходного подхода и и стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода. Распределение полученной величины проводилось в соответствии с площадью каждого здания.



Таблица 14.10.1 Итоговая стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода

№№ ОО	Наименование Объекта оценки	Результат стоимости в рамках сравнительного подхода к оценке, руб.	Результат стоимости в рамках сравнительного подхода к оценке, округленно руб.
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	22 200 000	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	90 000 522	90 000 000
20	Здание гаража	20 299 478	20 300 000
Итого		132 500 000	132 500 000

Глава 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №21-24 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

15.1 Расчет стоимости объектов оценки №№21-22 сравнительным ПОДХОДОМ

Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по техническому оснащению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, марка/модель, год выпуска, состояние (рабочее). Таким образом, для объектов оценки были подобраны максимально схожие объекты-аналоги.

Однако найти абсолютно идентичные объекты-аналоги с одинаковым пробегом и годом выпуска невозможно, в связи с этим оценщиками проводилась корректировка на пробег и год выпуска.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Описание проведенных корректировок

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Корректировка на условия сделки. В данном случае было принято решение учесть скидку на торг, которая определялась согласно Сборнику рыночных корректировок (СКР-2016) под ред. канд. наук Е. Е. Яскевича (Москва, 2016, ООО НЦПО»), таблица 61 «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке». Скорректированная цена аналогов были уменьшена на советующую величину.

Таблица 15.1.1. «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке»

Сегменты	Скидка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	3	20	11	10	3	50	27	29	19	20
Оборудование специального назначения	5	30	15	20	5	80	38	40	27	30
Сложные комплексы (линии)	5	30	16	15	5	80	39	40	27	30
Транспортные средства стандартные	3	25	9	10	10	50	24	25	16	16
Транспортные средства "люксовые"	5	20	10	10	10	40	23	24	16	19
Спецтехника	5	20	12	10	10	50	25	28	19	18

Объекты оценки №№21-23 относятся к группе – «транспортные средства стандартные», значение скидки на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок) принималось на уровне медианного значения 16%. (Таблица 15.1.1). Объект оценки №24 относится к спецтехнике – величина скидки на торг также составила медианное значение – 18%.

Корректировка на пробег и год выпуска (корректировка на физический износ). Для расчёта величины физического износа использован методическое пособие «Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта», Ю.В. Андрианов, Москва, издательство «МАОК», 2003).

Расчет физического износа с учетом возраста и пробега подвижного состава автомобильного транспорта с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$И_{\phi} = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}), \quad (6.7)$$

Рис. № 58. Формула для расчета физического износа

Параметрическое описание функции Ω ,
зависящей от фактического возраста T_{ϕ} и фактического пробега с начала
эксплуатации L_{ϕ} , для различных видов автотранспортных средств


№	Вид автотранспортного средства	Вид зависимости Ω
1	2	3
1	Товарные рынки Российской Федерации	
1.1	Легковые автомобили отечественные	$0,07 \cdot T_{\phi} + 0,0035 \cdot L_{\phi}$
1.2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$0,1 \cdot T_{\phi} + 0,003 \cdot L_{\phi}$
1.3	Тягачи отечественные	$0,09 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
1.4	Самосвалы отечественные	$0,15 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
1.5	Специализированные отечественные	$0,14 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
1.6	Автобусы отечественные	$0,16 \cdot T_{\phi} + 0,001 \cdot L_{\phi}$

Рис. № 59. Параметры для расчета физического износа

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Расчет стоимости объектов оценки №21-22 проводился путем расчета средней величины стоимости объектов аналогов после проведения корректировок. Расчет стоимости объектов оценки №21-22 представлен далее в таблице.

Таблица 15.1.2. Расчет стоимости объекта оценки № 21 сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки №21	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Фото					
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Марка	ГАЗ-Газель-2705	ГАЗ-Газель-2705	ГАЗ-Газель-2705	ГАЗ-Газель-2705	ГАЗ-Газель-2705
Год выпуска	2004	2007	2007	2005	2007
Мощность двигателя, л.с.	140	140	140	140	140
Объем двигателя, л	2,5	2,5	2,7	2,5	2,0
Пробег, км	300 340	300 000	260 000	200 000	212 380
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Стоимость по объявлению, руб. с НДС		120 000	105 000	125 000	125 000
Источник информации		https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15163980-bd49095d/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15070687-b678cd2a/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/10643189-3120c663/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15186800-41e5a98a/
Первая группа корректировок					
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%







Характеристики объекта	Объект оценки №21	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Скорректированная стоимость, руб.		100 800	88 200	105 000	105 000
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	100 800	88 200	105 000	105 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	100 800	88 200	105 000	105 000
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	100 800	88 200	105 000	105 000
Базовая скорректированная стоимость, руб.	x	100 800	88 200	105 000	105 000
Вторая группа корректировок					
Корректировка на пробег, тыс. км	300	300	260	200	212
Функция зависимости от пробега и возраста ТС	2,56	2,14	2,06	2,22	1,96
Физический износ, %	92%	88%	87%	89%	86%
Корректировка на физический износ, %		-4%	-5%	-3%	-7%
Скорректированная стоимость, руб.		96 391	83 406	101 435	97 845
Стоимость объекта оценки, руб.	95 000				

Таким образом, стоимость объекта оценки №21, полученная сравнительным подходом (округленно) составила:

95 000 (Девяносто пять тысяч) рублей с НДС.



Таблица 15.1.3. Расчет стоимости объекта оценки № 22 сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки №22	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Фото					
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения					
Марка	ГАЗ 32213	ГАЗ 32213	ГАЗ 32213	ГАЗ 32213	ГАЗ 32213
Год выпуска	2007	2004	2005	2006	2008
Мощность двигателя, л.с.	140	140	140	140	140
Объем двигателя, л	2,5	2,0	2,5	2,5	2,5
Пробег, км	225 808	120 000	134 000	230 225	120 000
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Стоимость по объявлению, руб. с НДС		95 000	99 000	100 000	105 000
Источник информации		https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15179746-7b02b795/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15122858-af879784/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15082568-fa8bdc4f/	https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/10482622-668e1833/
Первая группа корректировок					
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость, руб.		79 800	83 160	84 000	88 200
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	79 800	83 160	84 000	88 200
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	79 800	83 160	84 000	88 200
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	79 800	83 160	84 000	88 200
Базовая скорректированная стоимость, руб.	x	79 800	83 160	84 000	88 200

Характеристики объекта	Объект оценки №22	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Вторая группа корректировок					
Корректировка на пробег, тыс. км	226	120	134	230	120
Функция зависимости от пробега и возраста ТС	1,991616	2,2	2,088	2,14045	1,64
Физический износ, %	86%	89%	88%	88%	81%
Корректировка на физический износ, %		-4%	-5%	-4%	-13%
Скорректированная стоимость, руб.		76 901	78 957	80 330	77 051
Стоимость объекта оценки, руб.	78 310				
Стоимость объекта оценки - нерабочее состояние, руб.	16 000				

Необходимо отметить, что в заключение оценщиками была применена корректировка на состояние объекта оценки пропорционально величине износа для рабочего и нерабочего объекта движимого имущества (середина каждого диапазона). Таблица с характеристиками состояния была приведена ранее в настоящем Отчете на странице 24.

Таким образом, стоимость объекта оценки №22, полученная сравнительным подходом (округленно) составила:

16 000 (Шестнадцать тысяч) рублей с НДС.

15.2 Расчет стоимости объектов оценки №№23-24 сравнительным подходом

В связи с тем, что для расчета рыночной стоимости данных объектов оценки оценщикам не были предоставлены характеристики движимого имущества, оценщиками были проведены минимальные корректировки.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки №23 оценщиками были проведены аналогичные Объекту оценки №22 корректировки на условия сделки и нерабочее состояние Объекта оценки. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 15.2.1 Расчет стоимости объекта оценки № 22 сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки №23	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Фото				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Марка	ГАЗ-5312	ГАЗ-5312	ГАЗ-5312	ГАЗ-5312
Год выпуска	1987	1990		
Пробег, км	174 447			
Состояние	не рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Стоимость по объявлению, руб. с НДС		110 000	150 000	123 999
Источник информации		https://spec.drom.ru/vladimir/truck/gaz-5312-benzovoz-1990-g-v-62635565.html	http://бесплатные_объявления.рф/объявления/959094.html	https://spec.drom.ru/tomsk/truck/prodaetsja-benzovoz-gaz-531201-1985g-v-54815581.html
Первая группа корректировок				
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость, руб.		92 400	126 000	104 159
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	92 400	126 000	104 159
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	92 400	126 000	104 159
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.	x	92 400	126 000	104 159
Базовая скорректированная стоимость, руб.	x	92 400	126 000	104 159

Характеристики объекта	Объект оценки №23	Объекты-аналоги		
		ОА 1	ОА 2	ОА 3
Вторая группа корректировок				
Корректировка на состояние	не рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Скорректированная стоимость, руб.		92 400	126 000	104 159
Стоимость объекта оценки, руб.	107 520			
Стоимость объекта оценки, руб. не рабочее	22 000			

Необходимо отметить, что в заключение оценщиками была применена корректировка на состояние объекта оценки пропорционально величине износа для рабочего и нерабочего объекта движимого имущества (середина каждого диапазона). Таблица с характеристиками состояния была приведена ранее в настоящем Отчете на странице 24.

Таким образом, стоимость объекта оценки №22, полученная сравнительным подходом (округленно) составила:

22 000 (Двадцать две тысячи) рублей с НДС.

Описание проведенных корректировок для оценки объекта оценки №24

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Корректировка на условия сделки. В данном случае было принято решение учесть скидку на торг, которая определялась согласно Сборнику рыночных корректировок (СКР-2016) под ред. канд. наук Е. Е. Яскевича (Москва, 2016, ООО НЦПО»), таблица 61 «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке». Скорректированная цена аналогов были уменьшена на советующую величину.

Таблица 15.2.2. «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке»

Сегменты	Скидка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	3	20	11	10	3	50	27	29	19	20
Оборудование специального назначения	5	30	15	20	5	80	38	40	27	30
Сложные комплексы (линии)	5	30	16	15	5	80	39	40	27	30
Транспортные средства стандартные	3	25	9	10	10	50	24	25	16	16
Транспортные средства "люксовые"	5	20	10	10	10	40	23	24	16	19
Спецтехника	5	20	12	10	10	50	25	28	19	18

Объект оценки относится к группе – «спецтехника», ликвидность объекта – средняя, рынок аналогичных объектов – активный, таким образом, Оценщиком было взято медианное значение интервала скидки на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), которое составило 18%. (Таблица 15.2.2).

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки №24 оценщиками была собрана информация о стоимости новых, выпущенных в 2018 г. аналогичных погрузчиках, далее применена величина износа соответствующая нерабочему состоянию – в размере 90%. Таблица с характеристиками состояния была приведена ранее в настоящем Отчете на странице 24.

Результаты расчета приведены в таблице ниже.



Таблица 15.2.3. Расчет стоимости объекта оценки № 24 сравнительным подходом

Характеристики объекта	Объект оценки №24	Объекты-аналоги			
		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
	Погрузчик	Погрузчик	Погрузчик	Погрузчик	Погрузчик
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Марка	ЭО-2626	ЭО-2626	ЭО-2626	ЭО-2626	ЭО-2626
Год выпуска	1999	2018	2018	2018	2018
Состояние	не рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Стоимость по объявлению, руб. с НДС		2 600 000	2 600 000	2 700 000	2 700 000
Источник информации		https://spec.drom.ru/excavator/+/%DD%CE+2626/?year_min=2011			
Первая группа корректировок					
Передаваемые права на улучшения	собствен.	собствен.	собствен.	собствен.	собствен.
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	2 600 000	2 600 000	2 700 000	2 700 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	2 600 000	2 600 000	2 700 000	2 700 000
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	x	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	2 132 000	2 132 000	2 214 000	2 214 000
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Изменение в %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	2 132 000	2 132 000	2 214 000	2 214 000
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв.м	x	2 132 000	2 132 000	2 214 000	2 214 000
Стоимость объекта оценки, руб.	2 253 000				
Стоимость объекта оценки, руб. не рабочее	217 000				

Необходимо отметить, что в заключение оценщиками была применена корректировка на состояние объекта оценки в размере 90%.

Таким образом, стоимость объекта оценки №24, полученная сравнительным подходом (округленно) составила:

217 000 (Двести семнадцать тысяч) рублей с НДС.

Глава 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов стоимости полученных при использовании подходов оценки для объектов №1-9

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В рамках настоящей работы для определения стоимости Объектов оценки использовались доходный, сравнительный и затратный подходы. В таблице ниже приведены данные о применяемых подходах к оценке каждого Объекта оценки.

Таблица. 16.1. Выводы о применении подходов к оценке к каждому из Объектов оценки

№№	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	Применялся	Не применялся	Не применялся
2	КНС №1	Не применялся	Не применялся	Применялся
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	Применялся	Не применялся	Не применялся
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	Не применялся	Не применялся	Применялся
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	Применялся	Не применялся	Не применялся
6	Водопроводное устройство	Не применялся	Не применялся	Применялся
7	ЦРП-18	Не применялся	Не применялся	Применялся
8	Газовый распределительный пункт	Не применялся	Не применялся	Применялся
9	Водопровод	Не применялся	Не применялся	Применялся
10	Теплосеть	Не применялся	Не применялся	Применялся
11	ТП-396	Не применялся	Не применялся	Применялся
12	КТП-395	Не применялся	Не применялся	Применялся
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	Применялся	Не применялся	Не применялся
14	ЦРП-25	Не применялся	Не применялся	Применялся
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	Не применялся	Не применялся	Применялся
16	ЦТП	Не применялся	Не применялся	Применялся
17	Резервуар водопроводный	Не применялся	Не применялся	Применялся
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	Применялся	Не применялся	Не применялся
19	Четырехэтажное здание	Применялся	Применялся	Не применялся
20	Здание гаража	Применялся	Применялся	Не применялся
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	Применялся	Не применялся	Не применялся
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	Применялся	Не применялся	Не применялся
23	Автомобиль ГАЗ 53	Применялся	Не применялся	Не применялся
24	Экскаватор ЭО-2626	Применялся	Не применялся	Не применялся

В случае, если к оценке Объекта оценки применялся единственный подход к оценке, то ему присваивался 100% вес.

Согласно данным, представленным в таблице выше, для определения стоимости Объектов

оценки №№19-20 применились два подхода: сравнительный и доходный.

Стоимости, рассчитанные в рамках данных подходов, были определены как для комплекса зданий на земельном участке.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае оценщиками была проведена работа по поиску сопоставимых с Объектами оценки объектов-аналогов на рынке складской недвижимости и недвижимости, предназначенной для размещения общежития с вкраплением офисной функции.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

Таблица 16.2 Весовые коэффициенты

№ пп	Критерий	Баллы	
		Сравнительный	Доходный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	5	5
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	5	5
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5
	Общее количество баллов	25	25
	Итоговые весовые коэффициенты	50%	50%

Таким образом, при проведении процедуры согласования стоимости имущественного комплекса (Объекты оценки №№18-20) оценщиками будут присвоены разнозначные веса сравнительному и доходному подходам к оценке.

Таблица 16.3 Согласование стоимости по Объектам оценки №№18-20

№№	Наименование объекта оценки	Стоимость имущественного комплекса (объекты оценки №№18-20), руб.	Вес, %
	Сравнительный подход, руб.	126 700 000	50%
	Доходный подход, руб.	132 500 000	50%
	Затратный подход, руб.	-	Не применялся
	Итого согласованная стоимость	130 000 000	



Таблица 16.4. Согласование стоимости объектов оценки №№1-24

№по Заданию на оценку	Тип объекта	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Согласованная стоимость, с НДС, руб.	Согласованная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	-	-	350 000	350 000	350 000
2	КНС №1	4 940 000	-	-	4 940 000	4 186 441
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	-	-	6 500 000	6 500 000	6 500 000
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	11 350 000	-	-	11 350 000	9 618 644
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	-	-	7 400 000	7 400 000	7 400 000
6	Водопроводное устройство	1 940 000	-	-	1 940 000	1 644 068
7	ЦРП-18	2 560 000	-	-	2 560 000	2 169 492
8	Газовый распределительный пункт	1 120 000	-	-	1 120 000	949 153
9	Водопровод	14 000 000	-	-	14 000 000	11 864 407
10	Теплосеть	13 940 000	-	-	13 940 000	11 813 559
11	ТП-396	1 820 000	-	-	1 820 000	1 542 373
12	КТП-395	710 000	-	-	710 000	601 695
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	-	-	18 100 000	18 100 000	18 100 000
14	ЦРП-25	2 720 000	-	-	2 720 000	2 305 085
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	5 920 000	-	-	5 920 000	5 016 949
16	ЦТП	8 870 000	-	-	8 870 000	7 516 949
17	Резервуар водопроводный	3 630 000	-	-	3 630 000	3 076 271
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	-	-	22 200 000	22 200 000	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	-	90 000 000	85 270 000	87 960 000	74 542 373
20	Здание гаража	-	20 300 000	19 230 000	19 840 000	16 813 559
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	95 000	-	-	95 000	80 508
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	16 000	-	-	16 000	13 559
23	Автомобиль ГАЗ 53	22 000	-	-	22 000	18 644
24	Экскаватор ЭО-2626	217 000	-	-	217 000	183 898
	Итого	-	-	-	236 220 000	208 507 627
	Итого округленно	-	-	-	240 000 000	210 000 000

Глава 17. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость Объектов оценки округленно составляет:

№ по Заданию на оценку	Тип объекта	Согласованная стоимость, с НДС, руб.	Согласованная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:497)	350 000	350 000
2	КНС №1	4 940 000	4 186 441
3	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:451)	6 500 000	6 500 000
4	Котельная ДКВР с котельным оборудованием и агрегатами	11 350 000	9 618 644
5	Земельный участок (Кад.№50:09:0060710:452)	7 400 000	7 400 000
6	Водопроводное устройство	1 940 000	1 644 068
7	ЦРП-18	2 560 000	2 169 492
8	Газовый распределительный пункт	1 120 000	949 153
9	Водопровод	14 000 000	11 864 407
10	Теплосеть	13 940 000	11 813 559
11	ТП-396	1 820 000	1 542 373
12	КТП-395	710 000	601 695
13	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1006)	18 100 000	18 100 000
14	ЦРП-25	2 720 000	2 305 085
15	Канализационная насосная станция с оборудованием	5 920 000	5 016 949
16	ЦТП	8 870 000	7 516 949
17	Резервуар водопроводный	3 630 000	3 076 271
18	Земельный участок (Кад.№50:10:0030101:1007)	22 200 000	22 200 000
19	Четырехэтажное здание	87 960 000	74 542 373
20	Здание гаража	19 840 000	16 813 559
21	Автомобиль ГАЗ-2705 гос.номер Н658РХ197	95 000	80 508
22	Автомобиль ГАЗ 32213 гос.номер К506АС197	16 000	13 559
23	Автомобиль ГАЗ 53	22 000	18 644
24	Экскаватор ЭО-2626	217 000	183 898
	Итого	236 220 000	208 507 627
	Итого округленно	240 000 000	210 000 000

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Оценщик:

Котов Денис Иванович _____

Генеральный директор ООО «Бизнес Диагностика»:

Котов Денис Иванович _____

Глава 18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

Методические материалы

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.А., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
5. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
6. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости». М., 2007. — 352 с.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник — 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
8. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. — 344 с.
9. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. — 268 с.
11. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. — М., 2007. — 144 с.
13. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: — М., 2006 — 344 с.
14. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. — 536 с.
15. Ордуй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, ЛТД. 1995.
16. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998
17. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.



18. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
19. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
20. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
21. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
22. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
23. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
24. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. — Ростов-н/Д., 2007. — 155 с.
25. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки 19 сравнительным подходом


Объект-аналог 1

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163935781/>
сегодня, 14:51 237 просмотров, 3 за сегодня

Здание, 5 785 м²

Московская область, Химки, мкр. Новогорск 12 [На карте](#)
Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное | [Пожаловаться](#)



5 фото

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

+7 916 371-77-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	206 500 000 Р
Ставка	35 695 Р за м ²
Налог	НДС включен: 31 500 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Высота потолков	2,7 м	Возможное назначение	Имущественный код
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Есть	Общая площадь	5 785 м ²
Площадь участка	0,6 га	Статус участка	В собственности

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163935781/>

5 фото

Площадь 5 785 м² Этажность 5 этажей

Продается здание - 5 785 м², участок - 6 сот и ТП (трансформаторная подстанция). В настоящее время используется для целей проживания как общежитие (арендный бизнес). Технический, верхний этаж здания дает возможность легко осуществить реконструкцию здания с надстройкой верхнего э тем самым увеличивая площадь здания до 6280,6 кв.м. Есть все коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия. За дополнительными вопросами обращайтесь по телефону.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 371-77-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	206 500 000 Р
Ставка	35 695 Р за м ²

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163935781/>

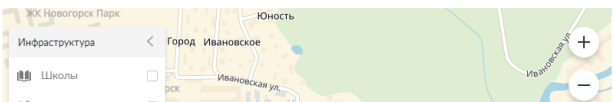
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	20

- Приточная вентиляция
- Центральное отопление
- Сигнализация

Московская область, Химки, мкр. Новогорск 12
Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД

На карте | Панорама | Похожее рядом




Объект-аналог 2

Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/182955009/>

Коммерческая земля, 0,89 га

Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня [На карте](#)
Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное | [Пожаловаться](#)



7 фото

Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/182955009/>

Площадь 0,89 га Категория Земли промышленности

Продается комплекс зданий на земельном участке промышленного назначения. Здания и земельный участок в собственности.
Здания: Ремонтный бокс 352 кв.м. Котельная 87,8 кв.м. Производственный комплекс 995 кв.м. Административно-бытовой комплекс (возможно использовать, как общежитие или гостиницу) 1105 кв.м., Диспетчерская 98,7 кв.м. Торг уместен

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 961-64-25
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	100 000 000 Р
Ставка	11 235 Р за м ²
Налог	НДС (18%)

← → ↻ Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/182955009/>

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

Условия сделки

Цена	100 000 000 ₽
Ставка	11 235 ₽ за м ²
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Мощность, кВт	60
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

← → ↻ Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/182955009/>

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

ВРИ	Промышленность
-----	----------------

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	60 кВт
Канализация	Есть, на участке
Тип	Автономная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Солнечногорский район, Поярково деревня
 ☛ Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД


Объект-аналог 3

← → ↻ Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163649067/>

11 мар, 14:35 291 просмотр, 1 за сегодня

Здание (А), 550 м²
 Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, к1 [На карте](#)
 ☛ Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД
 ☛ Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



← → ↻ Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163649067/>

9 фото ЦИАН ID 1297184

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
550 м ²	2 этажа	A	1990

Продается здание (административного) на территории Промзоны аэропорта Шереметьево. На участке площадью 900 кв м, категории земель: "земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения". Свободная продажа.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 203-43-43
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	26 000 000 ₽
Ставка	47 272 ₽ за м ²
Налог	НДС включен

← → ↻ Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163649067/>

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо

Цена	26 000 000 ₽
Ставка	47 272 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 3 966 101 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Год постройки	1990	Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	550 м ²		
Площадь участка	0,09 га	Статус участка	В собственности

← → ↻ Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/163649067/>

Фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо

Парковка	ГАЗЕМНАЯ	Количество парковочных мест	10
----------	----------	-----------------------------	----

- ☑ Естественная вентиляция
- ☑ Местное кондиционирование
- ☑ Центральное отопление
- ☑ Порошковая система пожаротушения

Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, к1
 ☛ Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД ☛ Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД

Аналоги для расчета стоимости объекта оценки 20 сравнительным подходом

Объект-аналог 1

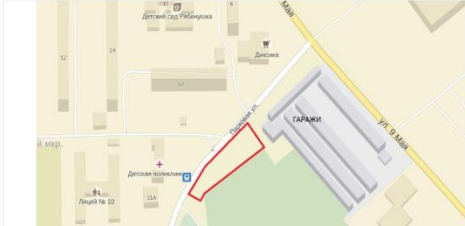
Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/164228533/>

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Химках > Ленинградское шоссе > Новые Химки, 00:30 > 97 просмотров, 4 за сегодня

Коммерческая земля, 30 сот.

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Парковая ул. На карте
 Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

Ипотечка с от 312 168 ₽
 Оставить заявку



Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 140-00-34
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки	
Цена	35 000 000 ₽
Ставка	11 666 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Мощность, кВт	100
Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/164228533/>

Площадь Категория
30 сот. Участок поселений

Земельный участок площадью 3000 кв. м, для строительства АВТОКОМПЛЕКСА. Разрешение на строительство от 18.08.2017г.
 Расположен по адресу: г. Химки Московской области, ул. Парковая, около строения 15.
 На участке предполагается строительство автокомплекса мойка 4 поста, станция технического обслуживания 6 постов, магазины по продаже автозапчастей и офисные помещения. Общая площадь двух капитальных строений 1464 кв.м. Мойка и СТО -1128 кв.м., и магазины и офисы - 336 кв.м. ГПЗУ участка утвержден 17.04.2015г.
 Категория земель земли населенных пунктов, для использования в целях строительства и эксплуатации автокомплекса.
 Аренда на 49 лет (2009-2058г.). Правообладатель Юридическое лицо (Общество с ограниченной ответственностью).
 Участок ровный, примыкает непосредственно к проезжей части улицы, строений на участке нет. Форма сделки продажа юр.лицу. возможны варианты (уступка прав аренды, соинвестирование, инвестирование и пр.)

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 140-00-34

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/164228533/>

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

ВРИ	Обслуживание автотранспорта
Технические характеристики	
Электричество	Есть, по границе участка
Мощность	100 кВт
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Парковая ул.
 Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД


Объект-аналог 2

khimki.cian.ru/sale/commercial/169713816

Склад (В), 1 600 м²

в складе «на ул. Рабочая, 6»
 Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеово, Рабочая ул., 6 На карте
 Речной вокзал, 15 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



18 фото

khimki.cian.ru/sale/commercial/169713816

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
1 600 м²	2 из 2	6x12	5,5 м	Свободно

Продается новый хороший склад в 1,7 км от ЖД Станции Химки (20 мин) - 1600 м2 в собственности. Склад построен в 2011 году. Тёплый, отапливаемый склад, 75 кВт электричества с возможностью увеличения, вода, канализация, охрана, 11 камер с датчиками движения и освещения по периметру склада. 2 ворот на территорию и 2 ворот в пол в сам склад под еврофуру. 2й этаж: 1571 м2 складской помещений. Схема сделки обсуждается. Есть арендный доход, договора аренды 11 мес. Звоните!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 283-25-25
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки	
Цена	39 999 000 ₽
Ставка	24 999 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа



khimki.cian.ru/sale/commercial/169713816

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Номер налоговой	47
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Наливной пол
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	75

Парковка	За территорией
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	6

Инфраструктура

Офисные помещения

Объект-аналог 3

khimki.cian.ru/sale/commercial/158473815

Склад (В), 10 000 м²

Московская область, Химки, ш. Шереметьевское На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

12 фото ЦИАН ID 11213624

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
10 000 м ²	1 из 1	8 м	Свободно

khimki.cian.ru/sale/commercial/158473815

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
10 000 м ²	1 из 1	8 м	Свободно

Эксклюзивное предложение: ПСК в районе грузовых терминалов МАШ, южная сторона Шереметьевского шоссе, удобный выезд в три направления: Москва, МО Север, МО Запад, Продажа производственно-складского комплекса класса В, расположенного на 1-й линии, напротив терминала Шереметьево-Ф. Месторасположение характеризует быстрый доступ на Ленинградское / Дмитровское шоссе и скоростной дублер Ленинградского шоссе. В шаговой доступности от объекта находятся остановки наземного транспорта до ст. м. Речной Вокзал, Планерная или аэро-экспресс. Объект: строения общей площадью 10 000 м², 3У - 2,91 Га, все в собственности. Планировка свободная, рабочая высота 8м, установлены современные системы вентиляции и отопления, оборудованы зоны погрузки-выгрузки. Территория заасфальтирована, есть площадка для разворота и стоянки грузового транспорта. Согласован проект строительства 2-й очереди. Комплекс подключен к центральным коммуникациям, выделенная электрическая мощность 560 кВтА. Стоимость 250 млн. р.+НДС. Звоните +7 985 784 94 53 Екатерина

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[+7 985 784-94-53](tel:+79857849453), [+7 910 083-51-41](tel:+79100835141)
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	295 000 000 Р
Ставка	29 500 Р за м ²
Налог	НДС включен: 45 000 000 Р

Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельных участков Объектов оценки №№1,3,5

Объект-аналог 1

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая ПС


Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Химках > КИ
сегодня, 12:00 451 просмотр, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 150 сот.

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал [На карте](#)

🌳 Речной вокзал, 15 мин. на транспорте
📍 Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД

❤ В избранное 📷 📄 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/>

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Условия сделки

Цена	40 000 000 ₽
Ставка	2 666 ₽ за м²
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия ⚠ Пожаловаться

Обременение	Нет
ВРИ	Склады
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/>

5 фото

Площадь Категория
150 сот. Земли промышленности

Продается! Земельный участок 1.5 га, МКАД 8 км, промышленного назначения (строительство складского комплекса, с возможностью установки холодильного оборудования). Удобный выезд на основные транспортные магистрали новая трасса М-10, Ленинградское шоссе в область и центр, Шереметьево 1-2. Первая линия, дорога асфальт, рядом жилой район, активно развивающаяся территория. Активный а/м трафик. Трансформаторная подстанция на границе участка. Обсуждаются все предложения!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 169-07-52, +7 915 472-95-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	40 000 000 ₽
Ставка	2 666 ₽ за м²

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/153020389/>

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал
🌳 Речной вокзал, 15 мин. на транспорте
📍 Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД

📍 На карте 📷 Панорама 🗺 Похожие рядом

Объект-аналог 2

Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/>


Недвижимость в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Солнечногорском районе
сегодня, 12:07 31 просмотр, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 80 сот.

Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок [На карте](#)

📍 Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД 📍 Дмитровское шоссе, 17 км от МКАД

❤ В избранное 📷 📄 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/>

Площадь Категория
80 сот. Земли промышленности

Ленинградское шоссе, 17 км от МКАД. В районе населенного пункта Черная Грязь, Луново. Участок в собственности промышленного назначения, под склады, 80 соток. До Ленинградки 6 км, можно зыехать на Шереметьево, на Дмитровку, Рогачевку.
КН 50:09:0060810:2372. Все центральные коммуникации по границе: вода, канализация, эл-во, газ, теплотрасса. Подъезд асфальт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 500-68-00, +7 919 760-43-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	24 000 000 ₽
Ставка	3 000 ₽ за м²
Налог	УСН

→ [Защищено | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/](https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/)

Фотографии (7)	Описание	На карте	Контактное лицо
Ставка	3 000 Р за м²		
Налог	УСН		
Тип сделки	Свободная продажа		
Уточнить условия Пожаловаться			
Обременение	Нет		
ВРИ	Склады		
Технические характеристики			
Электричество	Есть, по границе участка		
Газ	Есть, по границе участка		
Канализация	Есть, по границе участка		
Тип	Центральная		

→ [Защищено | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/](https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/176529656/)

Фотографии (7)	Описание	На карте	Контактное лицо
Электричество	Есть, по границе участка		
Газ	Есть, по границе участка		
Канализация	Есть, по границе участка		
Тип	Центральная		
Водоснабжение	Есть, по границе участка		
Тип	Центральное		
Подъездные пути	Асфальтированная дорога		
<p>Московская область, Солнечногорский район, Луново поселок Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД Дмитровское шоссе, 17 км от МКАД</p> <p> На карте Панорама Похожие рядом </p>			

Объект-аналог 3

← → [Защищено | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/](https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки **Коммерческая** Посуточно

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Солнечногорском районе


29 апр, 19:08 28 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 123 сот.

Московская область, Солнечногорский район, Пикино деревня [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 14 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



← → [Защищено | https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/](https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/)

Видео 2 фото

Площадь Категория
123 сот. **Земли промышленности**

Предлагаем к продаже земельный участок промышленного назначения. Вид разрешенного использования: Для размещения производственного-складского комплекса. Идеально подходит под нужды обслуживания аэропорта Шереметьево. Возможно использовать как технопарк. Есть возможность увеличения земельного участка и эл-ких мощностей. Наши преимущества: Удобная транспортная доступность! Прозрачность сделки по продаже! Установлена минимальная цена продажи! Цена указана с учетом НДС. Возможен торг! В выходные и праздничные дни всем вопросам можно связаться через WhatsApp или Viber.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 530-11-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки



Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/>

фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Условия сделки

Цена	35 000 000 Р
Ставка	2 845 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Мощность, кВт 100

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Можно изменить Нет

Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/179401053/>

фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Можно изменить Нет

электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление

Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости Объектов оценки №№19-20 доходным подходом

Объект-аналог 1 (офис)

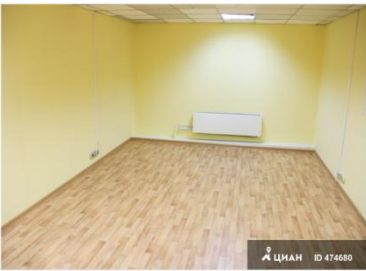
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > СВАО > Лянозово > метро Алтуфьево > Или

7 мар, 14:21 418 просмотров, 0 за сегодня

Офис (С), от 30 до 500 м²

Москва, СВАО, р-н Лянозово, Илимская ул, 3С5 [На карте](#)
 М Алтуфьево, 18 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото ЦИАН ID 474680

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо

Цена	от 22 500 до 375 000 Р/мес.	Тип аренды	
Ставка	9 000 Р за м ² /год	Срок аренды	
Налог	НДС включен 3 430 57 167 Р	Минимальный срок аренды	
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

Площадь: от 30 до 500 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно Класс: С

Офисно-складской комплекс Эверест предлагает в аренду офисные помещения, расположенные на втором этаже административного корпуса, следующего метража: 16, 19, 34, 32, 84, 154, 357, 500 кв.м. Помещения светлые, с большими окнами, сделана косметический ремонт, установлены сплит-системы, потолок 3 м, сауна на этаже. Станция метро Алтуфьево находится в 13 минутах ходьбы от объекта. Арендаторам предоставляется парковочные места на собственной охраняемой территории. Арендная ставка от 8 000 руб. за 1 кв.м. в год, включая НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи. Отдельно оплачивается интернет, телефония и электроэнергия. Прямой договор аренды. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ ОТ СОБСТВЕННИКА!!!!!!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[+7 499 209 37 90, +7 565 254 52 81](tel:+74992093790)
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 22 500 до 375 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 3 430 57 167 Р	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-


Объект-аналог 2 (офис)

← → ↻ 🏠 [cian.ru/rent/commercial/180581527](#)

Офис (С), 250 м²

в офисно-складском комплексе «на Алтуфьевском шоссе, 79Ас25»
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш. 79Ас25 [На карте](#)
 М Бибирево, 15 мин. пешком М Алтуфьево, 5 мин. на транспорте
 М Отрадное, 7 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



9 фото ЦИАН ID 484230

🏠 [cian.ru/rent/commercial/180581527](#)

Площадь: 250 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно Класс: С

БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание. Сдается под офис блок на первом этаже площадью 250 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Алтуфьевское шоссе, д. 79Ас25, 15 минут пешком от метро Бибирево. ЛОТ 86122

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[+7 495 228 53 74](tel:+74952285374)
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки


Цена	208 292 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 998 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-

Объект-аналог 3 (офис)

← → 🏠 dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/181654834

Офис (С), от 19,1 до 145,2 м²
в здании «на Лихачевском проезде, 5»
Московская область, Долгопрудный, Лихачевский проезд, 5 На карте

❤️ В избранное 📷 📄 📍 📞 Показывать



Площадь: от 19,1 до 145,2 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно Класс: С

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 809 903-97-71
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 12 842 до 97 623 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 068 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 1 958-14 883 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

🏠 dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/181654834

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

Условия сделки

Цена	от 12 842 до 97 623 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 068 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 1 958-14 883 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 4,5 м

Планировка: Коридорная

Вход: Отдельный со двора

Состояние: Требуется косметический ремонт

Мебель: Нет


Объект-аналог 1 (склад)

<https://dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/178031595/>

📍 Карты 📍 Маркет 📍 Новости 📍 Словари 📍 Видео 📍 Музыка 📍 Диск 📍 Часто посещаемые 📍 Начальная страница 📍 Mail.ru

Склад (С), 756 м²
Московская область, Долгопрудный, Павельцево микрорайон, Новое ш., 31 На карте
📍 Ховрино, 15 мин. на транспорте

❤️ В избранное 📷 📄 📍 📞 Показывать



5 фото

Площадь: 756 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 6 м Помещение: Свободно

Отдельно стоящее здание в хорошем техническом состоянии, Рядом Аэропорт Шереметьево, Соединяет три шоссе. Парковка до 5 автомобилей включена в аренду.

<https://dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/178031595/>

📍 Карты 📍 Маркет 📍 Новости 📍 Словари 📍 Видео 📍 Музыка 📍 Диск 📍 Часто посещаемые 📍 Начальная страница 📍 Mail.ru

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 688-30-53, +7 925 803-71-30
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	280 035 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 445 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Высота потолков: 6 м

Состояние: Типовой ремонт

Ворота: На нулевой отметке

Материал пола: Бетон

Мощность, кВт: 50

Парковка: На территории

Тип парковки: Для грузового транспорта

Объект-аналог 2 (склад)

<https://dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/178049834/>


📍 Карты 📍 Маркет 📍 Новости 📍 Словари 📍 Видео 📍 Музыка 📍 Диск 📍 Часто посещаемые 📍 Начальная страница 📍 Mail.ru

Находимость в Долгопрудном > Коммерческая > Аренда складов в Долгопрудном > Павельцево мкр

27 апр, 13:55 📍 38 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 760 м²
Московская область, Долгопрудный, Павельцево микрорайон, Новое ш. На карте

❤️ В избранное 📷 📄 📍 📞 Показывать



5 фото

Площадь: 760 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 6 м Помещение: Свободно

Сдается отопляемое складское помещение в 12 км от МКАД. Помещение находится на огороженной, охраняемой территории. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского шоссе, а также трассы М11, Алексеев.

<https://dolgoprudny.dian.ru/rent/commercial/178049834/>

📍 Карты 📍 Маркет 📍 Новости 📍 Словари 📍 Видео 📍 Музыка 📍 Диск 📍 Часто посещаемые 📍 Начальная страница 📍 Mail.ru

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

охраняемой территории. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского шоссе, а также трассы М11, Алексеев.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	266 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	270 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Высота потолков: 6 м

Состояние: Типовой ремонт

Ворота: На нулевой отметке

Парковка: На территории

Объект-аналог 3 (склад)

Склад (В+), 377 м²
 в бизнес-центре «ХимРар»
 Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Рабочая ул., 2АК1
 9 мин. на транспорте | Речной вокзал, 10 мин. на транспорте

Площадь: 377 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 7 м | Помещение: Свободно

Сдается помещение под автокран, склад, производство в капитальном кирпичном здании (Корпус, 10, лод. А) общей площадью 377 м² на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2а в непосредственной близости к г. Москва. Удобный заезд - прямая, ровная дорога от КПП (100 м). Помещение идеально подходит для размещения легкового автокрана. Характеристики пола: бетон; толщина 5-7 см; ворота шириной 3,1 м, высота 3,6 м. (Кран-балка до 2 т, пробурен ремонт). Коммуникации: электричество (мощности 15-75 кВт), водоснабжение, канализация, с/у. В помещении смонтированы трубы отопления, необходима установка котла. Условия аренды: обещательный платеж; индивидуальные условия обслуживания. Инфраструктура комплекса: круглогодичный выезд на территории; охраняемая территория; комплекс; пропускной режим; наличие кафе и магазинов; наличие общепита; собственная служба эксплуатации. Собственник. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. При звонке на городской телефон просьба набирать дополнительный 1831

Показать информацию

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	169 650 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 400 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 25 636 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	169 650 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	169 650 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 400 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 25 636 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	169 650 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Показать фото





Высота потолков: 7 м
 Ввод: Отдельный со двора
 Состояние: Типовой ремонт
 Материал пола: Бетон

Парковка: Наземная




Инфраструктура: Гостиница, Столовая, Центральная рецепция

Объекты-аналоги (комната в квартире)

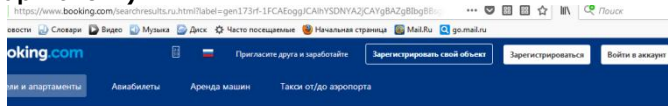
https://khimki.cian.ru/cat.php?currency=2&deal_type=rent&engine_version=2&in_polygon%5B1%5D=37.47988566406246_56.06990882330747%2C37.41190766113279_56.05262145626646%2C37.36624573486324_56.02494547676584%2C37.353199470214854_56.00148217226435%2C37.40023468749992_55.94680722157796%2C37.52177094238274_55.94218324664489%2C37.59798859374995_55.97453943002057%2C37.61172150390618_56.00763786635057%2C37.589748847656246_56.03763277491008%2C37.5526699023435_56.05723218186151%2C37.51147125976562_56.0637630956269%2C37.47988566406246_56.06990882330747&maxprice=17000&minprice=15000&offer_type=flat&polygon_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0+1&room0=1&type=4

	1 комната, 20 м ² , 2/7 этаж На длительный срок	16 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков комиссия 50% залог 16 000 руб.	ID 20802 PRO
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма ке-л. проезд Набережный, 22 СНТ Юбилейное находится напротив Города Набережных. Рядом Шереметьево. ВСЕ условия для жизни и отдыха. Большой дом и выход к реке на чистый пляж. Предлагается ИЗОЛИРОВАННАЯ комната в 2-этажном доме, с отдельными входами. Отличный			
+7 925 774-41-... В избранное			
	1 комната, 20 м ² , 4/5 этаж На длительный срок	15 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков без комиссии без залога	ID 15469223 СОБСТВЕННИК
Московская область, Лобня, улица Чекова, 7 Сдается комната исключительно для девушки в трехкомнатной квартире, в 5 минутах от ж/д станции Лобня. В остальных проживают жизнерадостные, веселые девушки. Квартира теплая, обустроенная, с мебелью. Все комнаты изолированы.			
+7 925 025-12-44 В избранное			
	1 комната, 25 м ² , 3/5 этаж На длительный срок	15 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков без комиссии без залога	ID 13490745
Московская область, Лобня, улица Чекова, 7 Хорошая девочка с радостью пригласит не менее хорошую девочку для совместного проживания в трехкомнатной квартире в центре города Лобня. Где она благополучно может пойти пешком до ж/д станции, а так же к автобусам и маршруткам за 2			
+7 929 557-75-16 В избранное			
	1 комната, 20 м ² , 2/9 этаж На длительный срок	16 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков без комиссии без залога	ID 16354173
Московская область, Долгопрудный, Молодежная улица, 20 сдам квартиру порядочному парню или девушке.			
+7 985 612-74-70 В избранное			



	1 комната, 18 м², 5/9 этаж На длительный срок	16 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков без комиссии залог 15 000 руб.	ID 5066056 СОБСТВЕННИК
М. Алтуфьево <1 минуты пешком Московская область, Долгопрудный м. Алтуфьево, Спортивная улица Сдам комнату, с хорошими соседями 8903 504 0648 +7 903 504-06-48 В избранное Мессенджер Попросить Дополнительно			
	1 комната, 20 м², 17/17 этаж На длительный срок	17 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков без комиссии залог 10 000 руб.	ID 13306137 СОБСТВЕННИК
Московская область, Лобня, улица Юности 1 Сдается комната 20 кв.м. в г.ЛОБНЯ для славян без вп. В просторной и уютной трехкомнатной квартире, ул.Юности 1, 17 этаж. В соседних комнатах проживают 2 милые девушки. В квартире стиралка, холодильник, микроволновка. Вся мебель, лоджия. +7 965 557-15-50 В избранное Мессенджер Попросить Дополнительно			
	1 комната, 18 м², 1/1 этаж На длительный срок	15 000 Р/мес. Комм. платежи включены без счётчиков комиссия 50% залог 15 000 руб.	ID 16445096
Московская область, Лобня, Коммунистическая улица, 5 Уютная комната со всем необходимым для проживания семейной пары в частном доме. 7 минут пешком до платформы Лобня. Отдельный Сан/Узел. Все удобства. Соседи семейная пара хозяйки и 1 соседка. Комфортная большая кухня на 1 этаже дома. +7 965 271-99-35 В избранное Мессенджер Попросить Дополнительно			

Объекты-аналоги (апарт-отели)



Chashnikovo: найдено 2 варианта

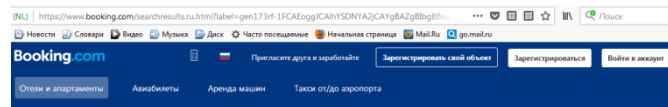
Наша рекомендация Самая низкая цена в начале Оценка по отзывам и цене Звезды Оценка по отзывам

Апартаменты Гостевой дом "Русский"
Чашникovo - Показать на карте 2,700 м от центра

БЕСПЛАТНО
Апартаменты **AA**
Пользуется спросом

2 500

[Выбрать апартаменты >](#)



Лобня: найдено 24 варианта

3 причины посетить: природа, сельская местность и удобный общественный транспорт

Наша рекомендация Самая низкая цена в начале Оценка по отзывам и цене Звезды Оценка по отзывам

Апартаменты KakDoma-SVO Studios
Лобня - Показать на карте 1,350 м от центра

Вы можете оформить бронирование без кредитной карты

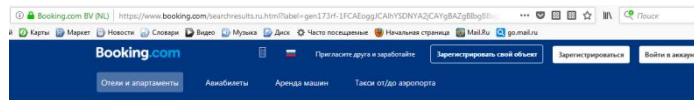
Великолепно 9.5
19 отзывов
Месторасположение 9.4

Номер-студия **AA** — 15 м²
Получается сплестом — остается всего 1 такой вариант!
Никаких расков: позже можно отменить, так что успеете забронировать сегодня по этой отличной цене.

2 300

БЕСПЛАТНАЯ отмена бронирования без предоплаты

[Посмотреть 3 доступных варианта апартаментов >](#)



Лобня: найдено 24 варианта

3 причины посетить: природа, сельская местность и удобный общественный транспорт

Наша рекомендация Самая низкая цена в начале Оценка по отзывам и цене Звезды Оценка по отзывам

Отель INCITY
Лобня - Показать на карте 1,12 км от центра

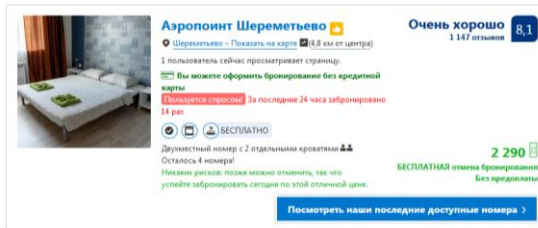
1 пользователь сейчас просматривает страницу.
Последнее бронирование 34 секунды 24 часа забронировано 6 раз

Двуспальный номер с 2 отдельными кроватями **AA**

Очень хорошо 8.1
436 отзывов

2 250

[Посмотреть наши последние доступные номера >](#)



Аэропорт Шереметьево Очень хорошо 8,1
 1147 отзывов

Шереметьево - Показать на карте (4,8 км от центра)

1 пользователь сейчас просматривает страницу.

Вы можете оформить бронирование без кредитной карты

Соборитесь сейчас! За последние 24 часа забронировано 14 раз

БЕСПЛАТНО

Двуспальный номер с 2 отдельными кроватями

Осталось 4 номера!

Нажаво рискно: позже можно отменить, так что успевайте забронировать сегодня по этой отличной цене.

2 290

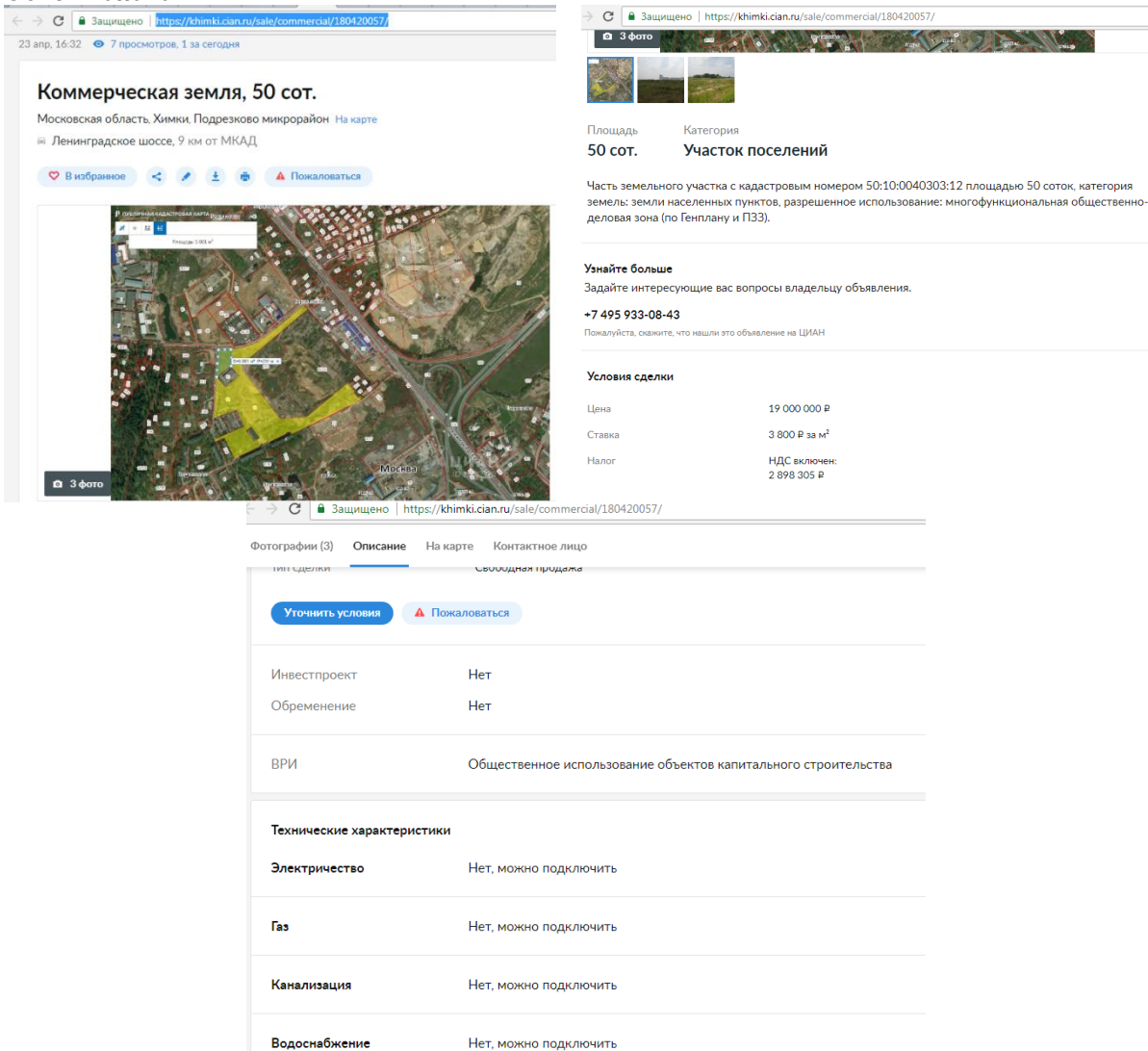
БЕСПЛАТНАЯ отмена бронирования без предоплаты

[Посмотреть наши последние доступные номера](#)

Источник информации по расчету корректировки на физический износ

Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельных участков Объектов оценки №№13,18

Объект-аналог 1



23 апр, 16:32 7 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Химки, Подрезково микрорайон [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Площадь Категория
50 сот. Участок поселений

Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040303:12 площадью 50 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 933-08-43
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	19 000 000 Р
Ставка	3 800 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 898 305 Р

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Уточнить условия [Пожаловаться](#)

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики

Электричество	Нет, можно подключить
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить

Объект-аналог 2

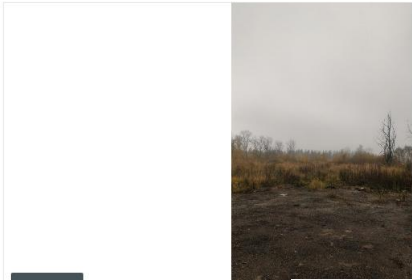
Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области, 06:37 > 325 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 97 сот.

Московская область, Красногорск городской округ, Светлые Горы поселок
 Пятницкое шоссе, 8 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [Пожаловаться](#)



Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/>

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Площадь Категория
97 сот. Участок поселений

Продается участок 9700 м2, 8 км от МКАД по Пятницкому шоссе. Для размещения офисно-производственного комплекса. Категория земель - "земли населенных пунктов". Газ по границе, есть возможность подключения электричества и воды. Удобное расположение и заезд. Оперативный показ

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 963 606-55-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	46 000 000 Р
Ставка	4 742 Р за м²
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/150504611/>

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Налог НДС (18%)
 Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Газ Есть, на участке

Водоснабжение Есть, на участке

Объект-аналог 3

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/150204317/>

Химки > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Химках > Ленинградское шоссе > Клязьма-Старбеево > метро Планерная
 171 просмотр, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 2 га

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал На карте

Планерная, 25 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [Пожаловаться](#)

Площадь Категория
2 га Участок поселений

Предложение от собственника. Продажа участков 2 Га (2х24) в Химках, мкр. Клязьма. Возможно межевание любой площади (от 1 Га) от большого участка, 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Земли населенных пунктов, ВРИ: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд. Возможно подключение всех коммуникаций. Участок характеризуется высокой транспортной доступностью и удобным расположением вблизи с крупными логистическими узлами. В непосредственной близости: Индустриальный парк "Шереметьевский", Дата-центр "Крок", Нефтебаза, Логистические комплексы, Аэропорт Шереметьево, Речной порт, Ж/д линия, Автоостановка

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	70 000 000 Р
Ставка	3 500 Р за м²
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

ВРИ Деловое управление

Можно изменить Да

Технические характеристики

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Объект-аналог 4

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/>


Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Химках > Ленинградское шоссе
вчера, 18:18 82 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Химки, Подрезково микрорайон [На карте](#)
Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#) [Показать](#) [Пожаловаться](#)



Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/>

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

20 сот. Участок поселений

Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040303:12 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 933-08-43
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	6 200 000 Р
Ставка	3 100 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/180416848/>

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства
Технические характеристики	
Электричество	Нет, можно подключить
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости Объектов оценки №№21-24 в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог 1 (объект оценки №21)

Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15163980-bd49095d/

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы

Легкие коммерческие ГАЗ ГАЗель (2705) Мос


Продажа ГАЗ ГАЗель (2705) в Москве

120 000 Р

№ 15163980 587 (17 сегодня) **Коммерческие автомобили**
Выгода до 579 000 руб! Только до 30.09.2020

Продавец **Дмитрий (частное лицо)** [Написать](#) **+7 916 322-83-33**
Адрес осмотра **Москва, Дорожная улица**

Год выпуска	2007
Пробег	300 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	2 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый




[Предыдущее](#) [Следующее](#)



Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15163980-bd49095d/

Год выпуска	2007
Пробег	300 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	2 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
Обмен	Не интересует
VIN	X9627050*70****18



Комментарий продавца

Объект-аналог 2 (объект оценки №21)


Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15070687-b678cd2a/

Продажа ГАЗ Газель (2705) в Москве **105 000 ₹**

№ 15070687 745 (6 сегодня) **Коммерческие автомобили**
Выгода до 570 000 руб. Только до 30.11

Продавец: **Карен (частное лицо)**
Адрес осмотра: **Москва, Щербинка** **Написать** +7 926 136-02-96


Год выпуска	2007
Пробег	260 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.7 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	1 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
Обмен	Не интересует



Объявление 25 из 33 в вашем поиске

Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15070687-b678cd2a/

Год выпуска	2007
Пробег	260 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.7 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	1 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
Обмен	Не интересует





Объект-аналог 3 (объект оценки №21)


Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/10643189-3120c663/

Продажа ГАЗ ГАЗель (2705) в Москве и Московской обл... 125 000 Р

№ 10643189 1259 (7 сегодня) Коммерческие автомобили



Продавец: **Сергей (частное лицо)** Написать +7 903 777-56-00
 Адрес осмотра: Москва и Московская область, Павлово-...

Год выпуска	2005
Пробег	200 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует



Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/10643189-3120c663/

Год выпуска	2005
Пробег	200 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Синий
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует

Объект-аналог 4 (объект оценки №21)


Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15186800-41e5a98a/

Продажа ГАЗ ГАЗель (2705) в Москве 125 000 Р

№ 15186800 2 мая 195 (39 сегодня) Коммерческие автомобили

Продавец: **ruslan55505 (частное лицо)** Написать +7 929 649-79-89
 Адрес осмотра: Медведково, Москва

Год выпуска	2007
Пробег	212 380 км
Кузов	Изотермический кузов
Цвет	Серебристый
Двигатель	2.0 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	3 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый





Защищено | https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_2705/15186800-41e5a98a/

Год выпуска	2007
Пробег	212 380 км
Кузов	Изотермический кузов
Цвет	Серебристый
Двигатель	2.0 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъемность	3 500 кг
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X9627050*70****29



Объект-аналог 1 (объект оценки №22)

https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15179746-7b02b795/

автомобиль газ 3... | ГАЗ, 2006 купить ... | Продажа автобус... | Купить автомоби... | ГАЗ ГАЗель (3221... | Купить ГАЗ ГА... | Купить ГАЗ ГAZE...

Файл | Правка | Вид | Избранное | Сервис | Справка

DELL | Bing | 360°

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Москве **95 000 Р** 125 000 Р **30 000 Р**

№ 15179746 | 27 апреля | 206 (3 сегодня)

Продавец **Илья (частное лицо)** | Адрес осмотра **Москва** | Написать | +7 985 274-08-58

Год выпуска	2004
Пробег	120 000 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Синий
Двигатель	2.0 л / бензин
Г/подъемность	3 500 кг
Коробка	Механическая
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует





Объект-аналог 2 (объект оценки №22)

https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15122858-af879784/

автомобиль газ 322132 2007 ... ГАЗ ГАЗель (3221) бу – купи... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка


DELL

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Москве 99 000 Р ▾

№ 15122858 3 апреля 2261 (15 сегодня)

Продавец **Сергей** (частное лицо) Написать +7 926 971-86-31
Адрес осмотра **Москва, Ярославское шоссе**

Год выпуска	2005
Пробег	134 000 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Белый
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Г/подъёмность	1 160 кг
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Торг	Возможен
Обмен	Не интересует
VIN	X9632213*50****75



Объект-аналог 3 (объект оценки №22)

https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/15082568-fa8bdc4f/

автомобиль газ 322132 2007 ... ГАЗ ГАЗель (3221) бу – купи... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка


DELL

Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Солнечногорске 100 000 Р ▾ 130 000 Р
+ 30 000 Р

№ 15082568 17 марта 857 (5 сегодня)

Продавец **Роман** (частное лицо) Написать +7 916 870-77-17
Адрес осмотра **Солнечногорск, Козино**

Год выпуска	2006
Пробег	230 225 км
Кузов	Микроавтобус
Цвет	Синий
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Не интересует
VIN	X9632213*70****73



[← Предыдущее](#)

Объявление **56 из 80** в вашем поиске

[Следующее >](#)

Объект-аналог 4 (объект оценки №22)

https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/gaz/gazel_3221/10482622-668e1833/

автомобиль газ 322132 2007 ... ГАЗ ГАЗель (3221) бу – купи... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ... Купить ГАЗ ГАЗель (3221) с ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

DELL Bing


Продажа ГАЗ ГАЗель (3221) в Москве 105 000 ₽ ▾

№ 10482622 8 ноября 2017 3445 (6 сегодня)

Продавец **id26286788** (частное лицо)
Адрес осмотра **Москва, Троицк**

[Написать](#) **+7 925 574-73-58**

Год выпуска	2008
Пробег	120 000 км
Кузов	Цельнометаллический фургон
Цвет	Белый
Двигатель	2.5 л / 140 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	Z7D32741*80****07



Объект-аналог 1 (объект оценки №23)

spec.drom.ru/vladimir/truck/gaz-5312-benzovoz-1990-g-v-62635565.html

Дром → Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке → Грузовики → ГАЗ 53 → ГАЗ 53-12 → ГАЗ 53-12, 1990

Газ 5312 бензовоз 1990 г/л

10 27, 16 апреля

110 000 р.

4025538 из Владимира
Продавец 2 года, 7 месяцев на сайте

[Показать телефон](#)

У продавца ответ...

Наличие товара во Владимире **В наличии**
Модель грузовика **ГАЗ 53-12**
Объем двигателя **7 000 куб. см.**
Год выпуска **1990**
Состояние **Бу**
Грузоподъемность **7 850 кг.**
Тип **Бензовоз**
Привод **4x2**

Свяжитесь с продавцом
+7 920 907-09-47
Товар продан? Сообщите нам!

или

Предложите продавцу сделку через сайт

Почему покупать через сделку надёжно?

- **Вы фиксируете сделку** — продавец обязан продать именно тот товар, который вы купили.
- **Цена не изменится** — продавец не сможет завысить цену, он обязан будет продать товар по цене сделки.

Ваш город *
Город не выбран [Изменить...](#)

Телефон *
+7 Для заключения сделки подтвердите ваш номер сотового телефона. Мы сообщим его только продавцу. Это бесплатно.

[Предложить сделку](#) **Ваша цена – 110 000 р.**

Это ваше объявление?
№62635565

- [★ Добавить в избранное](#)
- [📄 Добавить заметку](#)
- [⚠️ Пожаловаться](#)

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике



Газ 5312 бензовоз 1990 г/в во Владимире

10 27, 16 апреля

110 000 р. ★

4025538 из Владимира
Продавец 2 года, 7 месяцев на сайте

[Показать телефон](#)

[Спросить](#)

У продавца сейчас ночь. Он ответит завтра



Это ваше объявление?
№6263565

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ⚠️ Пожаловаться



Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

Наличие товара во Владимире	В наличии
Модель грузовика	ГАЗ 53-12
Объем двигателя	7 000 куб. см.
Год выпуска	1990
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	7 850 кг.
Тип	Бензовоз
Привод	4x2
Документы	Есть ПТС
Топливо	Бензиновый
КПП	Механическая
Речь	Левый



Объект-аналог 2 (объект оценки №23)

бесплатныеобъявления.рф/obyavlenie/959094.html

звостей [Карты](#) [Маркет](#) [Новости](#) [Словари](#) [Видео](#) [Музыка](#) [Диск](#) [Часто посещаемые](#) [Начальная](#)

5 200 руб/мес... 5 500 руб/мес... 59 руб/меслц 7 500 руб/мес... 7 500 руб/мес... 9 000 руб/мес... 7 998 руб/мес... [0 компаний](#)

Объявления в Москве » Транспорт » Спецтехника » Другая спецтехника

ГАЗ 5312 ко продажу [Сделать ТОП](#) [Сделать ВИП](#) [Во Все Города](#) [Во Все Страны](#) [Выделить](#)



Автомобиль Газ 5312-КО-503-Б е Есть запасные части.

Цена: **150 000 руб.** [Купить с защитой](#)
 Город: Москва
 Тип: Продаю, предлагаю
 Автор: василий | [Все объявления автора](#)
 Телефон: **+7 967 094 5684**
 Email: [Написать сообщение](#)
 Дата: 29.06.2016 23:26
 Номер: 959094

[+7 967 094 5684](tel:+79670945684)

[Написать сообщение](#)

Поделитесь объявлением!

[VK](#) [Facebook](#) [Odnoklassniki](#) [Myspace](#) [Google+](#) [Pinterest](#) [Print](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [SMS](#)



Объект-аналог 3 (объект оценки №23)

spec.drom.ru/tomsk/truck/prodaetsja-benzovoz-gaz-531201-1985g-v-54815581.html

Дром → Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке → Грузовики → ГАЗ 53 → ГАЗ 53-12 → ГАЗ 53-12, 1985

Продается Бензовоз ГАЗ 531201 1985 г/в
04-10, 3 мая

123 999 р.

Smolyagin из Томска
Продавец 6 лет, 11 месяцев на сайте

[Показать телефон](#)

У продавца сейчас ночь. Он ответит завтра

Наличие товара в Томске	В наличии
Модель грузовика	ГАЗ 53-12
Год выпуска	1985
Состояние	Б/у
Тип	Бензовоз

Продается Бензовоз ГАЗ 531201 1985 г/в рабочее состояние
ТОРГ в деньги
возможен обмен
СРОЧНО

Свяжитесь с продавцом
+7 952 886-19-64
[Товар продан? Сообщите нам!](#)

или

Предложите продавцу сделку через сайт

Почему покупать через сделку надёжно?

- Вы фиксируете сделку — продавец обязан продать именно тот товар, который вы купили.
- Цена не изменится — продавец не сможет завязать цену, он обязан будет продать товар по цене сделки.

Ваш город *
Город не выбран [Изменить...](#)

Телефон *
+7 Для заключения сделки подтвердите ваш номер сотового телефона. Мы сообщим его только продавцу. Это бесплатно.

[Предложить сделку](#) Ваша цена – 123 999 р.

spec.drom.ru/tomsk/truck/prodaetsja-benzovoz-gaz-531201-1985g-v-54815581.html

Дром → Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке → Грузовики → ГАЗ 53 → ГАЗ 53-12 → ГАЗ 53-12, 1985

Продается Бензовоз ГАЗ 531201 1985г/в в Томске
04-10, 3 мая

123 999 р. ★

Smolyagin из Томска
Продавец 6 лет, 11 месяцев на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

У продавца сейчас ночь. Он ответит завтра

Наличие товара в Томске	В наличии
Модель грузовика	ГАЗ 53-12
Год выпуска	1985
Состояние	Б/у
Тип	Бензовоз

Продается Бензовоз ГАЗ 531201 1985 г/в рабочее состояние
ТОРГ в деньги
возможен обмен
СРОЧНО

Объекты-аналоги (объект оценки №24)

https://spec.drom.ru/excavator/+/%DD%CE+2626/?year_min=2011

ЭО 2626, 2018 Экскаватор-погрузчик ЭО-2626ДТ.3	2 700 000 Р
---	-------------



ЭО 2626, 2018 Экскаватор-погрузчик ЭО-2626. БА3.3, 0,25 куб. м.	2 700 000 Р
--	-------------



Здания газорегуляторного пункта

ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)											КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ - Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сварные железобетонные					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтобетонные искроподающие ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ - Простая												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
ruИ4.01.001.0001		*85		Эконом	руб. на 1 м³		16 529										
ruИ4.01.001.0003		*120		Эконом	руб. на 1 м³		14 244										
ruИ4.01.001.0004		*165		Эконом	руб. на 1 м³		12 990										
ruИ4.01.001.0004		*200		Эконом	руб. на 1 м³		12 105										
ФУНДАМЕНТЫ (подземная часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САПЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОСЫ	ГОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОЗМОЖНЫЕ РАБОТЫ (летель)	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
3146,4 10,00%	5617,3 21,00%	1488,0 9,00%	496,0 2,00%	142,41 9,00%	569,0 3,99%	426,0 2,99%	426,0 2,99%	331,7 2,07%	827,7 5,01%	660,3 3,99%	827,7 5,01%	1150,3 7,50%	496,0 3,00%	496,0 3,00%	496,0 3,00%	10529,4 100,00%	
2848,2 20,00%	4984,4 34,99%	1424,1 10,00%	569,0 3,99%	426,0 2,99%	426,0 2,99%	380,5 2,58%	380,5 2,58%	258,7 1,69%	520,3 3,00%	389,5 2,49%	389,5 2,49%	642,1 4,51%	642,1 4,51%	642,1 4,51%	14244,1 100,00%		
2209,2 17,01%	5328,3 41,02%	1299,3 10,00%	520,3 4,07%	414,4 3,01%	311,8 2,07%	1863,1 18,01%	205,3 1,98%	414,4 4,07%	517,1 5,00%			56,46 0,99%	1027 0,99%		12990,4 100,00%		
2060,1 17,22%	4844,4 43,02%	1573,2 13,00%	362,1 2,99%	362,1 2,99%	362,1 2,99%	362,1 3,52%	362,1 3,52%	483,8 4,60%	243,4 2,01%			362,1 2,99%	362,1 2,99%	544,7 4,50%	12104,9 100,00%		

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №7,11,14,16
Трансформаторные подстанции и распределительные пункты

РП И ТП											Этажность: 1	КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ - Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Кирпичные					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сварные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
ruИ4.04.001.0001 (РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ)				Эконом	руб. на 1 м³		5 690										
ruИ4.04.001.0002 (ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ)				Эконом	руб. на 1 м³		10 346										
ФУНДАМЕНТЫ (подземная часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САПЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОСЫ	ГОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОЗМОЖНЫЕ РАБОТЫ (летель)	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1365,59 24,00%	2218,85 38,99%	227,95 4,01%	171,48 3,01%	1024,72 18,01%	112,92 1,98%	227,95 4,01%	284,41 5,00%						56,46 0,99%	1027 0,99%		5690,32 100,00%	
2482,9 24,00%	4034,3 38,99%	414,4 4,01%	311,8 3,01%	1863,1 18,01%	205,3 1,98%	414,4 4,07%	517,1 5,00%						56,46 0,99%	1027 0,99%		10346,1 100,00%	

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №9

СЕТИ ВОДОПРОВОДА ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для сельских населенных пунктов						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.050.0211 Диаметр, мм: до 100					руб. на 1 м	11 548
ruИ3.07.050.0211 Диаметр, мм: 101 - 150					руб. на 1 м	15 102
ruИ3.07.050.0211 Диаметр, мм: 151 - 200					руб. на 1 м	18 761
ruИ3.07.050.0221 Диаметр, мм: 201 - 250					руб. на 1 м	22 264
ruИ3.07.050.0221 Диаметр, мм: 251 - 300					руб. на 1 м	25 612
ruИ3.07.050.0221 Диаметр, мм: 301 - 350					руб. на 1 м	29 034
ruИ3.07.050.0221 Диаметр, мм: 351 - 400					руб. на 1 м	31 920

Объект-аналог для расчета стоимость объектов оценки №10

ПАРОПРОВОДЫ НА ЭСТАКАДАХ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Один паропровод и один соответствующий конденсатопрод с опорами, компенсаторами и запорной арматурой / подвесная тепловая изоляция труб						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.09.003.005 Диаметр труб 40 - 50 / 25 мм					руб. на 1 м	5 697
ruИ3.09.003.005 Диаметр труб 70 - 80 / 50 мм					руб. на 1 м	7 833
ruИ3.09.003.005 Диаметр труб 100 / 50 мм					руб. на 1 м	8 545
ruИ3.09.003.006 Диаметр труб 125 / 80 мм					руб. на 1 м	11 038
ruИ3.09.003.006 Диаметр труб 150 / 80 мм					руб. на 1 м	11 750
ruИ3.09.003.006 Диаметр труб 200 / 100 мм					руб. на 1 м	16 023
ruИ3.09.003.006 Диаметр труб 250 / 100 мм					руб. на 1 м	18 515

Объект-аналог для расчета стоимости объектов оценки №12



ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ		Этажность: 1			КС-14Т
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
цИЗ.10.001.001	В-532 с двумя трансформаторами по 100 кВА			руб. на 1 шт.	1 026 707
цИЗ.10.001.001	В-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА			руб. на 1 шт.	1 161 799
цИЗ.10.001.001	В-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА			руб. на 1 шт.	1 252 987

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ		Этажность: 1			КС-14Т
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
цИЗ.10.001.001	К-31 - 400м с трансформатором 100 кВА			руб. на 1 шт.	901 746
цИЗ.10.001.001	К-31 - 400м с трансформатором 160 кВА			руб. на 1 шт.	972 669
цИЗ.10.001.001	К-31 - 400м с трансформатором 250 кВА			руб. на 1 шт.	1 067 234
цИЗ.10.001.001	К-31 - 400м с трансформатором 400 кВА			руб. на 1 шт.	1 188 818
цИЗ.10.001.001	К-31 - 630м с трансформатором 630 кВА			руб. на 1 шт.	1 303 647

Объект-аналог для расчета стоимости объектов оценки №17

РЕЗЕРВУАРЫ ЦИЛИНДРИЧЕСКИЕ					КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Резервуары подземные с обвалованием			СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Железобетонные		
ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонный			ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные		
КАРКАС - Сборный железобетонный					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
цИЗ.07.034.000	Емкость резервуара от 50 до 150 м³			руб. на 1 м³	16 616
цИЗ.07.034.000	Емкость резервуара от 300 до 600 м³			руб. на 1 м³	9 653
цИЗ.07.034.000	Емкость резервуара до 1000 м³			руб. на 1 м³	7 530
цИЗ.07.034.000	Емкость резервуара более 1000 м³			руб. на 1 м³	5 781

Источник информации по расчету величины операционных расходов

Ассоциация
СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

Платить объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление град Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2018 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование;

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRiel на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Общественные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,36	0,28
3	Офисные помещения и здания	0,15	0,30	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,37	0,25

Источник информации по расчету корректировки на качество ремонта

Ассоциация
СтатРиелт
развития рынка недвижимости
некоммерческая организация

Платить объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление град Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

металлопленки, наливные, общие площади, конструкции и классы качества зданий, при наличии всех нужных и ограждающих конструкций и элементов зданий, включая заливные проемы и выровненные полы, при наличии коммунальной инфраструктуры, водопровод, канализация, отопление, при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет StatRiel на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,91	0,95	0,93
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, цементная, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (лучшеклассной) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпаклевка, качественная покраска и побелка, или ГВЛ, обои, паркет, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпательная или ГВЛ, высококачественные обои и паркет, паркетные, паркетные или ламельные полы, равномерно-освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,19	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению с зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или мастиковой кровлей	1,08	1,15	1,11



ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д д.6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosad, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1225872477
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» июня 2017 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес: 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашиотная д.54 кв.191 ОГРН: 1167847060590 ИНН: 7814637507 Е – mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 р/с 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.06.2017г. по 24 часа 00 минут 14.06.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.06.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	35.100 (Тридцать пять тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1225872477 от 09.06.2017 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Миролюбова Е.Г.	Код 912107

Экземпляр Правил страхования получен. С указанием
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КОТОВ

Денис Иванович

ИНН 781135013038

является членом

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

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

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25 октября 2007
года №11

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1306986953 страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашика д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 13 » декабря 2017 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Котов Денис Иванович. Дата рождения: 25 апреля 1981 Адрес по месту регистрации: 197350, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв. 191 Паспорт: 4002 №967985, выдан: 30.09.2002 32 ОМ Невского р-на С-Петербурга Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: d.kotov@b-diagnostic.com тел. 8-921-9445576
Представитель страховщика:	Миролюбова Елена Гигилевна Код 912107

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2018г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.12.2018г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 января 2017 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	1.000.000 (Один миллион) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 000 (Три тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 31.12.2017г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денису Ивановичу Ботобу
в том, что он(а) с 15-марта 2013 г. по 15-мая 2013 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) ФТБО ВТО
Секст-Литбургский государственный
на экономический университет
по программе "Организация деятельности"
в объеме 104 часов

За время обучения сдад(а) эленты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Современные теории и методы в организационной деятельности</u>	<u>24</u>	<u>зачет</u>
<u>Стандарты оценки и качества их функционирования</u>	<u>12</u>	<u>зачет</u>
<u>Информационное обеспечение учебной деятельности</u>	<u>10</u>	<u>зачет</u>

Присвоен статус стипендиату в (на) _____
(подпись и печать)

Свидетельство оформлено на тему Экономика
Квалификационные задания с оценкой, отлично

Город Ровно, Львовская обл. год 2013
Ректор (подпись) _____
Секретарь _____

Регистрационный номер 6352

Форм. БФ. М. 2011



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано:

Кротову
(фамилия, имя, отчество)
Рекису **Ивановичу**

в том, что он(а) с **20** января 2010 г. по **15** ноября 2010 г. получил(а) свою квалификацию в (на) **Самеи-Темрюжеской государственной инженерно-технической университете** по специальности **Инженер**

наименование специальности, направления подготовки **Инженерная деятельность**

в объеме **104 часов**

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		ОТЛИЧНО

Принят(а) **Кротову** **Ивановичу** **ИМ**
(подпись)
выполнителя (подпись, печать)

Ректор (подпись) *[подпись]*
Секретарь *[подпись]*

Город **С.Темрюж** год **2010**

Регистрационный номер **4708**

Лист 1 из 1







ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

5

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Водопровод, назначение: нежилое, водохозяйственное, Протяженность 1146 м., инв.№ 291:083-607/54, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.Луновское, д.Чашниково, ФГУП "СУ МР МО РФ" филиал 319 КЭЧ

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/031/2009-258

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-023

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296860

1452



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:

"20" ноября 2012 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Газовый распределительный пункт, назначение: нежилое, протяженность 23,8 м, инв.№ 291:083-27216/В, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/111/2012-70

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/111/2012-070

Регистратор

Гурина К. А.



50-АДН 600598



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: "28" апреля 2014 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 30.10.2013

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения котельной и водопроводного устройства, общая площадь 2 587+/-18 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060710:451

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/101/2013-690

Регистратор

Лаглаян Н.В.

МП

(подпись)

50-АДН 231451



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

3

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная ДКВР, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1296,90 кв. м, инв.№ 291:083-27216/Б, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:06:05842:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-018

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296855

452



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:

"28" апреля 2014 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 30.10.2013

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Верхнихорская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения котельной и водопроводного устройства, общая площадь 2 490 +/- 17 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060710:452

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/101/2013-689

Регистратор

Ладаян Н. В.

МП

(подпись)

50-АЭН 231450



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

2

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Водопроводное устройство, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, общая площадь 81,90 кв. м, инв.№ 291:083-27216/А, лит. А, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:06:05842:002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-019

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296856

651



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

09.02.2016

Документы-основания: • Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

- Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431
- Решение о разделе земельного участка от 03.09.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0060710:497

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для производственной базы, площадь 140 +/-4кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луновское.

Москва

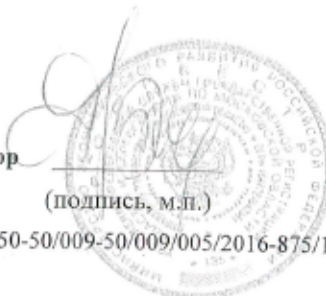
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-875/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-875/1



Полякова Ю. В.

50-ББ № 515130



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:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос. регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: КНС №1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 94,3 кв. м, инв.№ 291:083-28395, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/034/2009-051

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-021

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296858



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:

"14" июня 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Канализационная насосная станция, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 79,9 кв. м, инв.№ 311:090-5947/С, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Химки, вблизи пос. Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/040/2011-108

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-10/036/2012-170

Регистратор

Мартемьянов С.Е.



50-АГН 808526



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Правительство Московской
области
Государственное унитарное
предприятие
Московской области
МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечногорский филиал
141500, Московская область,
г. Солнечногорск,
ул. Баранова, д. 11
тел. (495) 994-10-43, 994-14-13
e-mail: solnechnogorsk@mobi.ru

исх. № 04/894-11 от 16.11.2014

ОАО «Строительное управление
Московского региона»

Генеральному директору

А.Н.Романову

Солнечногорский филиал ГУП МО «МОБТИ» сообщает, что КТП-395, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, деревня Чашниково, не является объектом капитального строительства, в связи с этим не подлежит техническому учету и технической инвентаризации как самостоятельный объект в соответствии с Положением «Об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921.

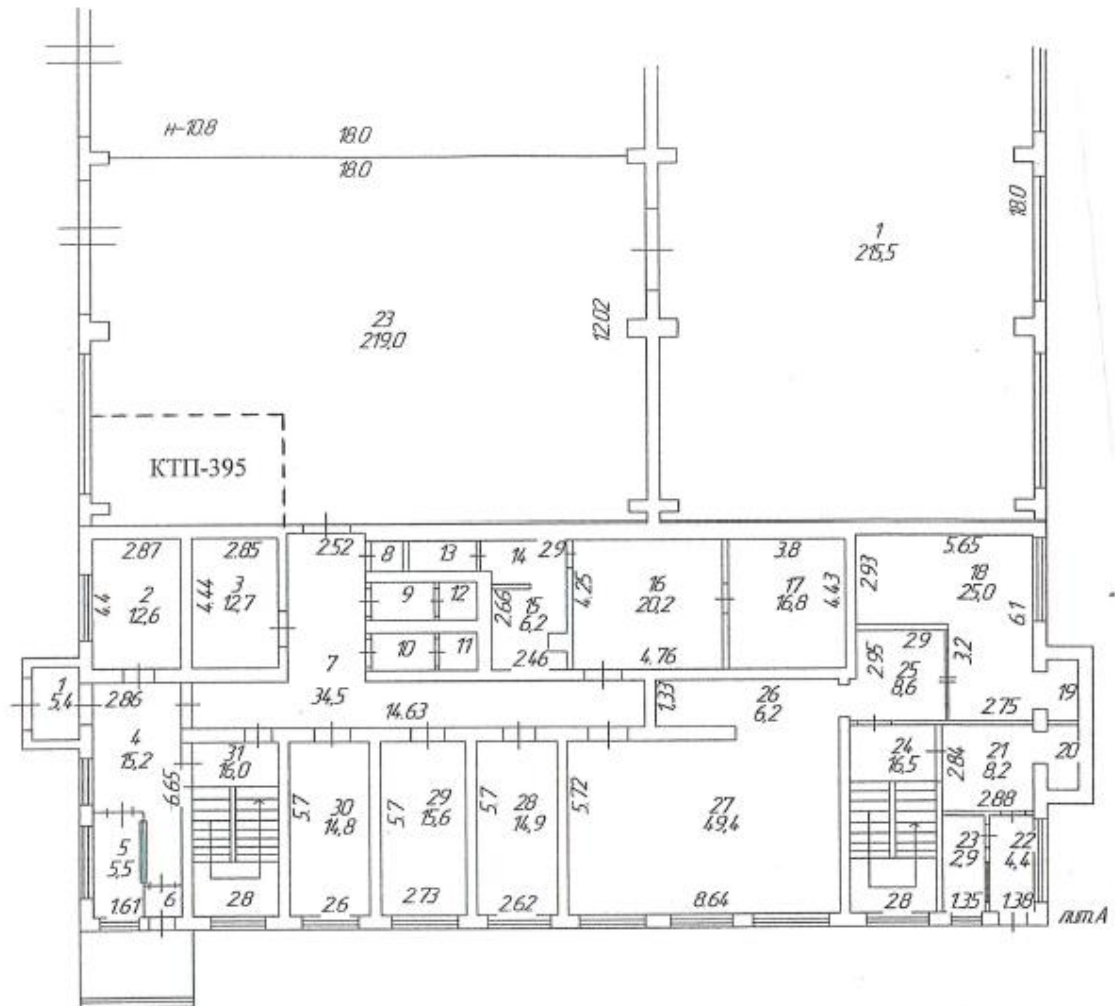
Директор филиала



А.В.Челноков



КТП-395 находится в здании ремонтных мастерских
инвентарный номер: 291:083-13678,
в помещении №23





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

6

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Теплосеть, назначение: нежилое, передаточное, теплопередачи, Протяженность 1153 м., инв.№ 291:083-607/54, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.Луневское, д.Чашниково, ФГУП "СУ МР МО РФ" филиал 319 КЭЧ

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/031/2009-259

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-024

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296861

452



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:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: ТП-396, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 51,9 кв. м, инв.№ 291:083-28397, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/029/2009-363

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-022

Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296859



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

8

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации" от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Строительное управление Московского региона Министерства обороны Российской Федерации от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: ЦРП-18, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 132,6 кв. м, инв.№ 291:083-28396, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, п/о Чашниково

Нашево без земли

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-09/029/2009-364

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-09/130/2011-020



Регистратор

Гурина К. А.



50-АГН 296857



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:

"14" июня 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от
19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление
Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации:
18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: ЦРП-25, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 119,4 кв. м, инв.№
311:090-5947/У, лит. У, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Химки,
вблизи пос.Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/040/2011-110

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-10/036/2012-169

Регистратор

Мартемьянов С.Е.



М.П.

(подпись)

50-АГН 808525



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:

"14" июня 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от
19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление
Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации:
18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: ЦТП, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 269 кв. м, инв.№
311:090-5947/Т, лит. Т, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Химки,
вблизи пос.Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/040/2011-111

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-10/036/2012-168

Регистратор

Мартемьянов С. Е.

М.П.

(подпись)

50-АГН 808523




УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
30.03.2018	
Кадастровый номер:	50:10:0030101:1006
Номер кадастрового квартала:	50:10:0030101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г Химки, вблизи д. Чашниково
Площадь:	4601 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:10:0030101:393, 50:10:0030101:377, 50:10:0030101:373
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	-
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:10:0030101:1003.
Получатель выписки:	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	
	
М.Л. Дежкина Л. В.	
(инициалы, фамилия)	





Раздел 2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
<u>30.03.2018</u>			
Кадастровый номер:		<u>50:10:0030101:1006</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:10:0030101:1006-50/010/2018-1 от 30.03.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Передаточный акт от 25.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Дежкина Л. В.	
		(инициалы, фамилия)	

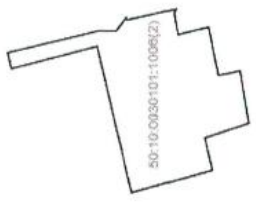




Раздел 3

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

Земельный участок		
Лист № <u>30.03.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>50:10:0030101:1006</u>

План (чертеж, схема) земельного участка: 
Масштаб 1: _____
Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Дежкина Л. В. (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------





Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.03.2018	
Кадастровый номер:	50:10:0030101:1006

План (чертеж, схема) земельного участка:

50:10:0030101:1006(1)

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Дежкина Л. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

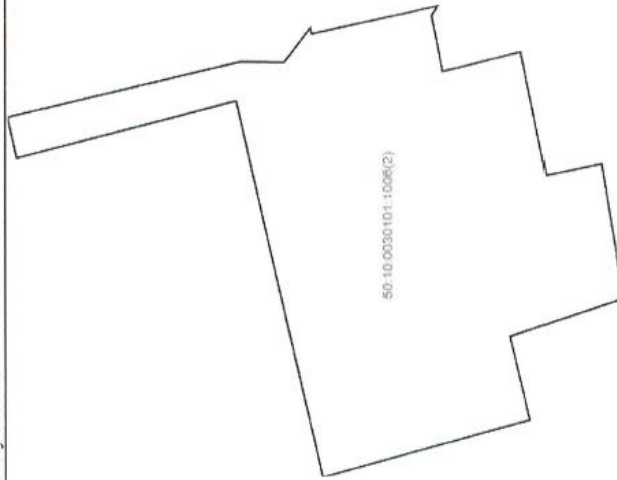


Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<u>30.03.2018</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:10:0030101:1006</u>

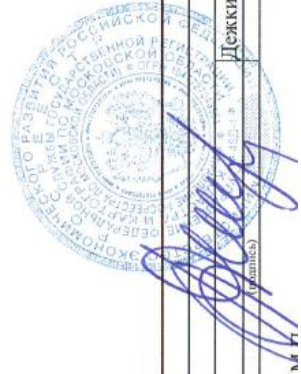
План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Дежкина Л. В.
(инициалы, фамилия)





И

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

Солнечногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Солнечногорский р-н

Округ Искровский с/о

Город (др. поселение) д.Носово

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ Водопроводное устройство

данный объект используется, как:

№ _____ по улице (пер.) в/ч 55152

Инвентарный номер	<u>27216/А</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____ 22 октября 2004 г.
дата обследования объекта



Общие сведения

Объект- *Водопроводное устройство*
Местонахождение- *Московская обл., Солнечногорский р-н, Искровский с/о, д.Носово, в/ч 55152*

Год постройки
Литера А насосная - 1977

Балансовая стоимость
Литера А насосная -

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ФГУП 906 СУ (механизации) МО РФ	Распоряжение Минимущества РФ №671-р от 18.02.03 г. Св-во о государственной регистрации права № 50-01/09-50/2003-164 от 19.01.04 г.	1

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
А	насосная	18	43292,72
	Итого:		43292,72

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



Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Масштаб, количество, примечание
1	2	3

Особые отметки

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О	Подпись	Ф.И.О	Подпись
Половинчик И.Ф.			

Паспорт выдан

13 мая 2005 г.





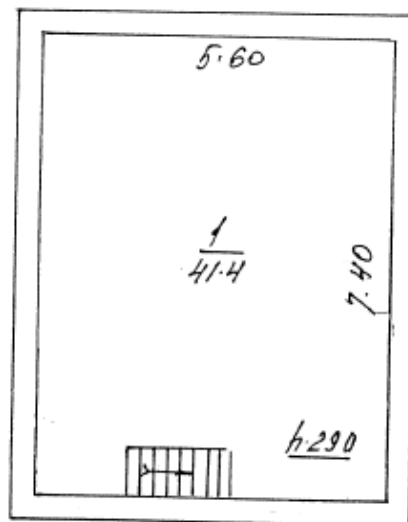
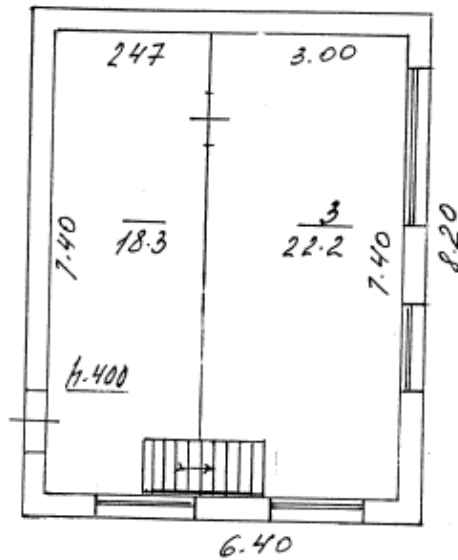
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

А расположенного в гор.(пос.) д. Чашатково

це
длежащего _____

дом № Насосная
водопроб. уч. 60

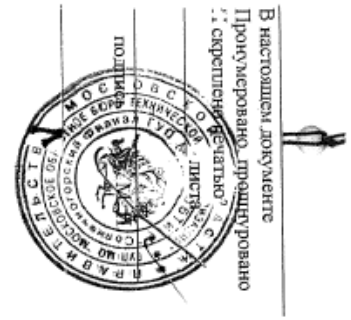
омогат.



ПЛИКАЦИЯ
 щая площадь 81.9. кв.м.
 щадь осн. 81.9. кв.м.
 ч. жилая площадь _____ кв.м.
 жевная плщадь _____ кв.м.
 ная жилая площадь _____ кв.м.
 штаб 1:100

Съемку произвел "_____ 2007 г.
 Техник _____
 Проверил: бригадир _____
 Текущая инвентаризация "_____ 10 2004 г.
 Техник _____ Бригадир _____







Приложение № 3
к приказу ГУП МО «МОБТИ»
от «29» сентября 2010 г. № 123

Техническое заключение по результатам выполнения работ по установлению местоположения (координированию) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке

Всего листов 6

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	Заполняется подразделением ГУП МО «МОБТИ», выполнявшим работы	
	договор на выполнение работ заключен « 22 » июня 2012 г. регистрационный № 57-00009239-00 дата окончания работ « 20 » августа 2012 г.	
Титульный лист		
Техническое заключение подготовлено в результате выполнения работ по установлению местоположения (координированию) на земельном участке следующего объекта капитального строительства (далее – Объект):		
1. ГРП		
Сведения о заказчике работ:		
Полное наименование <u>ООО «Строительное управление Московского региона»</u>		
ИНН либо реквизиты документа, удостоверяющего личность <u>7713688488</u>		
Контактный телефон _____		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с заказчиком <u>127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8</u>		
Сведения об исполнителе работ:		
Наименование подразделения ГУП МО «МОБТИ» <u>Солнечногорский филиал</u>		
Контактный телефон <u>8 (495) 994-10-43</u>		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с подразделением ГУП МО «МОБТИ» <u>141500 Московская область, г. Солнечногорск, ул. Баранова, д.11</u>		
Подпись (с расшифровкой) _____ представителя подразделения <u>ГУП МО «МОБТИ»</u> <u>Н. Ф. Драчнова</u>	Дата « 20 » августа 2012 г.	
Место для оттиска печати подразделения ГУП МО «МОБТИ»		





ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического заключения	Номера листов
1.	2.	3.
1.	Исходные данные, используемые для выполнения работ	3
2.	Сведения о выполненных измерениях и расчетах, каталог координат характерных точек контура Объекта	4
3.	Графическое отображение местоположения Объекта относительно границ земельного участка (ситуационный план Объекта)	5
4.	Вывод (заключение) о местоположении Объекта относительно границ земельного участка	6
5.	Приложения	-



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ				
Исходные данные, используемые для выполнения работ				
Перечень документов, использованных для подготовки технического заключения				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1.	2.	3.		
1	Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"	от 24 июля 2007 г. N221-ФЗ		
2	Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам кадастровых номеров »	от 04 апреля 2011 г. №144		
Перечень правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов об Объекте				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1.	2.	3.		
	---	---		
Сведения о земельном участке, относительно которого определялось местоположение Объекта				
№ п/п	Кадастровый номер (или условный) земельного участка (далее – земельный участок)	Реквизиты представленной Заказчиком выписки из государственного кадастра недвижимости о земельном участке, использованной для выполнения работ		
1.	2.	3.		
1	50:09:0060736	-		
Сведения об использованной геодезической основе				
№ п/п	Название и тип пункта геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты (м)	
			X	Y
1.	2.	3.	4.	5.
1	Пункт опорной межевой сети	2 разряд	6 196 026.158	3 183 818.389
2	Пункт опорной межевой сети	2 разряд	6 196 008.815	3 183 837.686
Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1.	2.	3.	4.	
1	Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/Глонасс-аппаратуры «Leica ATX1230»	№ в государственном реестре средств измерений №39367-08 от 06.07.2011г., действительно до 06.07.2012г.	Свидетельство о поверке № 0084026, выдано 06.07.2011г., действительно до 06.07.2012г.	
2	Тахеометр электронный Sokia SET 600	№ в государственном реестре средств измерений №30832-05 от 03.02.2012г., действительно до 03.02.2013г.	Свидетельство о поверке № 021050, выдано 03.02.2012г., действительно до 03.02.2013г.	

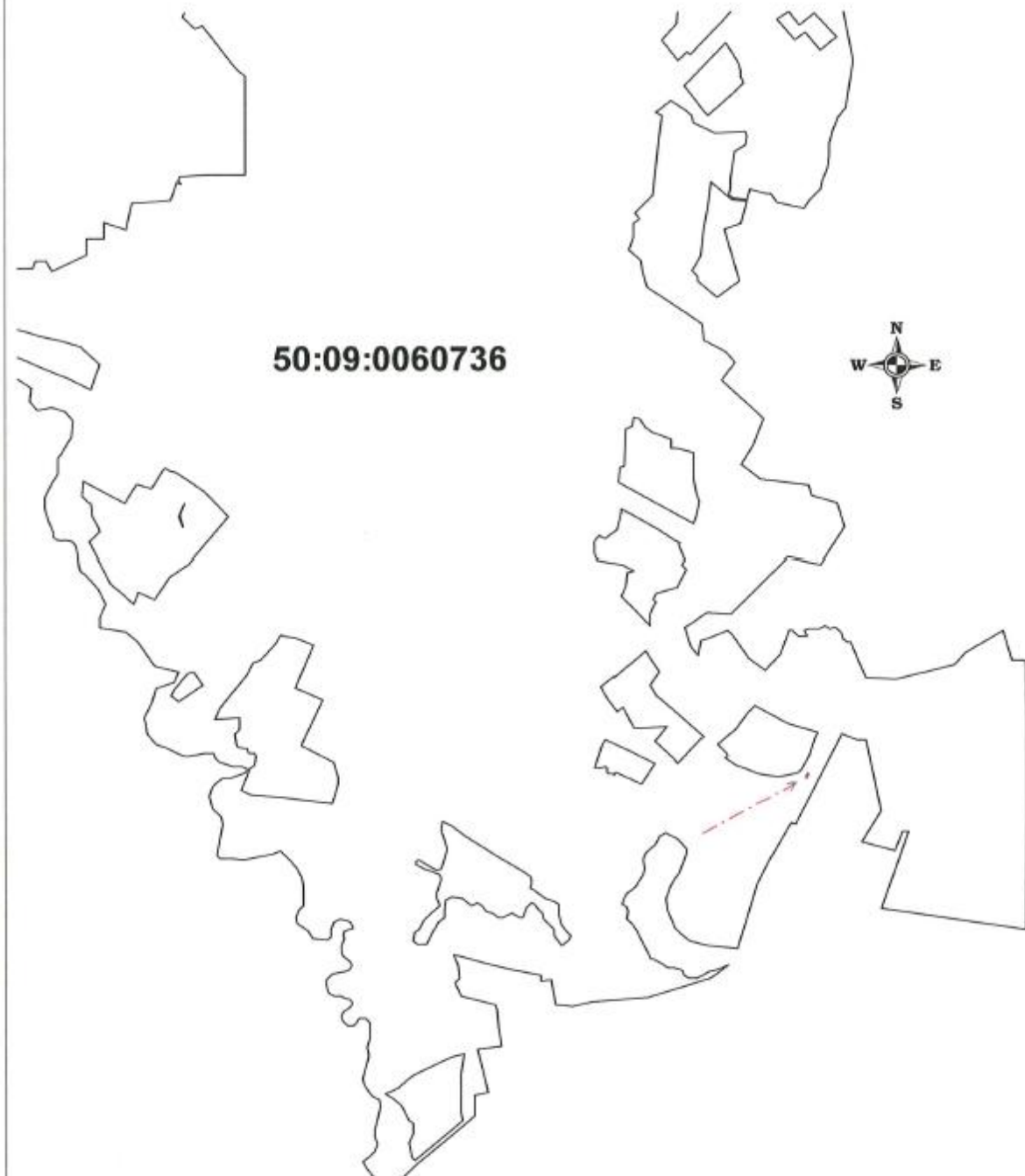


ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ			
Сведения о выполненных измерениях и расчетах, каталог координат характерных точек контура Объекта			
Метод определения координат характерных точек контура Объекта			
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер земельного участка	Метод определения координат (геодезический, спутниковый, фотограмметрический, картометрический, комбинированный)	
1.	2.	3.	
1	50:09:0060736	комбинированный	
Расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек контура Объекта			
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M₀), м (при необходимости)	
1.	2.	3.	
	---	---	
Каталог координат			
Обозначение характерных точек контура Объекта на ситуационном плане Объекта	Координаты (м)		Примечание (при необходимости)
	X	Y	
1.	2.	3.	4.
1-1	6 196 028.808	3 183 832.067	Поворотная точка объекта
1-2	6 196 028.533	3 183 838.604	Поворотная точка объекта
1-3	6 196 023.238	3 183 838.392	Поворотная точка объекта
1-4	6 196 023.513	3 183 831.855	Поворотная точка объекта



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Графическое отображение местоположения Объекта относительно границ земельного участка (ситуационный план Объекта)





ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Вывод (заключение) о местоположении Объекта
относительно границ земельного участка**

1). По результатам проведённых изысканий можно сделать следующий вывод:

**ГРП расположен в границах кадастрового квартала с кадастровым номером
50:09:0060736.**



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) п/о Чашиново, в/ч-55152



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Канализационная насосная станция

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит.С _____

Инвентарный номер	311:090-5947/С
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 декабря 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



5326651



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера С (Основное стр.) Год постройки 1978 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 664 куб.м

Итого общая площадь 79,9 м2; из нее:

лит. С общая площадь 79,9 м2;

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м2,
в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>помещение</i>	<i>79,9</i>	<i>70,8</i>	
Всего:	79,9	70,8	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <u>С</u>	Физический износ здания - <u>30</u> % Число этажей <u>1</u>
1	<i>Земляные работы</i>	
2	<i>Основание</i>	<i>бетонное</i>
3	<i>Стены</i>	<i>ж/бетонные</i>
4	<i>Стены</i>	<i>кирпичные</i>
5	<i>Перекрытия</i>	<i>ж/бетонные плиты</i>
6	<i>Полы</i>	<i>бетонные</i>
7	<i>Кровля</i>	<i>мягкая совмещенная</i>
8	<i>Проемы</i>	<i>окна 2-е створные переплеты, двери простые.</i>
9	<i>Отделочные работы</i>	<i>стены-штукатурка с окраской, потолки-побелка.</i>
10	<i>Внутр. сан.-техн. устр.</i>	<i>водопровод, канализация, горячая вода, отопление от кварт. котельной, вентиляция.</i>
11	<i>Разные работы</i>	<i>металлич. лестницы, асфальт. отмостка</i>

Ли тера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5



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

Вид благоустройства 1	Площадь 2
водопровод	43,9
канализация	43,9
отоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	43,9
горячее водоснабжение центральное	43,9
электричество	79,9

IV. Сведения о принадлежности

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

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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

Оригиналы присвоены (подобны) адрес объекта, документы
 Регистрация права собственности не проводилась.
 Балансовая стоимость 1156203руб.

Паспорт изготовлен 19 декабря 2008 г.

Исполнил Андреева Н.Г.
 Проверил Журская И.Л.

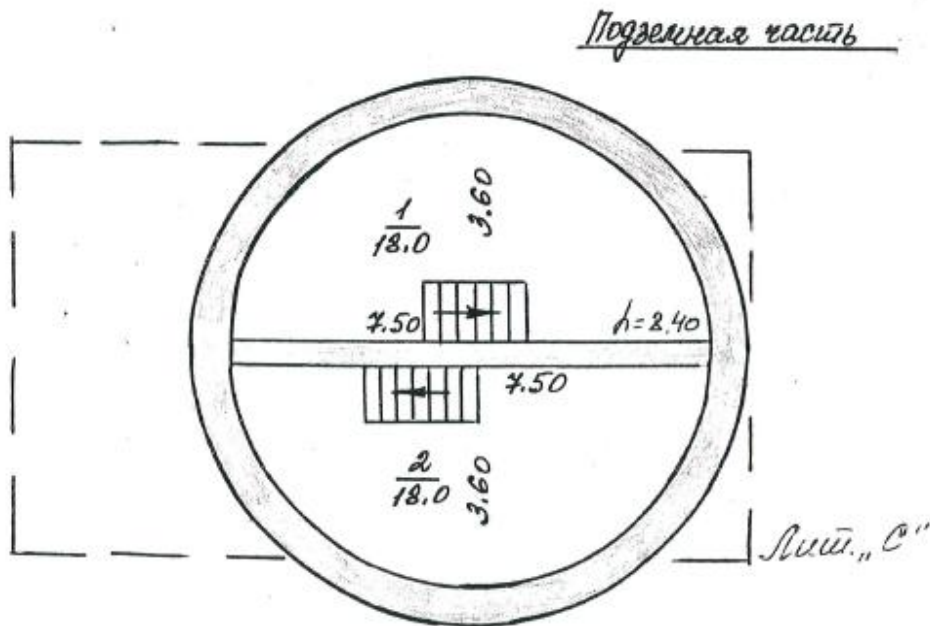
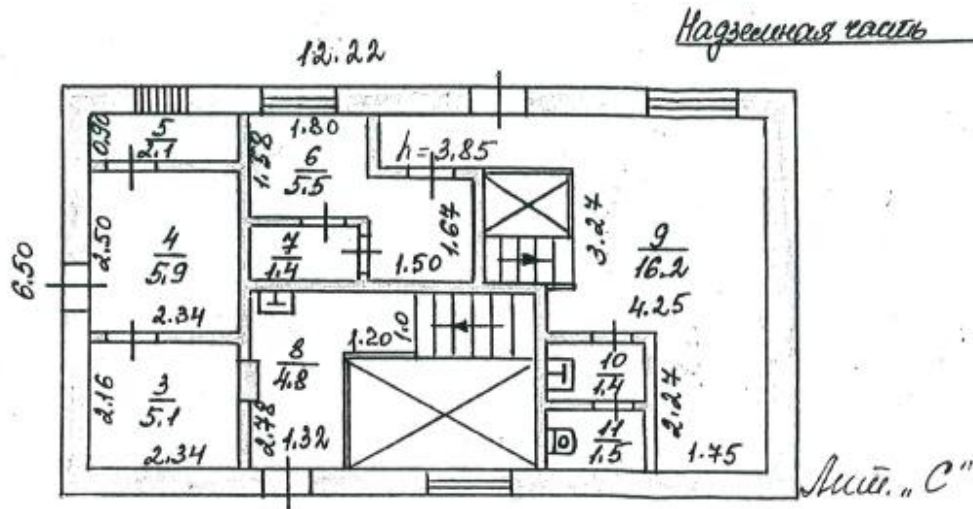
Паспорт выдан "12" _____ 2008 г.

Директор филиала Кормушина В.Е.






ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 ДИТ. № ИВБ.311:090-5947/С
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
 г. ХИМКИ, ИЖС/ОДНОВИ
 КВАРТАЛ № 10 *Шиншиково, д/455752*
 УЛИЦА _____
 ДОМ _____ КОРПУС _____ КВАРТИРА _____





Экспликация
к поэтажному плану Канализационная насосная станция

расположенного в городе (другом поселении) п/о Чашиноково, №4-55152
по улице (пер.) _____
дом № _____



Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч.		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
С	чок. этаж	1	1	служебная		18,0	18,0		8,40	
			2	служебная		18,0	18,0			
			3	служебная		5,1	5,1		3,85	
			4	служебная		5,9	5,9			
			5	служебная		2,1	2,1			
			6	служебная		5,5	5,5			
			7	подсобная		1,4		1,4		
			8	подсобная		4,8		4,8		
			9	служебная		16,2		16,2		
			10	туалет		1,4		1,4		
			11	туалет		1,5		1,5		
				Итого помещение 1:		79,9	70,8	9,1		
				Итого:		79,9	70,8	9,1		
Итого по этажу чок. этаж						36,0	36,0	0,0		
Итого по этажу 1						43,9	34,8	9,1		
Итого по зданию (строению)						79,9	70,8	9,1		



Паспорт действителен в течение 5 лет

*Солнечногорский район
Чашикино
д. 030 сек. 6*

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

Солнечногорский филиал

Область, республика, край Московская область
Район Солнечногорский р-н
Округ _____
Город (др. поселение) п/о Чашикино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

КНС №1

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит. Б _____

Инвентарный номер	291:083-28395
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

24 ноября 2008 г.
дата обследования объекта в натуре

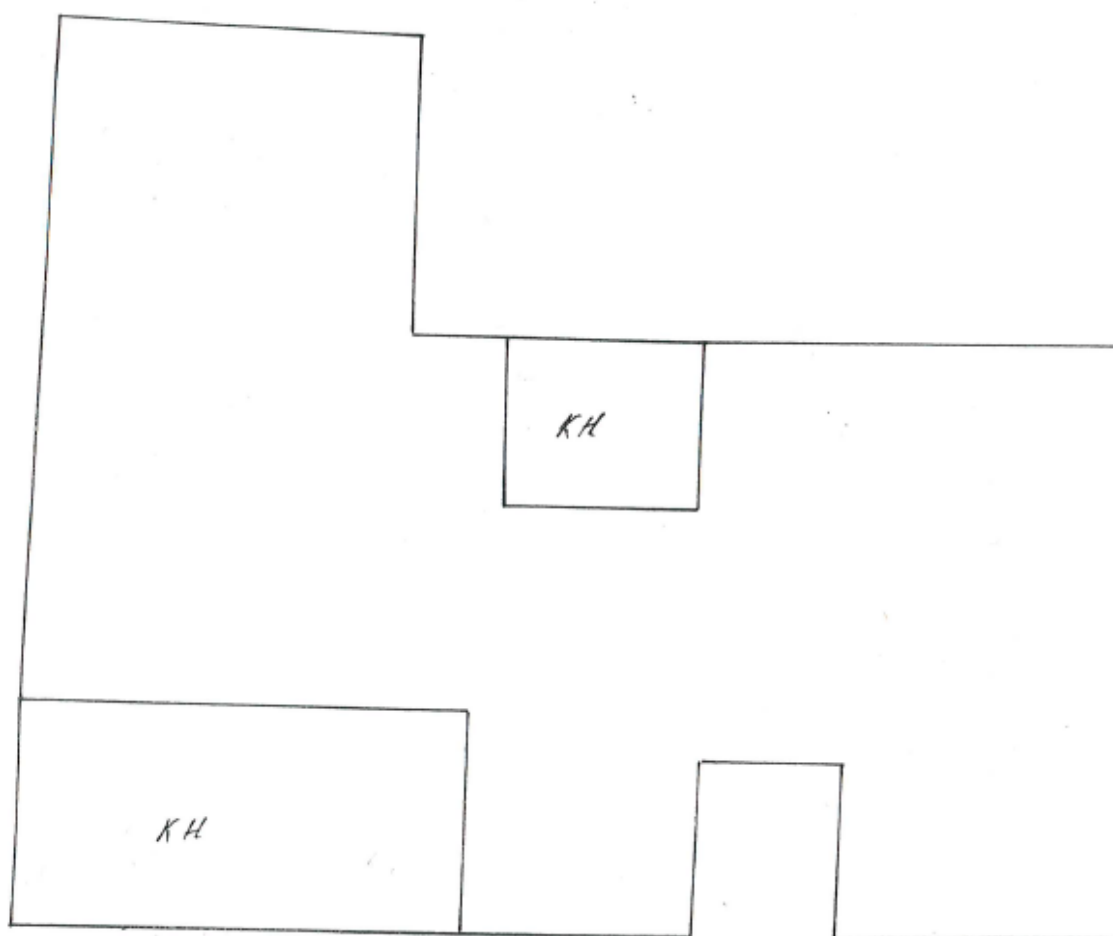


5131865



П.

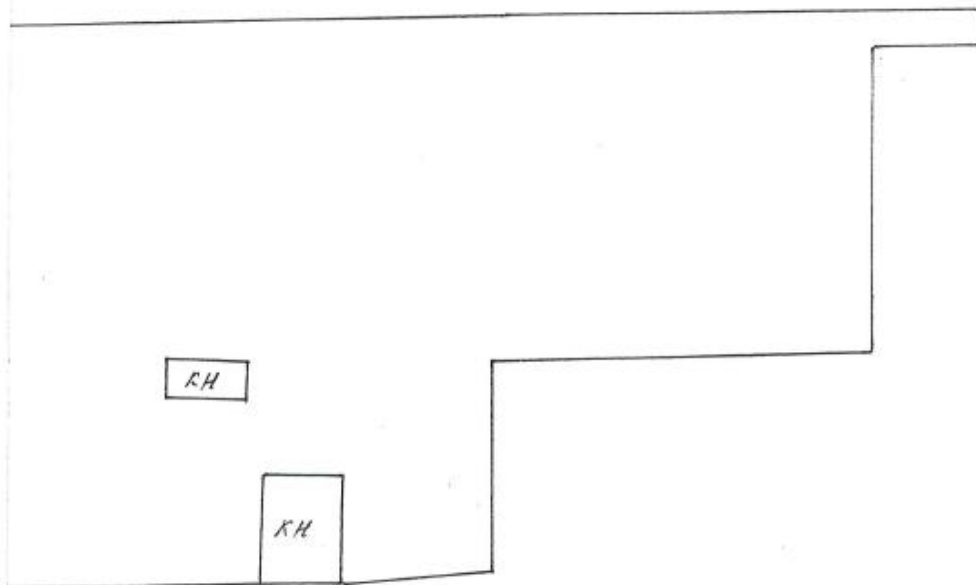
земельного участка, расположенного в г. _____
по улице _ _____



Дорога



IA
Ашикиково



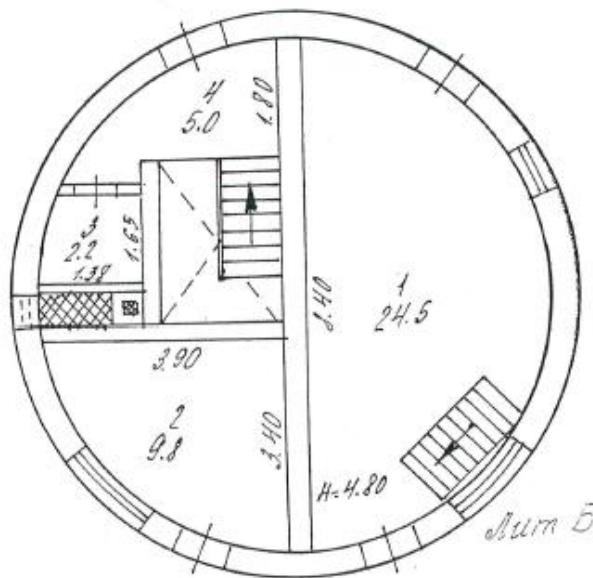
Съемку пр
Техник
Проверил:
Принял: дир





**Поэтажный план здания (КНС №1)
расположенного по адресу**

Московская область, Солнечногорский р-н, п/о Чашниково
надземная часть



Экспликация:

Общая площадь: 94,3 кв.м
Основная площадь: 87,1 кв.м
Вспомогательная площадь: 7,2 кв.м

Кроме того лестницы:





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

Солнечногорский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Солнечногорский р-н

Округ Искровский с/о

Город (др. поселение) д. Носово

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ КОТЕЛЬНАЯ

данный объект используется, как:

№ _____ по улице (пер.) в/ч 55152

Инвентарный номер	27216/Б
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

22 октября 2004 г.

дата обследования объекта



Общие сведения

Объект- котельная
Местонахождение- Московская обл., Солнечногорский р-н, Искровский с/о, д.Носово, в/ч 55152

Год постройки

Литера Б котельная - 1977
Литера А -

Балансовая стоимость

Литера Б котельная -
Литера А -

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ФГУП 906 СУ (механизации) МО РФ	Распоряжение Минимущества РФ №671-р от 18.02.03 г. Св-во о государственной регистрации права № 50-01/09-50/2003-161 от 19.01.04 г.	1

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
Б	котельная	24	47185,36
А		0	
		Итого:	47185,36

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



Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Масштаб, количество, примечание
1	2	3

Особые отметки

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О	Подпись	Ф.И.О	Подпись

Паспорт выдан

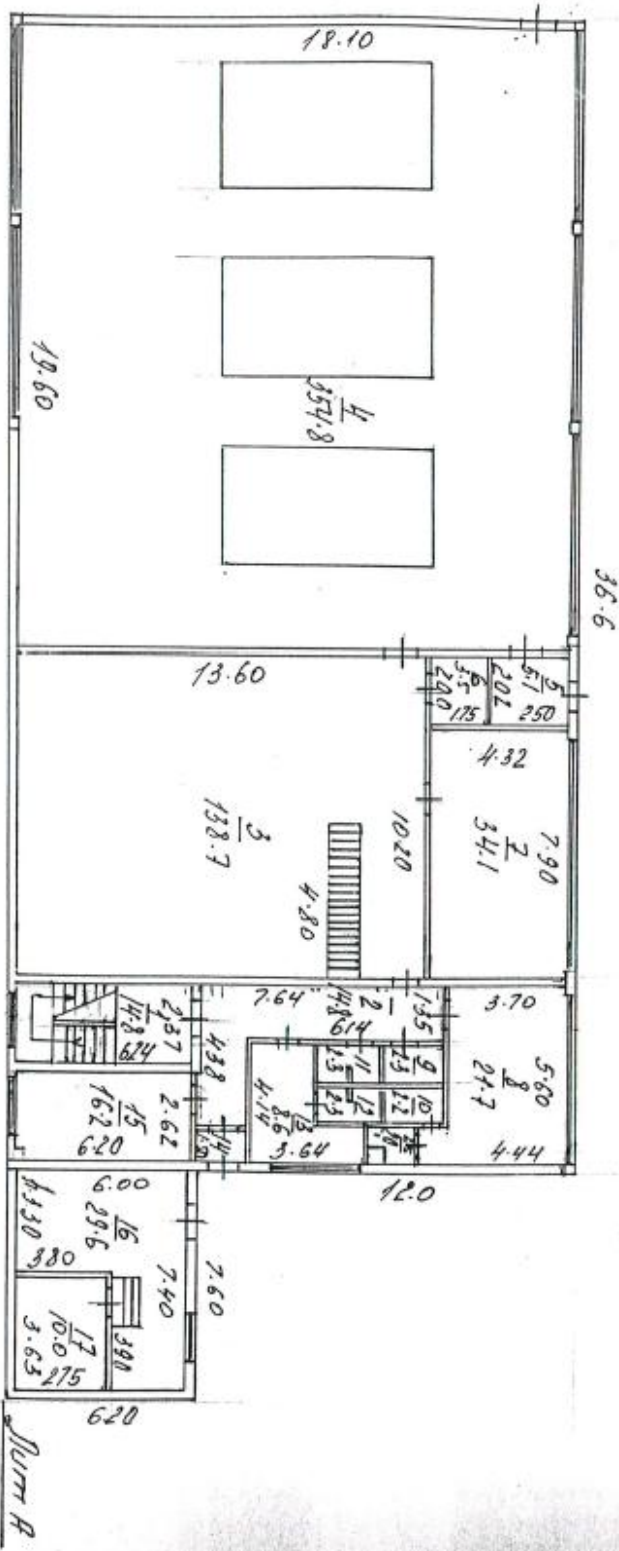
13 мая 2005 г.





литер А расположенного в гор.(пос.) г. Ушницкого
дом № категория принадлежащего по улице В/ч.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТОРОНИИ



ЭКСПЛИКАЦИЯ
Общая площадь 1296.9 кв.м.
Основная площадь 1207.8 кв.м.
Вспомогательная площадь _____ кв.м.
Масштаб 1:200

ОБЛАСТНОЕ ПРАВИТЕЛЬНО-ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКЦИОННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «МОБИЛЬ»
ИНЖЕНЕРНО-ПРОЕКЦИОННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ОТДЕЛ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ НА 21.02.2003 г.
ИЗМЕНЕНИИ № 1
Проверил: бригадир _____
Принял директор БТИ _____

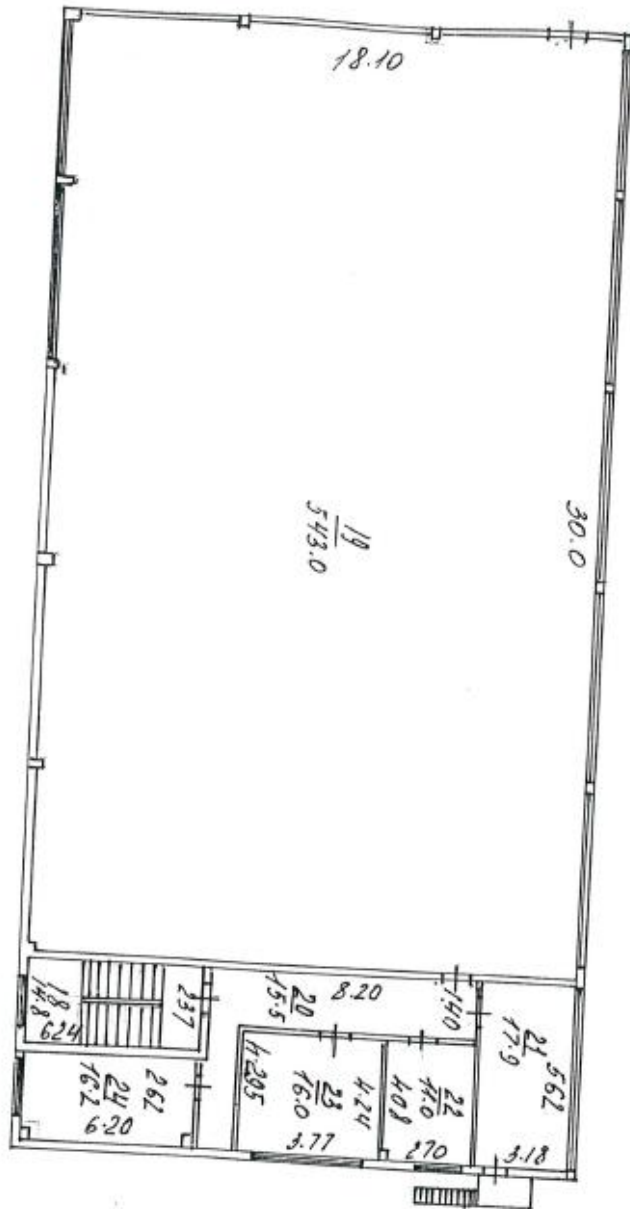


литер А расположенного в гор.(пос.) г. Вашино
дом №10 принадлежащего

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН СТОРОНИИ
г. Вашино

по улице 8/2

этаж



ЭКСПЛИКАЦИЯ
Общая площадь _____ кв. м.
Основная площадь _____ кв. м.
Вспомогательная площадь _____ кв. м.
Масштаб 1:200



Согласно на № 10 от 21.02.2008 г.
или изменений нет
Проектировщик [Signature]
Проектировщик-оригалир [Signature]
Получено 21.02.2008 г.





Российская Федерация
Московская область
Правительство Московской обл.
ГУП «Московское областное БТИ»
государственное унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Солнечногорского района

Унифицированная форма № 1-ТП
Утверждена приказом Госстроя России

Извлечение из
Технического паспорта
комплекса предметно-специализированного
объекта недвижимости /124521191/

Инженерные сети:
Теплосети. Водопровод.
(наименование объекта недвижимости)
Адрес (местоположение)

Область – Московская,
Район – Солнечногорский,
Город (другое поселение) – с/п Луневское дер. Чашниково

Инвентарный номер	291:083- 607/54					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

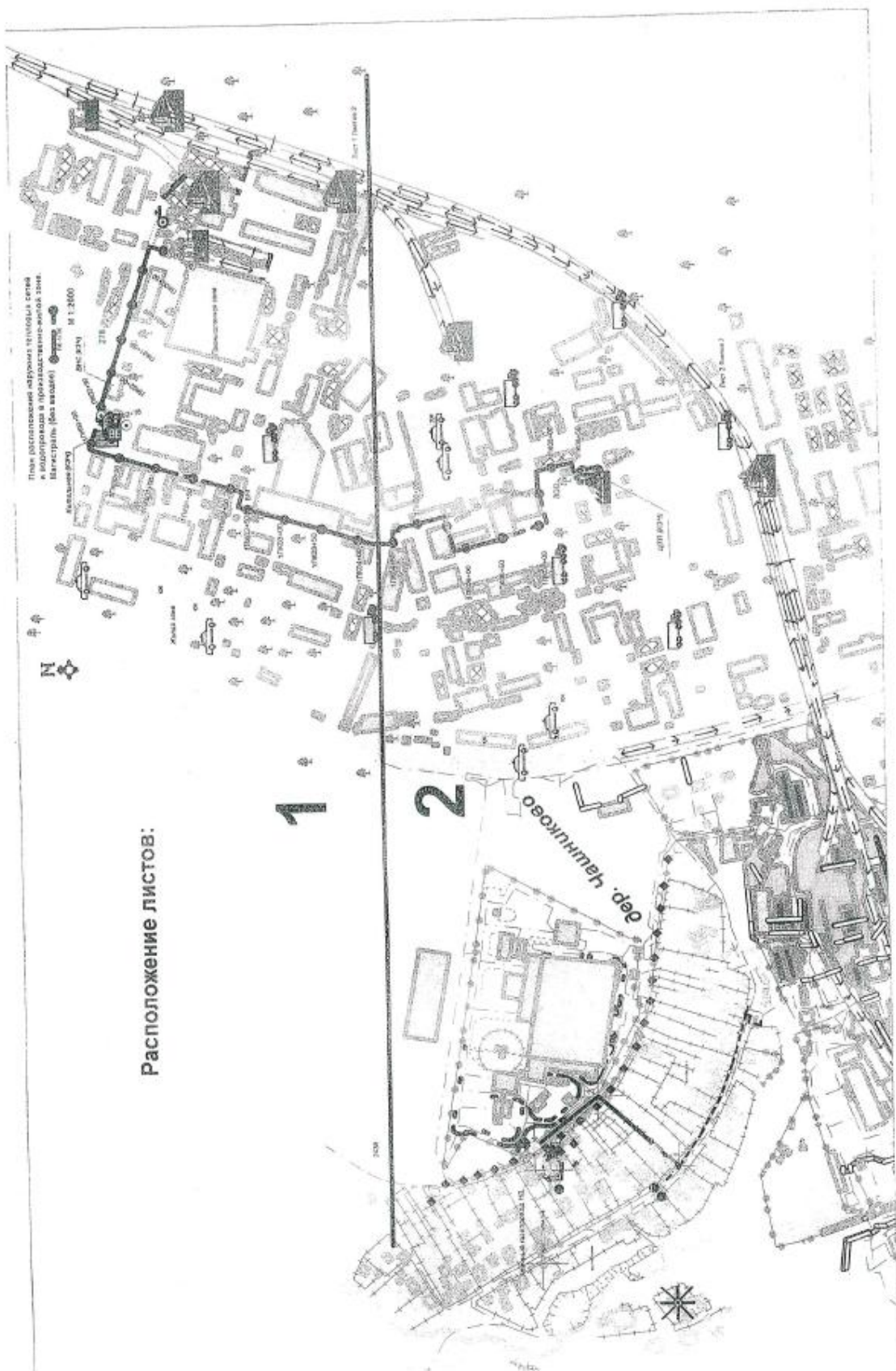
Паспорт составлен по состоянию на

«9» декабря 2008г.
(дата обследования объекта учета)

Наименование собственника (владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ФГУП «СУ МР МО РФ» филиал 319 КЭЧ	
Начальник (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Ковалевич И.П.	

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Солнечногорский филиал ГУП МО «МОБТИ»	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Чернов О.В.	



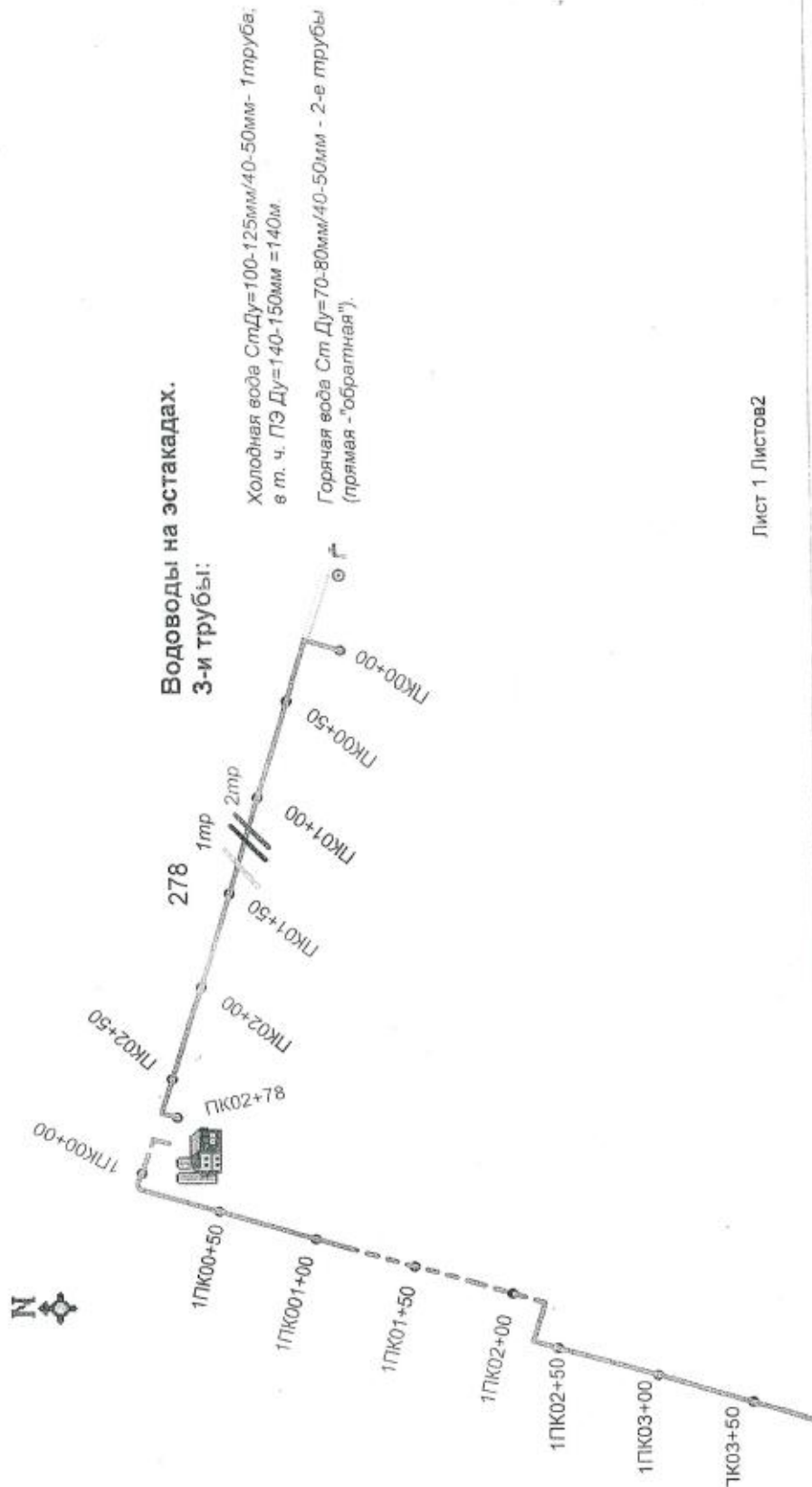
Расположение листов:

1

2



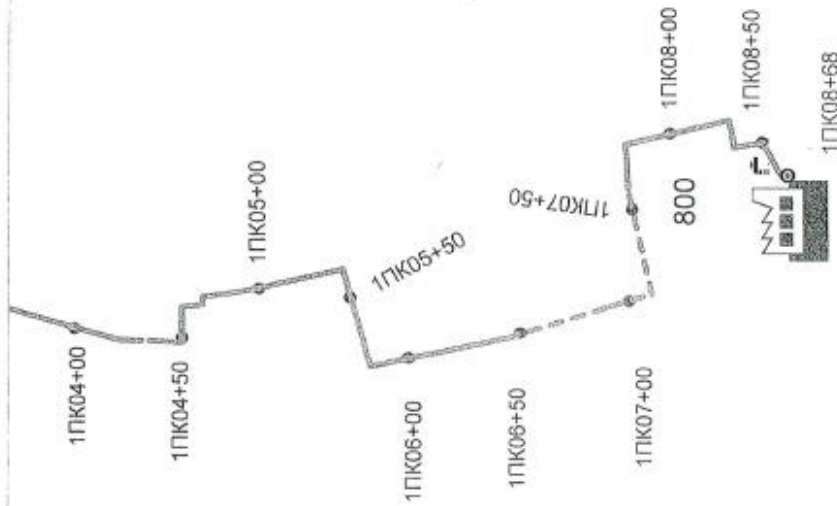
План водоснабжения (холодная, горячая вода).
Пикетаж через 50м.





Подвесная тепловая изоляция труб водоводов на эстакаде, средней высотой опор 5,5м, основной материал труб - сталь, вставка на 140м - полиизотилен, трубы, Дусл. =150-40мм, общей длиной:

ПК+1ПК=278+868=1146м. пикетажная длина длина труб в одну "нитку": 1146х3=3438м

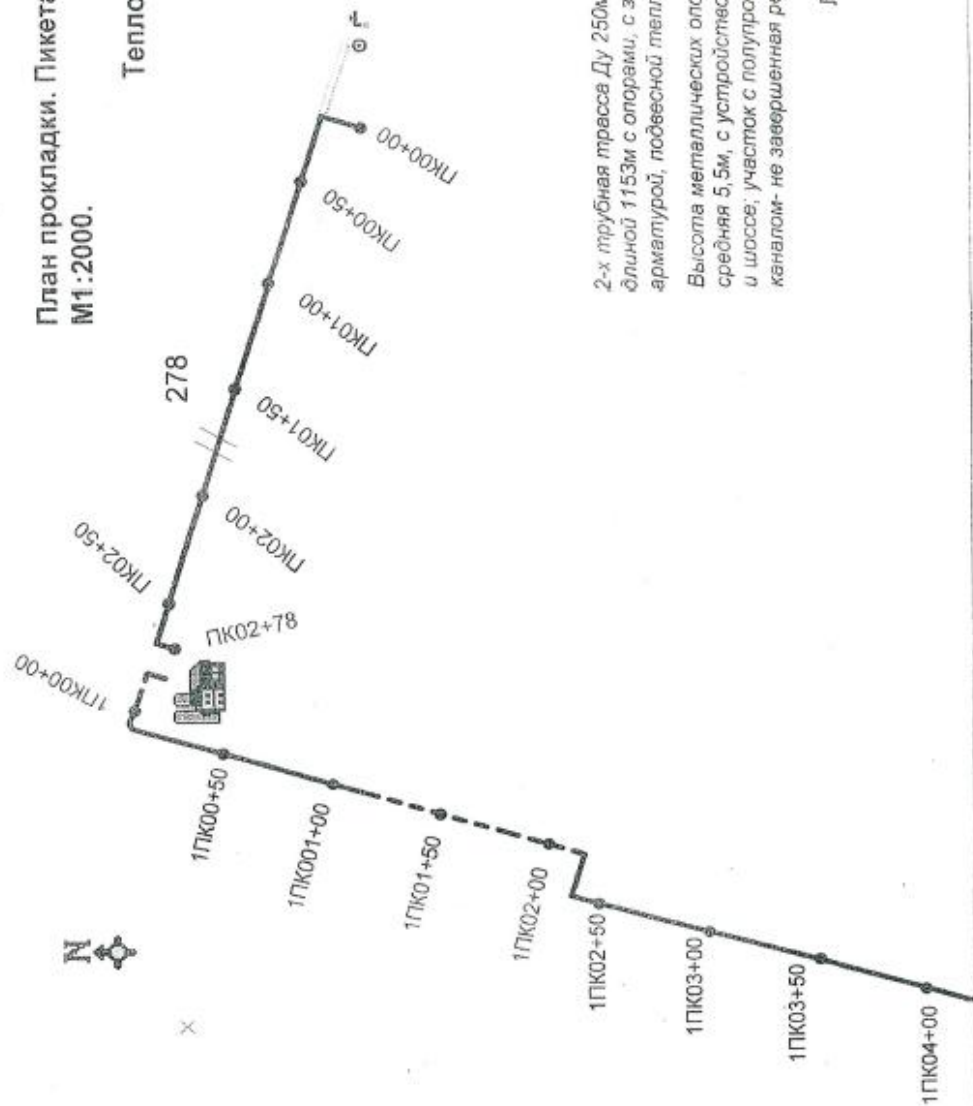


Лист 2 Листов 2



План прокладки. Пикетаж через 50м.
М1:2000.

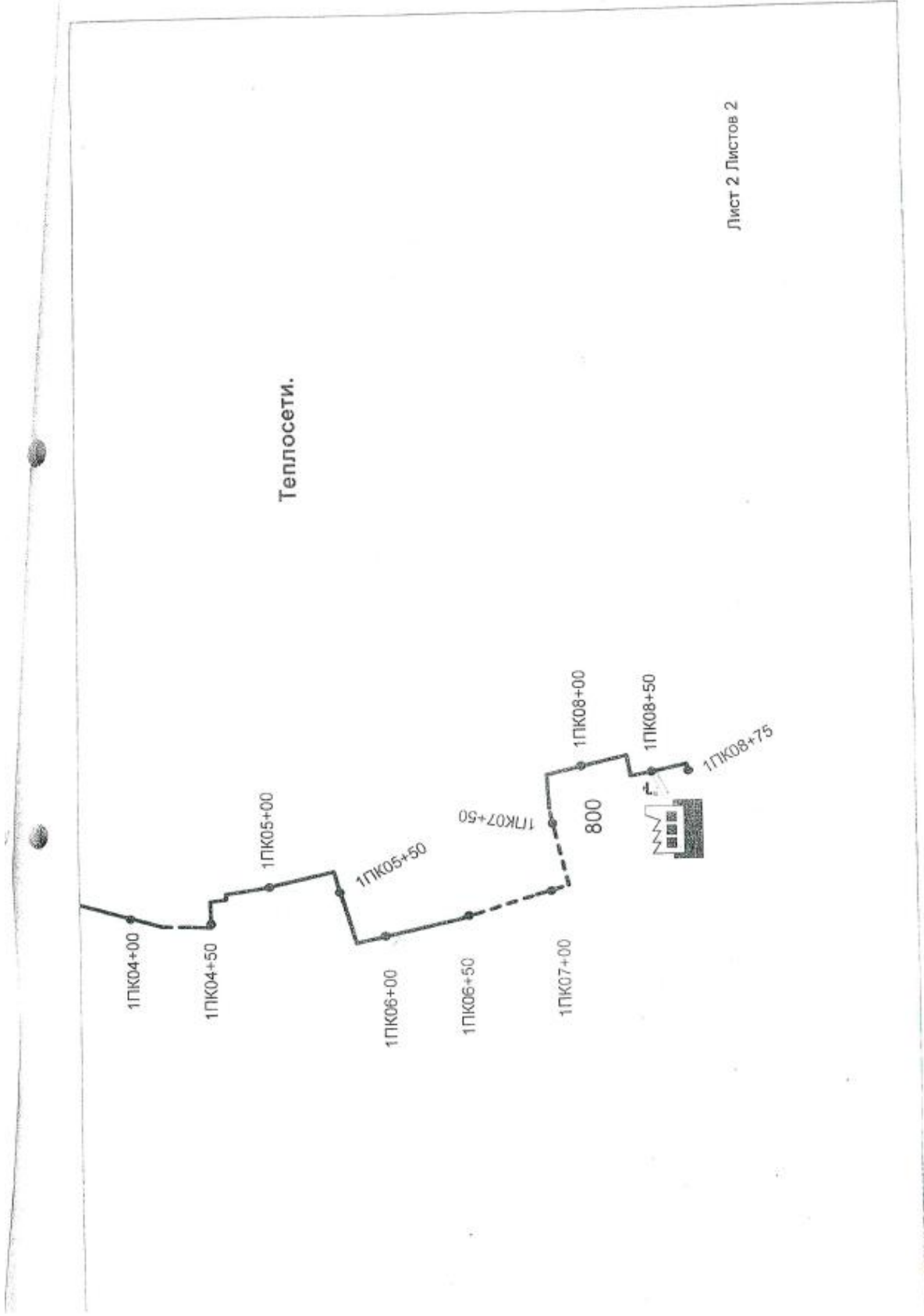
Теплосети.



2-х трубная трасса Ду 250мм/100мм,
длиной 1153м с опорами, с загорной
арматурой, подвесной тепловой изоляцией труб.

Высота металлических опор от 0,5м до 13,5м,
средняя 5,5м, с устройством перехода через дороги
и шоссе; участок с полупроходным и не проходным
каналам- не завершенная реконструкция сетей с выносом их на опоры.

Лист 1 Листов2

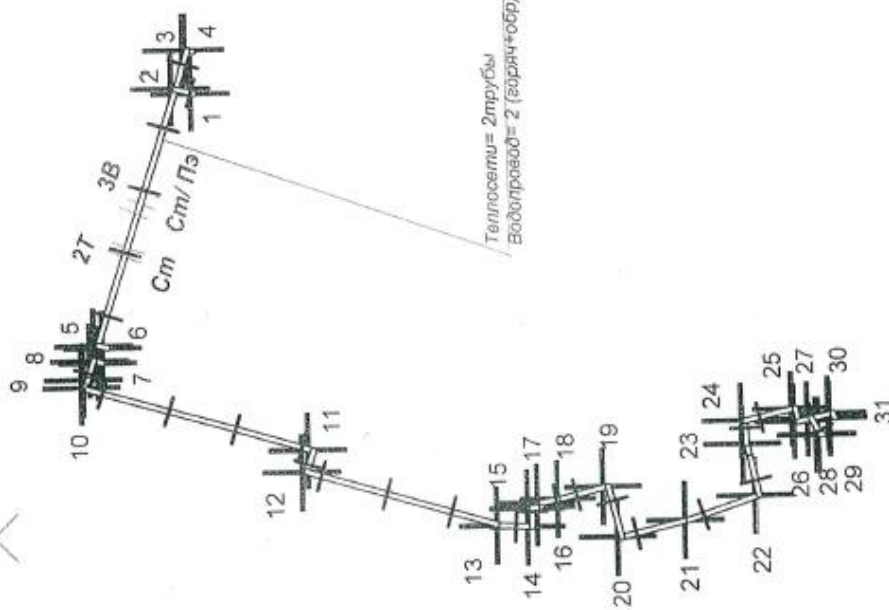




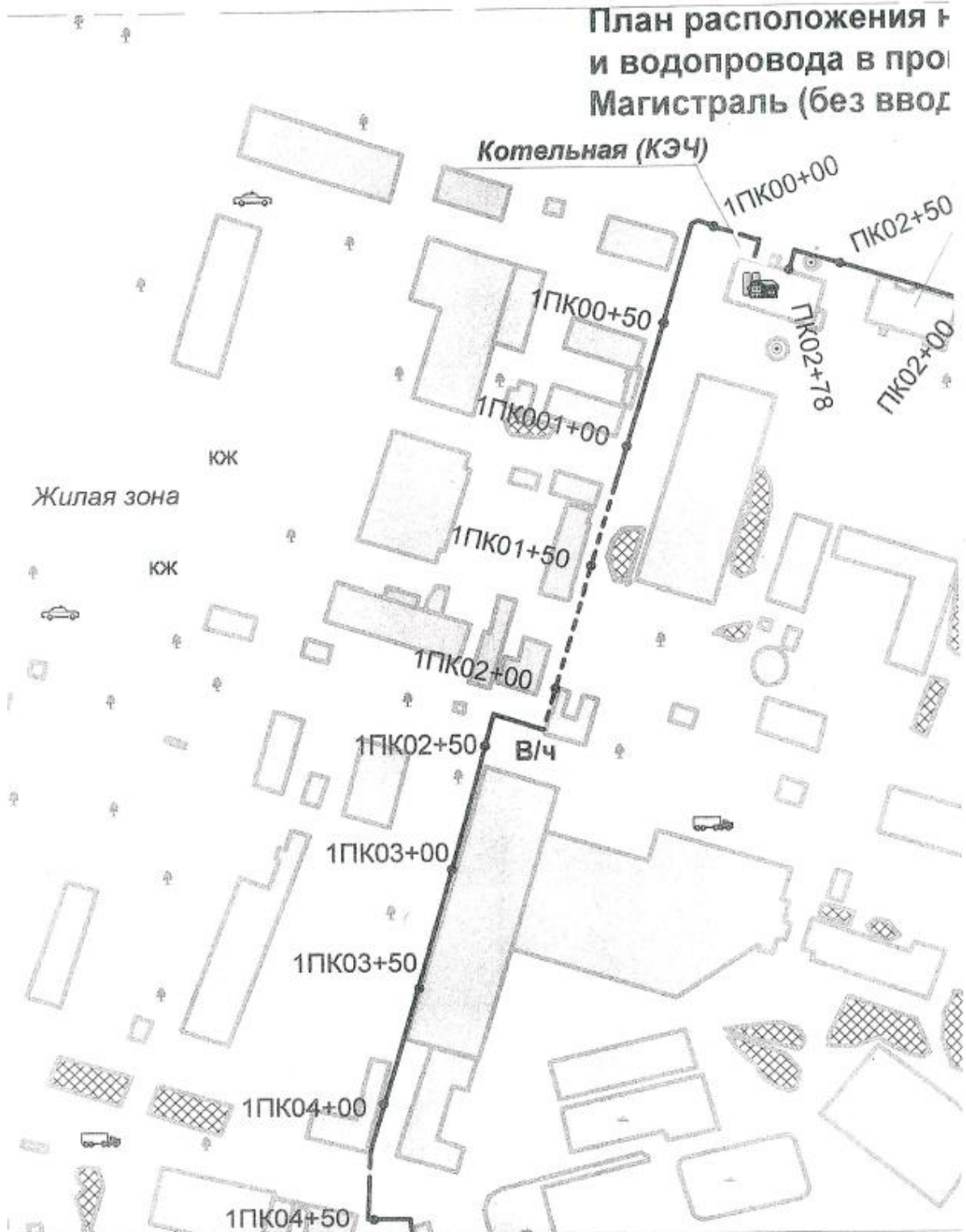
Координаты.
Теплосети. Водопровод.
Схема без масштаба.



- координаты



Лист 1 Листов 1





ЖНИХ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ
ОДСТВЕННО-ЖИЛОЙ ЗОНЕ.

ПК-1ПК

С (КЭЧ) М 1:2000

278

ПК01+50

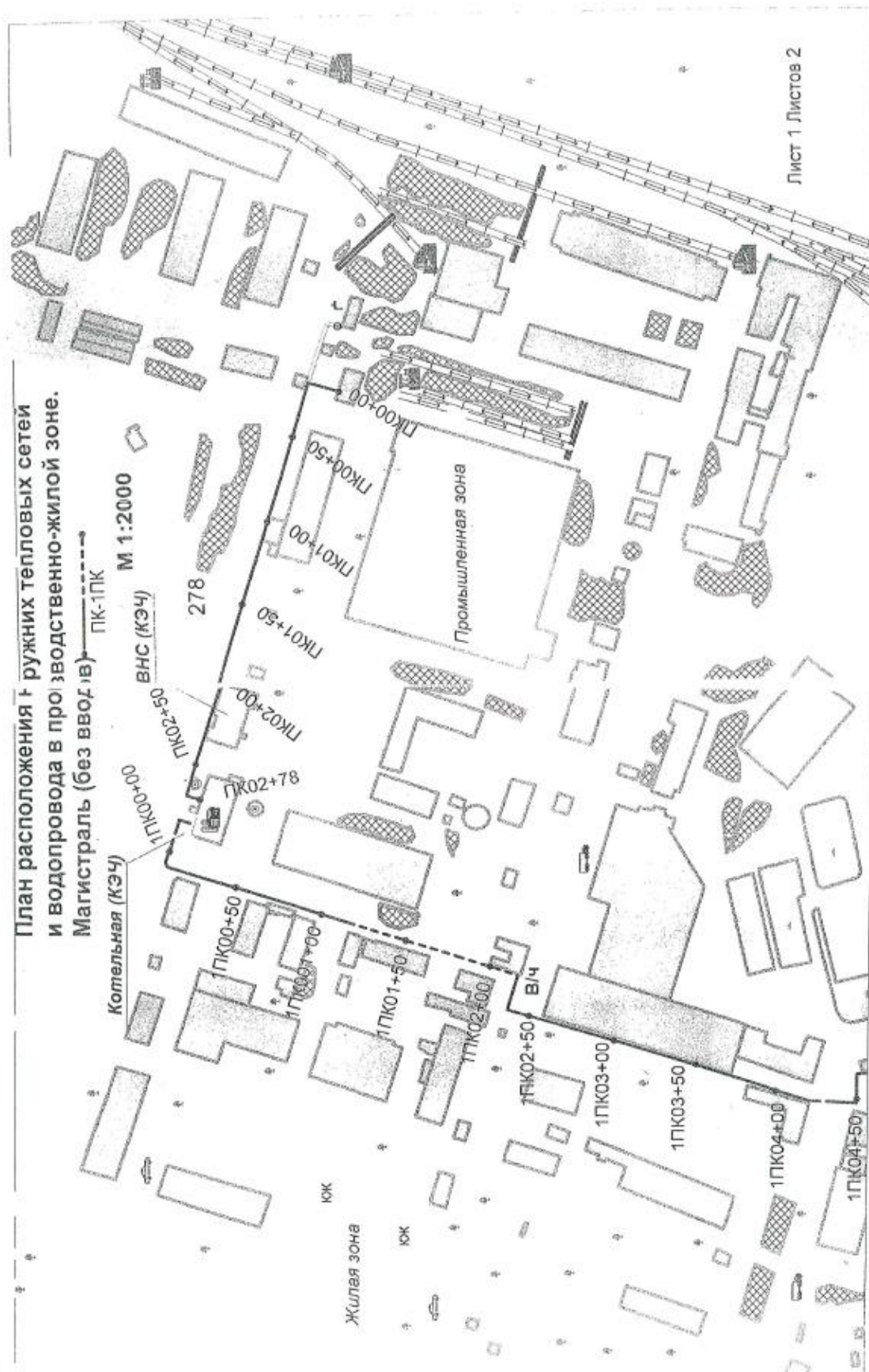
ПК01+00

ПК00+50

ПК00+00

Промышленная зона

Лист 1 Листов 2



Лист 1 Листов 2



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Область, республика, край Московская область
Район Солнечногорский р-н
Округ _____
Город (др. поселение) п/о Чашиново

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ТП -396

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит. Б _____

Инвентарный номер	291:083-28397
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

24 ноября 2008 г.
дата обследования объекта в натуре

5162008

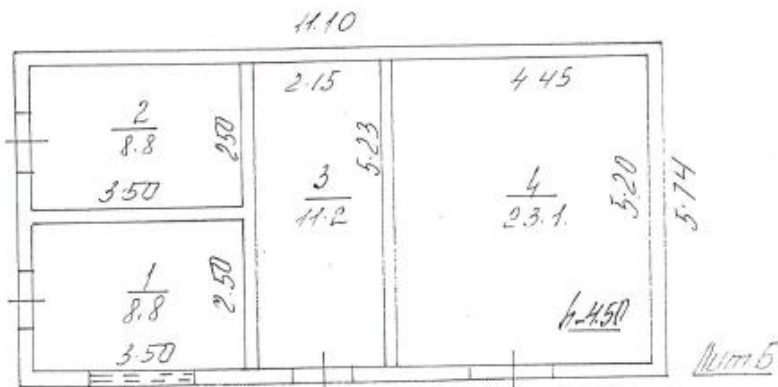


Поэтажный план здания (ТП -396)

расположенного по адресу

Московская область, Солнечногорский р-н, п/о Чашниково

I этаж



Экспликация:

Общая площадь: 51,9 кв.м
Основная площадь: 51,9 кв.м

Кроме того лестницы:

Солнечногорский филиал



Изготовлено: 2.2008
По согласию: 2.2008
Изготовлено:
Проверено:

[Handwritten signature]



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Солнечногорский филиал

Область, республика, край Московская область
Район Солнечногорский р-н
Округ _____
Город (др. поселение) п/о Чашиково

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ЦРП-18

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит. Б

Инвентарный номер	291:083-28396
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

24 ноября 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

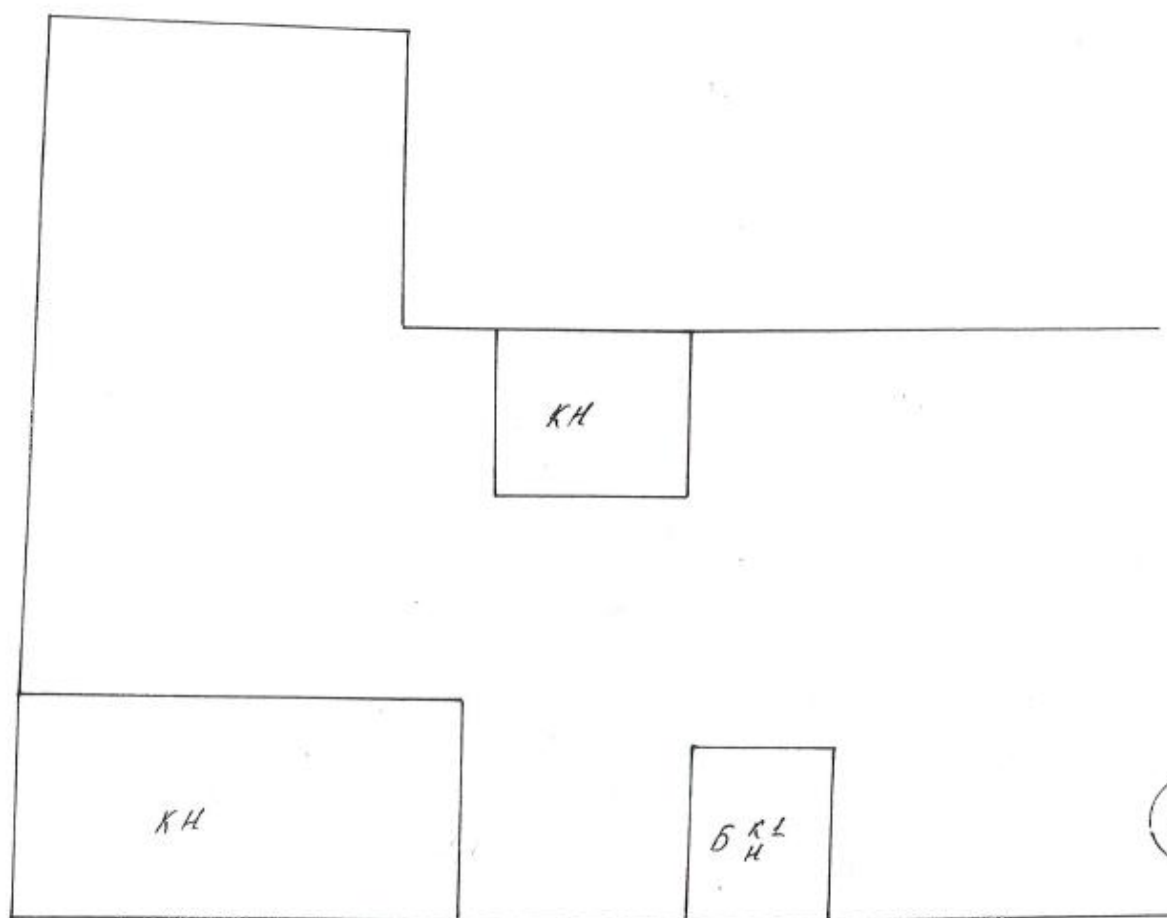


5162010



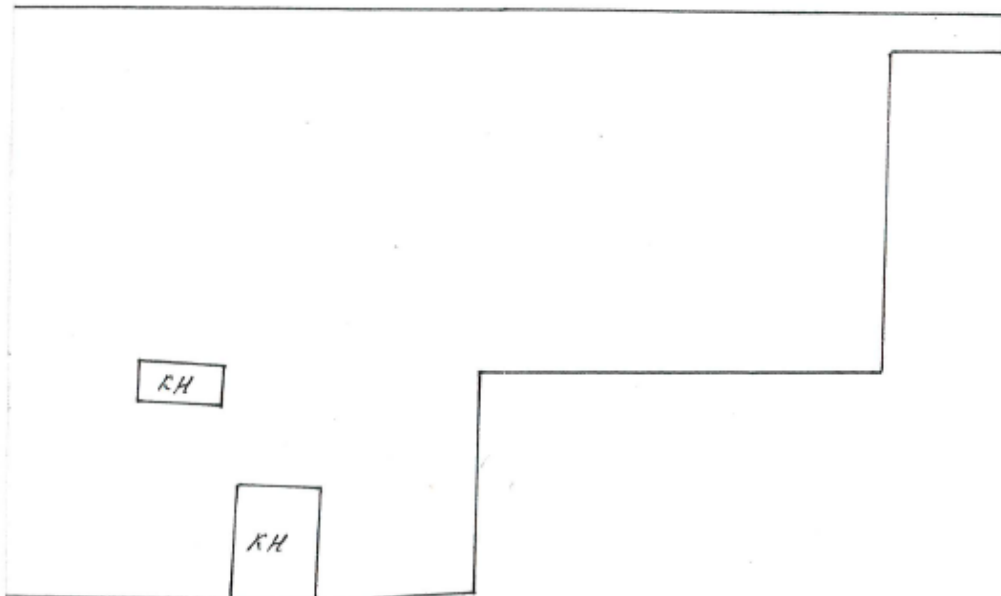
ПЛА

земельного участка, расположенного в гор. (п.
по улице _





А
Ушниково



11 2008 г.

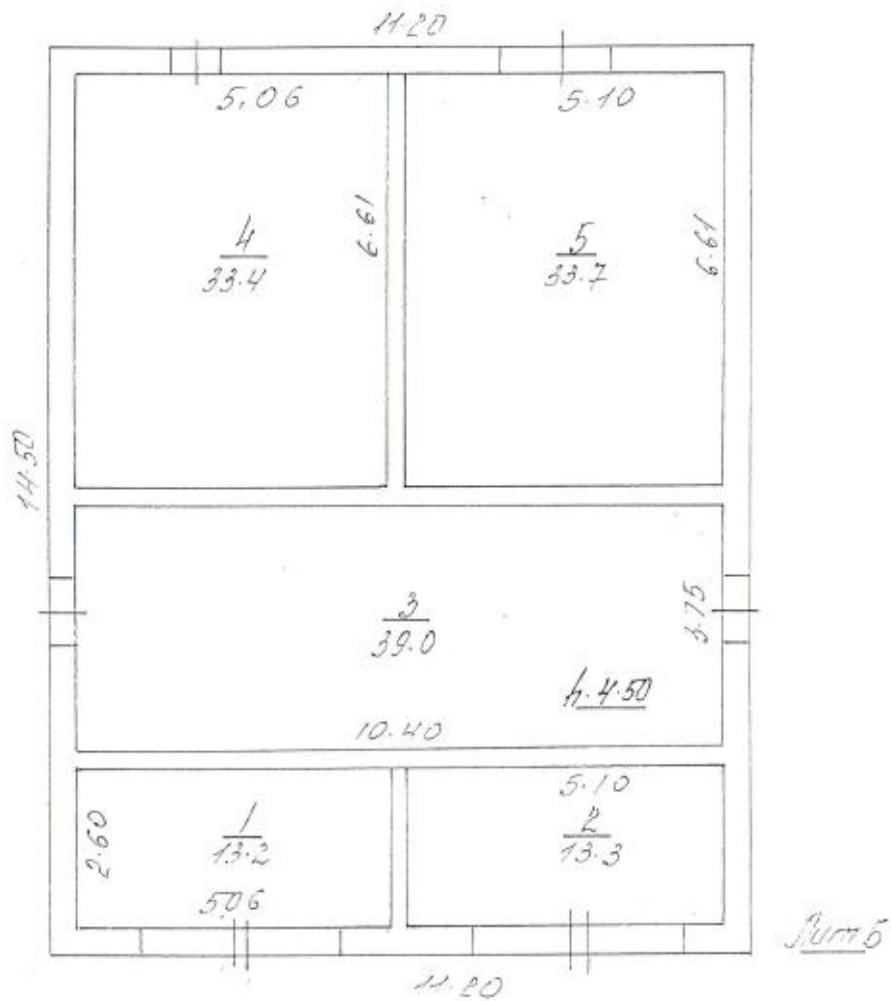


Поэтажный план здания (ЦРП-18)

расположенного по адресу

Московская область, Солнечногорский р-н, п/о Чашиково

I этаж



Экспликация:

Общая площадь: 132,6 кв.м
Основная площадь: 132,6 кв.м

Кроме того лестницы:



01.12.2008
24.11.2008

Исполнитель: [Signature]
Проверил: [Signature]



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) п/о Чашниково, №4-55152



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ЦРП-25

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит.У _____

Инвентарный номер	311:090-5947/У
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____ 19 декабря 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера У (ЦПИ-25) Год постройки 1978 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____
(исключное зачеркнуть)

Строительный объем - 634 куб.м

Итого общая площадь 119,4 м²; из нее:
лит. У общая площадь 119,4 м²;

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м²,
в том числе общая площадь жилых помещений м², из нее жилая площадь м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>помещение</i>	<i>119,4</i>	<i>119,4</i>	
Всего:	119,4	119,4	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <u>У</u>	Физический износ здания - <u>26</u> % Число этажей <u>1</u>
1	<i>Фундаменты</i>	<i>бетонные блоки</i>
2	<i>Стены, перегородки</i>	<i>Стены-кирпичные. Перегородки- кирпичные.</i>
3	<i>Перекрытие</i>	<i>железобетонные</i>
4	<i>Кровля</i>	<i>мягкая</i>
5	<i>Полы</i>	<i>бетонные</i>
6	<i>Проемы</i>	<i>двери простые</i>
7	<i>Отделочные работы</i>	<i>стены- штукатур. с побелкой, потолок- побелка.</i>
8	<i>Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства</i>	<i>электроосвещение</i>
9	<i>Прочие работы</i>	<i>отмостка</i>

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5



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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	119,4

IV. Сведения о принадлежности

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

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)


Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

9 008.00 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

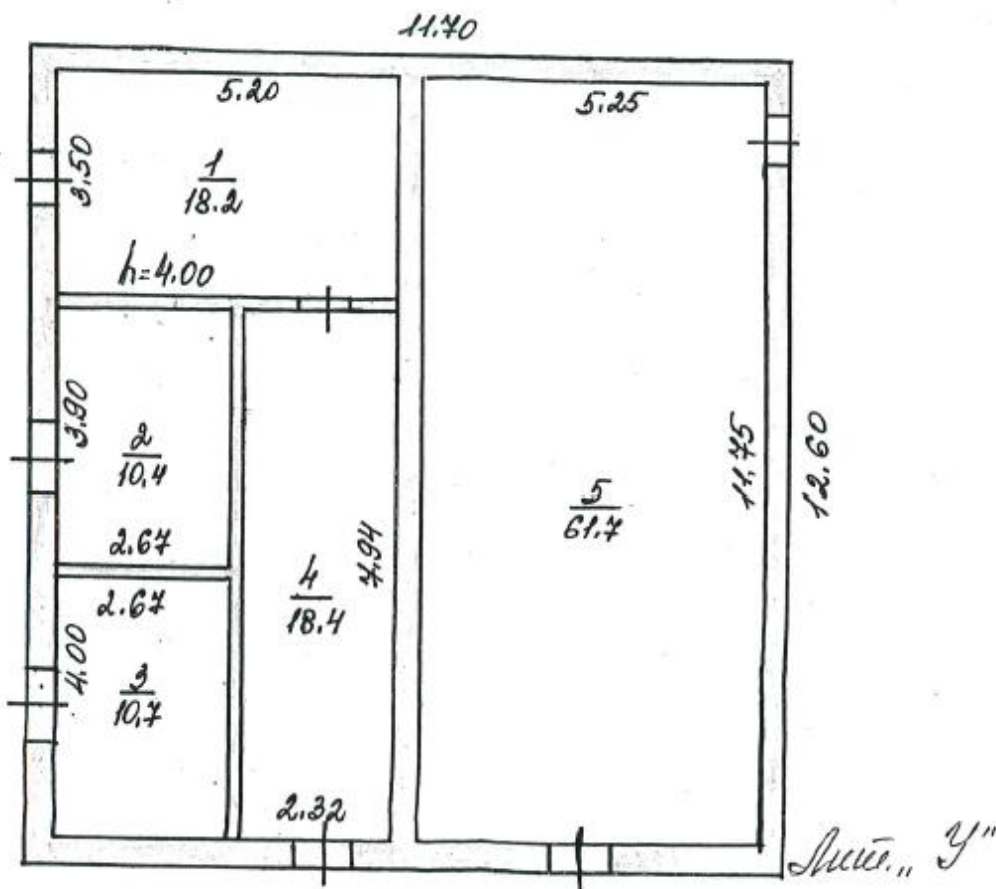
№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Оригиналы привезены (показаны) адрес объекта отсутствует
 Регистрация права собственности не проводилась.
 Балансовая стоимость 888875 руб.

Паспорт изготовлен <u>21 декабря 2008 г.</u>	
Исполнил <u>Андреева Н.Г.</u> Проверил <u>Журская И.Л.</u>	
Паспорт выдан " <u>25</u> " <u>12</u> 200 <u>8</u> г.	
Директор филиала <u>Кормушина В.Е.</u>	



ЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 ЛИТ. У ИНВ. 311:090-5947/4
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
 Г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН
 КВАРТАЛ п/о Шихово, 4/4 55152
 УЛИЦА _____
 ДОМ _____ КОРПУС _____ КВАРТИРА _____





Экспликация
к поэтажному плану ЦРП-25,

расположенного в городе (другом поселении) п/о Чашниково, в/п 55152
по улице (пер.) _____
дом № _____



Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
У	1	1	1	служебная		18,2	18,2		4,00	
			2	служебная		10,4	10,4			
			3	служебная		10,7	10,7			
			4	служебная		18,4	18,4			
			5	служебная		61,7	61,7			
					Итого помещение 1:	119,4	119,4			
					Итого:	119,4	119,4			

Итого по этажу 1	119,4	119,4	0,0	
Итого по зданию (строению)	119,4	119,4	0,0	



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Химкинский филиал

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) п/о Чашниково. №/ч 55152



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ЦТП

№ _____ по улице (пер.) _____ Лит. Т

Инвентарный номер	<u>311:090-5947/Т</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 декабря 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



5352789



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера T (ИТП) Год постройки 1978 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется:

_____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 2 070 куб.м

Итого общая площадь 269.0 м2; из нее:

лит. T общая площадь 269.0 м2:

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м2,

в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>помещение</i>	<i>269,0</i>	<i>242,8</i>	
Всего:	269,0	242,8	

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <u>T</u>	Физический износ здания - <u>28</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундаменты	бетонный
2	Стены, перегородки	Стены-кирпичные. Перегородки- кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Кровля	мягкая
5	Полы	плиточные, бетонные
6	Проемы	окна 2-е створные, двери простые
7	Отделочные работы	стены- штукатурка, потолок- побелка
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телефон
9	Прочие работы	отмостка

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5



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

Вид благоустройства 1	Площадь 2
водопровод	269,0
канализация	269,0
отоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	269,0
ванные души с горячей водой	269,0
горячее водоснабжение центральное	269,0
телефоны	269,0
электричество	269,0

IV. Сведения о принадлежности

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

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

25 337.00 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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



Организация привлечены (по договору) адрес объекта отсутствует
 Регистрация права собственности не проводилась.
 Балансовая стоимость 21 569 89 руб.

Паспорт изготовлен 21 декабря 2008 г.

Исполнил Андреева Н.Г.
 Проверил Журская И.Л.

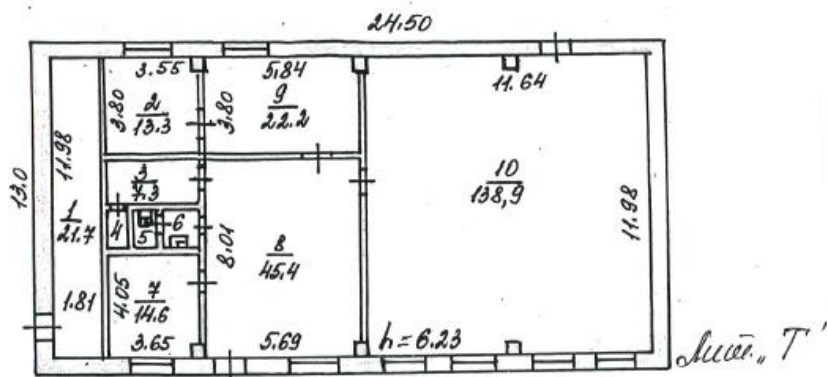
Паспорт выдан 25 " 12 2008 г.

Директор филиала Кормушина В.Е.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 ЛИТ. 7-ИНВ.311:090-5947/1'
 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
 Г. ХИМКИ, ИЖС-РАЙОН
 КВАРТАЛ n/о Чашниково, 6/4-55152
 УЛИЦА _____
 ДОМ _____ КОРПУС _____ КВАРТИРА _____



Экспликация
 к поэтажному плану ЦТП,

расположенного в городе (другом поселении) n/о Чашниково, 6/4-55152
 по улице (пер.) _____
 дом № _____



Ли-те-ра	Этаж	№ поме-ще-ния	№ по пла-ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высо-та	Само-вольны
							основная	вспомо-га-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Г	1	1	1	служебная		21,7	21,7		6,23	
			2	электрощитовая		13,3		13,3		
			3	коридор		7,3		7,3		
			4	душ		1,4		1,4		
			5	туалет		1,4		1,4		
			6	умывальник		2,8		2,8		
			7	служебная		14,6	14,6			
			8	служебная		45,4	45,4			
			9	служебная		22,2	22,2			
			10	служебная		138,9	138,9			
				Итого помещение I:		269,0	242,8	26,2		
				Итого:		269,0	242,8	26,2		
Итого по этажу I						269,0	242,8	26,2		
Итого по зданию (строению)						269,0	242,8	26,2		



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>30.03.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:10:0030101:1007
Номер кадастрового квартала:	50:10:0030101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г. Химки, вблизи д. Чашниково
Площадь:	5767 +/- 27 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:10:0030101:381, 50:10:0030101:383
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	-
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:10:0030101:1003.
Получатель выписки:	Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: right;">(полное наименование должности)</p>	
<p>М.П. </p> <p>Дежкина Л. В. <small>(подпись, фамилия)</small></p>	



Раздел 2

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

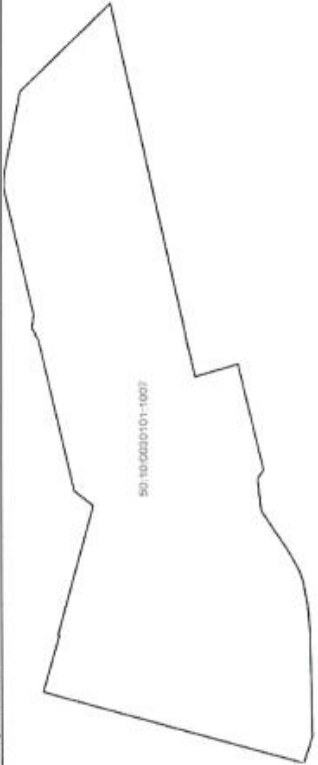

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
30.03.2018			
Кадастровый номер:		50:10:0030101:1007	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:10:0030101:1007-50/010/2018-1 от 30.03.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Передаточный акт от 25.05.2009; Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись, наименование должности)	
		Дежкина Л. В.	
		(подпись, фамилия)	





Раздел 5

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

Земельный участок	
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
<u>30.03.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:10:0030101:1007</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Дежнева Л. В.	



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АВ № 222671 , дата выдачи 02.09.2011

Дата выдачи:

"05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса ФГУП "Строительное управление Московского региона Министерства обороны РФ" от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Здание гаража, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 800,9 кв. м, инв.№ 311:090-5947/Р, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г.Химки, вблизи пос.Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/026/2011-038

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-10/062/2011-026

Регистратор

Иванникова Н



50-ABN 225906



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:

"14" июня 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министерства обороны Российской Федерации от
19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление
Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации:
18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: четырехэтажное здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей
- 1), общая площадь 3550,9 кв. м, инв.№ 311:090-5947/Д, лит. Д, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, г.Химки, вблизи пос.Чашниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/040/2011-112

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-10/036/2012-167

Регистратор

Мартемьянов С. Е.



50-АГН 808524



Паспорт действителен в течение 5 лет

Российская Федерация
Правительство Московской области

Химкинский филиал Государственного унитарного предприятия Московской области
Московское областное бюро технической инвентаризации

Область (край, республика) Московская обл.
Район Химкинский р-н
Округ
Город (другое поселение) пос. Чашниково

ул. Кашинская д. 9.
Чашниково

Технический паспорт
объекта здание гаража



Дом № _____ по улице (пер.) _____

Номер в реестровой книге	
Инвентарный номер	90-5947/P
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	
	А Б В Г Д Е

Паспорт составлен по состоянию на 28 ноября 2005 г.



989678



I. Сведения о принадлежности

Дата остановки на учет	Субъект права: для гражданина - фамилия, имя, отчество, пасп. данные; для юр. лиц - наименование по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, литера)	Дата исключе- ния

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	в том числе	под двором	отделено	под огородом
		застроенная незастроенная			

III. Описание зданий и сооружений

Ли- те- ра	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов		
		площадь (кв.м)	высо- та (м)	объем (куб.м)	фундамент	стены	крыша
Р	Основное строение	727.4	5.80	4219	железобетонные блоки	кирпич	рубероид
Р	антресоль 1-го этажа	122.2	2.45	299	железобетонные блоки	кирпич	рубероид
Р	антресоль 1-го этажа	74.4	2.85	212	железобетонные блоки	кирпич	рубероид

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Ли- те- ра	Наименование	Физический износ %	Действительная инвентари- зационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
Р	Основное строение	14	78010.00
	Итого:		78010.00

Полная балансовая стоимость

181576.00 руб

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.



Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование	Примечания
1	Экспликация к поэтажному плану	
2	Поэтажный план	Масштаб 1:100

Особые отметки

Паспорт выдан
Руководитель БТИ



Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания (помещения)

Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
					Итого	основная	вспомогат.	
1	1	1	гараж	8.93*5.63	50.3	50.3		5.50
	1	2	коридор	2.62*5.18	13.6		13.6	3.20
	1	3	механическая мастеря	5.65*11.37	64.2	64.2		
	1	4	разделка	5.67*2.89	16.4		16.4	
	1	5	подсобная	2.90*2.67	7.7		7.7	
	1	6	кабинет	2.60*2.68	7.0	7.0		
	1	7	подсобная	2.55*4.45	11.3		11.3	5.50
	1	8	умывальник	1.00*1.60	1.6		1.6	
	1	9	гараж	14.32*11.90-1.76*1.15-4.61*2.70-0.68*0.39*2-0.68*0.26	155.2	155.2		
	1	10	склад	5.32*3.69	19.6	19.6		2.80
	1	11	склад	2.63*3.20	8.4	8.4		
	1	12	склад	2.17*3.20	6.9	6.9		
	1	13	склад	5.24*4.28	22.4	22.4		
	1	14	санузел	1.07*4.08	4.4		4.4	
	1	15	коридор	1.07*0.94	1.0		1.0	
	1	16	гараж	9.04*11.85-0.26*0.67*2-0.41*0.47*2-5.85*1.23	99.2	99.2		5.50
	1	17	склад	5.76*11.8	68.0	68.0		
	1	18	склад	5.75*5.65	32.5	32.5		
	1	19	кабинет	2.60*5.62	14.6	14.6		2.89
2	1	1	склад	17.49*6.07+2.86*5.59	122.2	122.2		2.15
	1	2	склад	5.82*11.50+5.85*1.28	74.4	74.4		2.55
Итого по помещению					800.9	744.9	56.0	
Итого					800.9	744.9	56.0	



Паспорт действителен в течение 5 лет

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

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) п/о Чашиково. №4 55152



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

четырёхэтажное здание

№ _____ по улице (пер.) _____ Лпг. Д _____

Инвентарный номер	311:090-5947/Д
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 декабря 2008 г.
дата обследования объекта в натуре



5326659



I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____
Литера **Д** (*основное строение*) Год постройки **1982** Число этажей **4**

Год последнего капитального ремонта _____
Кроме того имеется: _____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(неужное зачеркнуть)

Строительный объем - **13 799** куб.м

Итого общая площадь **3 550,9** м²; из нее:
лит. Д общая площадь **3 550,9** м²:

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений **1 639,9** м²,
в том числе общая площадь жилых помещений **1 639,9** м², из нее жилая площадь **1 097,8** м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
офисное помещение	12,4	12,4	131,2
офисное помещение	371,0	239,8	90,9
офисное помещение	236,1	145,2	720,2
техпомещения	720,2		
Всего:	1339,7	397,4	942,3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера Д	Физический износ здания - 24 % Число этажей 4
1	Фундамент	из сборных железобетонных блоков
2	Стены, перегородки	стены кирпичные, перегородки гипсолитовые
3	Перекрытие	из сборных железобетонных плит
4	Крыша	мягкая
5	Полы	линолеум, плитка
6	Проемы	окна 2-е створные, двери заводского изготовления.
7	Отделочные работы	стены-штукатурка с обоями и окраской, потолки-побелка.
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, горячее водоснабжение с ванной, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон
9	Прочие работы	асф. отмостка

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5



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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	3550,9
канализация	3550,9
отоп. центр. от кв. котельной на газе	3550,9
горячее водоснабжение центральное	3550,9
напольные электроплиты	3550,9
телефоны	3550,9
электричество	3550,9
телевидение	3550,9

IV. Сведения о принадлежности

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

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

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



Адрес объекта (информация / пометки) адрес объекта отсутствует
 Регистрация права собственности не проводилась.
 Балансовая стоимость 22601186 руб.

Паспорт изготовлен 22 декабря 2008 г.

Исполнил Андреева Н.Г.
 Проверил Журская И.Л.

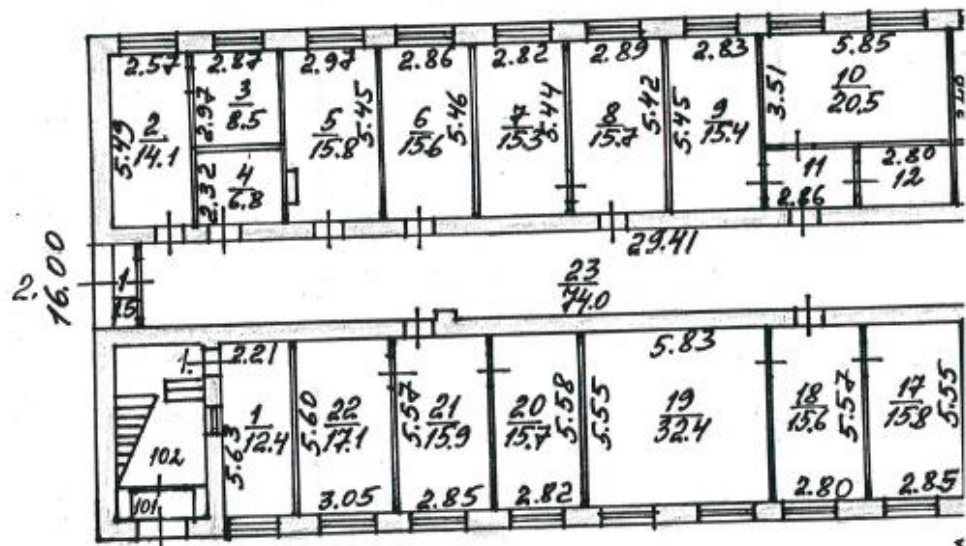
Паспорт выдан " 25 " 12 2008 г.

Директор филиала [подпись] Кормушина В.Е.



ЛИТ ✓
НАХОДЯЩЕЙ
Г. ХИМКИ ✓
КВАРТАЛ n/0
УЛИЦА _____
ДОМ _____ к



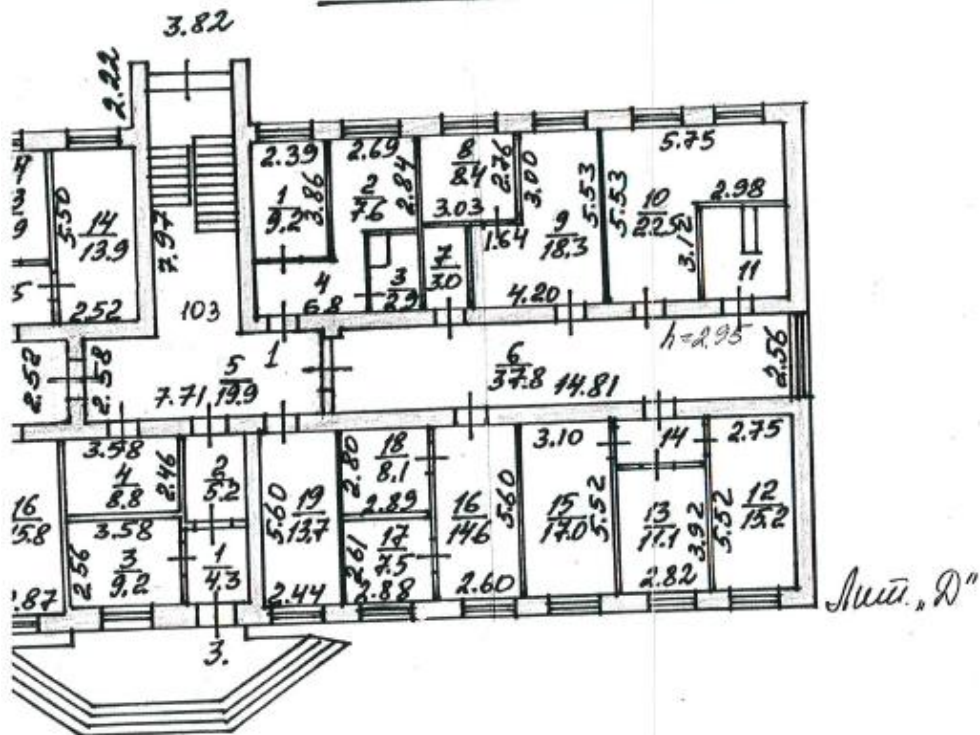
54.82



ЖНИИ ПЛАН 5947/10
В.811:090-
Ч ПО АДРЕСУ:
дом Каншинов, б/н 55152
С _____ КВАРТИРА

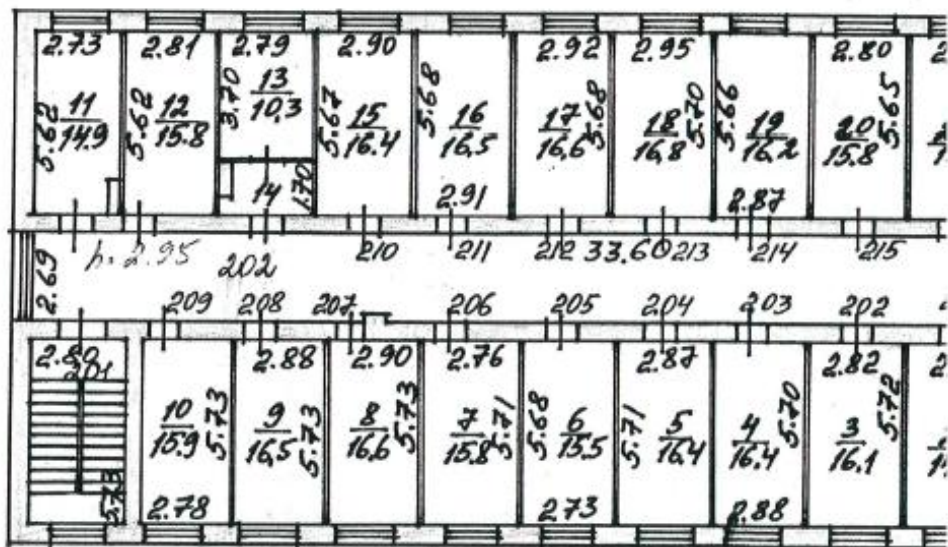


1 этаж





ПЛАН
 ЛИТ. Д. П. Ж. И. Н. В. :
 НАХОДЯЩЕГОСЯ
 Г. ХИМКИ, ИЧ. РАЙОН
 КВАРТАЛ 1/0
 УЛИЦА _____
 ДОМ _____ КОРПУС _____

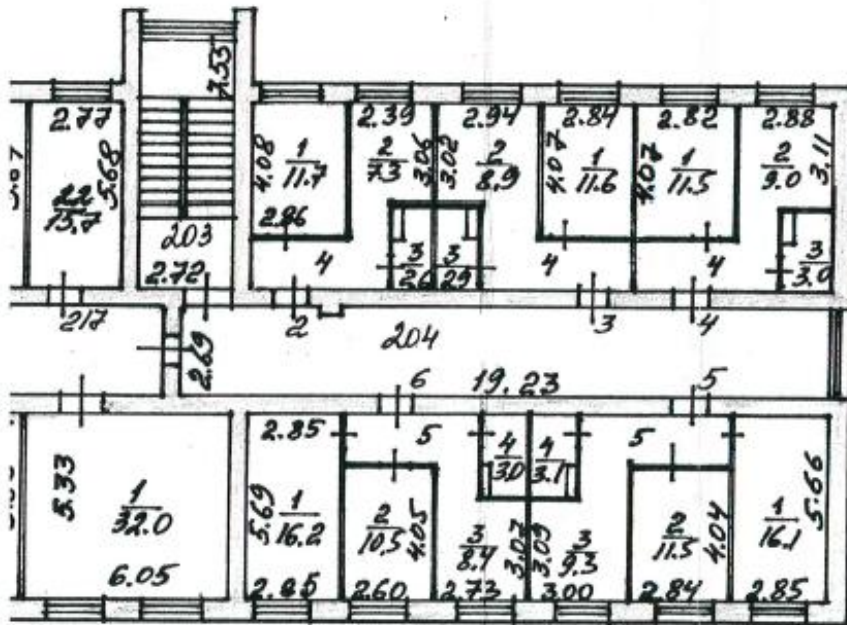




ПЛАН
:090 5947/10
АДРЕСУ:
КОВО, 4/4 55152
КВАРТИРА



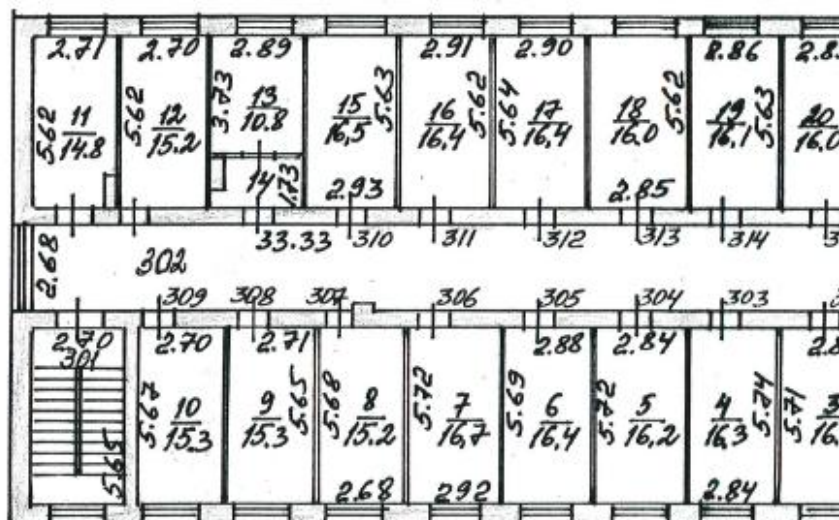
2 этаж



Литер "Д"



ЛПТ. №
НАХОДЯЩЕ
С. ХИМКИ, МН
КВАРТАЛ 2/0
УЛИЦА _____
ДОМ _____

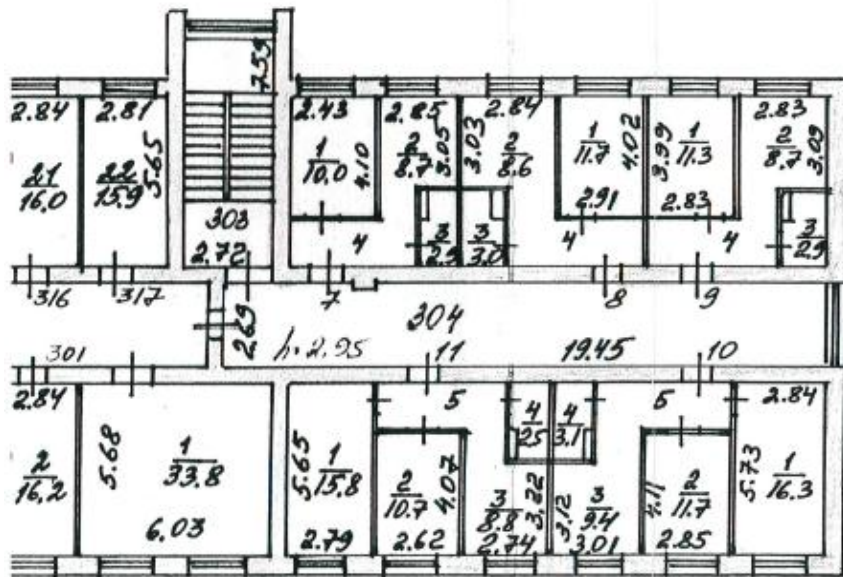




ЖКМН ПЛАН
В.311:090-5947/10
1 ПО АДРЕСУ:
ИОН
Шихово, 6/455152
КВАРТИРА



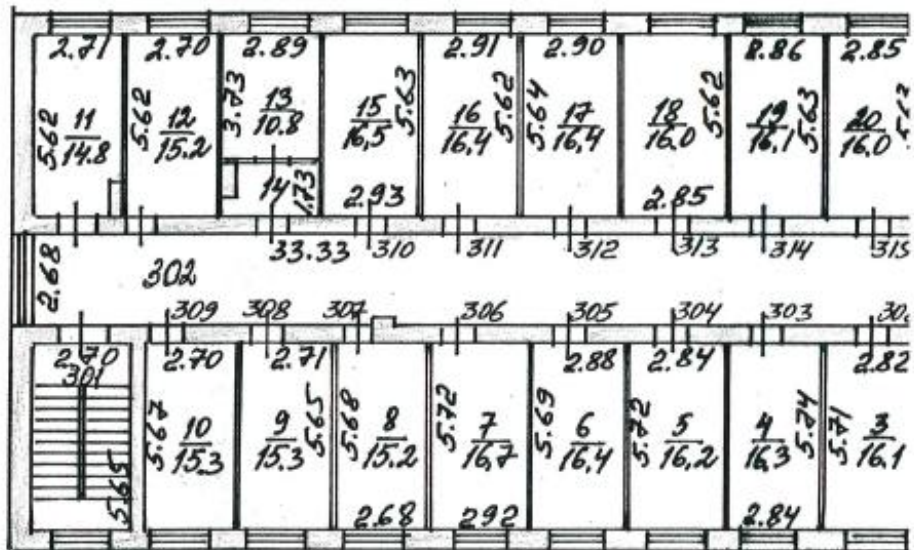
3 этаж



Лит. "Д"



ЛИТ. № 03
НАХОДЯЩЕГ
Г. ХИМКИ, ПИМКА
КВАРТАЛ № 10
УЛИЦА _____
ДОМ _____ кв.

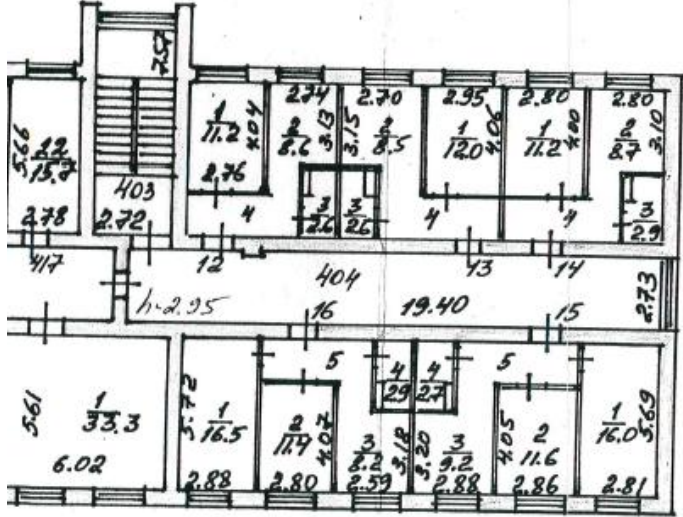




МН ПЛАН
11:090-5947/10
ПО АДРЕСУ:
ул.об.б/455/152
КВАРТИРА



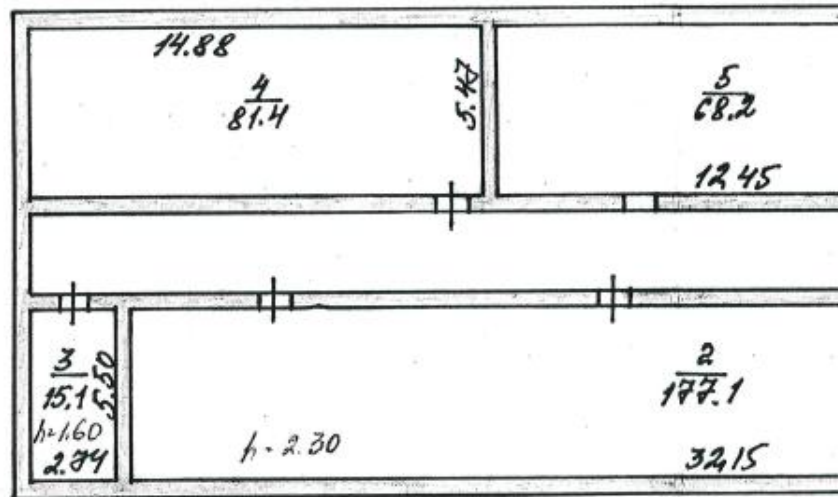
4 этаж



Шит. "D"



ЛИТ
НАХОДЯТ
Г. ХИМКИ,
КВАРТАЛ 2,
УЛИЦА _____
ДОМ _____

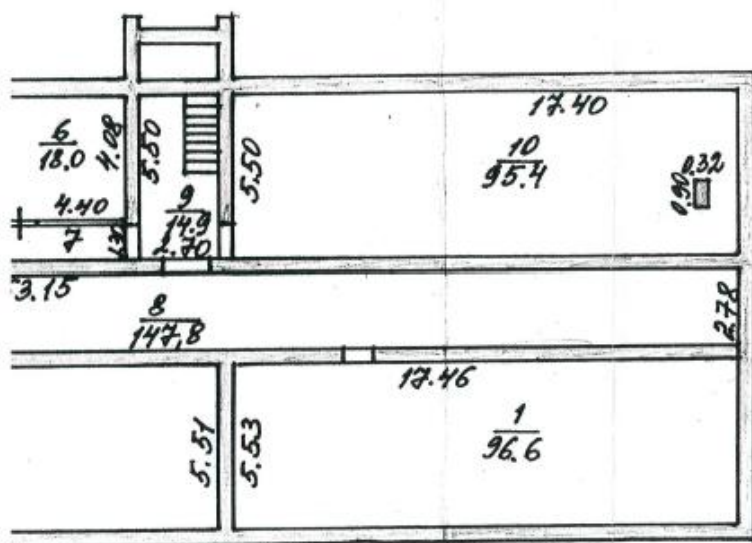




АЖНЫ ПЛАН 5947/10
ИНВ.311:000-5947/10
СЯ ПО АДРЕСУ:
РАЙОН Иттимово, б/4 55152
ПУС _____ КВАРТИРА _____



Тогвал



Лиш., "D"



Экспликация
к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении) *п/о Чашниково, в/л 55152*
по улице (пер.) _____ ДОМ № _____



Ля те ра	Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения жилая, комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомо гательного назначения)	в том числе (кв.м)			Высо та	Объем общес твенно го оборудова ния	Слож ность оборудова ния	
							Общая площадь жилых помеще ний	из нес жылая	под соб ная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Д	1	1	1	жилая		9,2	9,2	9,2			2,95		
Д	1		2	кухня		7,6	7,6		7,6				
Д	1		3	санузел		2,9	2,9		2,9				
Д	1		4	прихожая		6,8	6,8		6,8				
				Итого квартира 1		26,5	26,5	9,2	17,3				
Д	2	2	1	жилая		11,7	11,7	11,7					
Д	2		2	кухня		7,3	7,3		7,3				
Д	2		3	санузел		2,6	2,6		2,6				
Д	2		4	прихожая		7,0	7,0		7,0				
				Итого квартира 2		28,6	28,6	11,7	16,9				
Д	2	3	1	жилая		11,6	11,6	11,6					
Д	2		2	кухня		8,9	8,9		8,9				
Д	2		3	санузел		2,9	2,9		2,9				
Д	2		4	прихожая		8,4	8,4		8,4				
				Итого квартира 3		31,8	31,8	11,6	20,2				
Д	2	4	1	жилая		11,5	11,5	11,5					
Д	2		2	кухня		9,0	9,0		9,0				
Д	2		3	санузел		3,0	3,0		3,0				
Д	2		4	прихожая		8,0	8,0		8,0				
				Итого квартира 4		31,5	31,5	11,5	20,0				
Д	2	5	1	жилая		16,1	16,1	16,1					
Д	2		2	жилая		11,5	11,5	11,5					
Д	2		3	кухня		9,3	9,3		9,3				
Д	2		4	санузел		3,1	3,1		3,1				
Д	2		5	прихожая		8,6	8,6		8,6				
				Итого квартира 5		48,6	48,6	27,6	21,0				
Д	2	6	1	жилая		16,2	16,2	16,2					
Д	2		2	жилая		10,5	10,5	10,5					
Д	2		3	кухня		8,4	8,4		8,4				
Д	2		4	санузел		3,0	3,0		3,0				
Д	2		5	прихожая		7,0	7,0		7,0				
				Итого квартира 6		45,1	45,1	26,7	18,4				
Д	3	7	1	жилая		10,0	10,0	10,0					
Д	3		2	кухня		8,7	8,7		8,7				
Д	3		3	санузел		2,9	2,9		2,9				
Д	3		4	прихожая		7,2	7,2		7,2				
				Итого квартира 7		28,8	28,8	10,0	18,8				
Д	3	8	1	жилая		11,7	11,7	11,7					
Д	3		2	кухня		8,6	8,6		8,6				
Д	3		3	санузел		3,0	3,0		3,0				
Д	3		4	прихожая		7,9	7,9		7,9				
				Итого квартира 8		31,2	31,2	11,7	19,5				
Д	3	9	1	жилая		11,3	11,3	11,3					
Д	3		2	кухня		8,7	8,7		8,7				
Д	3		3	санузел		2,9	2,9		2,9				
Д	3		4	прихожая		7,8	7,8		7,8				
				Итого квартира 9		30,7	30,7	11,3	19,4				
Д	3	10	1	жилая		16,3	16,3	16,3					



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Д	3	10	2	жилая			11,7	11,7	11,7				
Д	3		3	кухня			9,4	9,4					
Д	3		4	санузел			3,1	3,1					
Д	3		5	прихожая			8,2	8,2					
Итого квартира 10							48,7	48,7	28,0	20,7			
Д	3	11	1	жилая			15,8	15,8	15,8				
Д	3		2	жилая			10,7	10,7	10,7				
Д	3		3	кухня			8,8	8,8					
Д	3		4	санузел			2,5	2,5					
Д	3		5	прихожая			7,5	7,5					
Итого квартира 11							45,3	45,3	26,5	18,8			
Д	4	12	1	жилая			11,2	11,2	11,2				
Д	4		2	кухня			8,6	8,6					
Д	4		3	санузел			2,6	2,6					
Д	4		4	прихожая			7,6	7,6					
Итого квартира 12							30,0	30,0	11,2	18,8			
Д	4	13	1	жилая			12,0	12,0	12,0				
Д	4		2	кухня			8,5	8,5					
Д	4		3	санузел			2,6	2,6					
Д	4		4	прихожая			7,9	7,9					
Итого квартира 13							31,0	31,0	12,0	19,0			
Д	4	14	1	жилая			11,2	11,2	11,2				
Д	4		2	кухня			8,7	8,7					
Д	4		3	санузел			2,9	2,9					
Д	4		4	прихожая			7,7	7,7					
Итого квартира 14							30,5	30,5	11,2	19,3			
Д	4	15	1	жилая			16,0	16,0	16,0				
Д	4		2	жилая			11,6	11,6	11,6				
Д	4		3	кухня			9,2	9,2					
Д	4		4	санузел			2,7	2,7					
Д	4		5	прихожая			8,1	8,1					
Итого квартира 15							47,6	47,6	27,6	20,0			
Д	4	16	1	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	4		2	жилая			11,4	11,4	11,4				
Д	4		3	кухня			8,2	8,2					
Д	4		4	санузел			2,9	2,9					
Д	4		5	прихожая			7,4	7,4					
Итого квартира 16							46,4	46,4	27,9	18,5			
Д	2		1	кухня			32,0	32,0					
Д	2		2	жилая			14,5	14,5	14,5				
Д	2		3	жилая			16,1	16,1	16,1				
Д	2		4	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	2		5	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	2		6	жилая			15,5	15,5	15,5				
Д	2		7	жилая			15,8	15,8	15,8				
Д	2		8	жилая			16,6	16,6	16,6				
Д	2		9	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	2		10	жилая			15,9	15,9	15,9				
Д	2		11	туалет			14,9	14,9					
Д	2		12	туалет			15,8	15,8					
Д	2		13	душевая			10,3	10,3					
Д	2		14	коридор			4,5	4,5					
Д	2		15	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	2		16	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	2		17	жилая			16,6	16,6	16,6				
Д	2		18	жилая			16,8	16,8	16,8				
Д	2		19	жилая			16,2	16,2	16,2				
Д	2		20	жилая			15,8	15,8	15,8				
Д	2		21	жилая			15,7	15,7	15,7				
Д	2		22	жилая			15,7	15,7	15,7				
Итого общежитие							350,9	350,9	273,4	77,5			



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Д	3		1	кухни			33,8		33,8				
Д	3		2	жилая			16,2	16,2	16,2				
Д	3		3	жилая			16,1	16,1	16,1				
Д	3		4	жилая			16,3	16,3	16,3				
Д	3		5	жилая			16,2	16,2	16,2				
Д	3		6	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	3		7	жилая			16,7	16,7	16,7				
Д	3		8	жилая			15,2	15,2	15,2				
Д	3		9	жилая			15,3	15,3	15,3				
Д	3		10	жилая			15,3	15,3	15,3				
Д	3		11	туалет			14,8	14,8		14,8			
Д	3		12	туалет			15,2	15,2		15,2			
Д	3		13	душевая			10,8	10,8		10,8			
Д	3		14	коридор			4,7	4,7		4,7			
Д	3		15	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	3		16	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	3		17	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	3		18	жилая			16,0	16,0	16,0				
Д	3		19	жилая			16,1	16,1	16,1				
Д	3		20	жилая			16,0	16,0	16,0				
Д	3		21	жилая			16,0	16,0	16,0				
Д	3		22	жилая			15,9	15,9	15,9				
				Итого общежитие			352,3	352,3	273,0	79,3			
Д	4		1	кухни			33,3	33,3		33,3			
Д	4		2	жилая			16,0	16,0	16,0				
Д	4		3	жилая			15,8	15,8	15,8				
Д	4		4	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	4		5	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	4		6	жилая			16,1	16,1	16,1				
Д	4		7	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	4		8	жилая			15,9	15,9	15,9				
Д	4		9	жилая			16,1	16,1	16,1				
Д	4		10	жилая			16,4	16,4	16,4				
Д	4		11	туалет			14,9	14,9		14,9			
Д	4		12	туалет			15,7	15,7		15,7			
Д	4		13	душевая			10,3	10,3		10,3			
Д	4		14	коридор			4,5	4,5		4,5			
Д	4		15	жилая			15,7	15,7	15,7				
Д	4		16	жилая			16,9	16,9	16,9				
Д	4		17	жилая			16,2	16,2	16,2				
Д	4		18	жилая			16,3	16,3	16,3				
Д	4		19	жилая			17,1	17,1	17,1				
Д	4		20	жилая			15,7	15,7	15,7				
Д	4		21	жилая			16,5	16,5	16,5				
Д	4		22	жилая			15,7	15,7	15,7				
				Итого общежитие			354,4	354,4	275,7	78,7			

Кроме того:

<i>Итого по этажу цокольный этаж</i>													
<i>Итого по этажу 1</i>													
							26,5	26,5	9,2	17,3			36,3
<i>Итого по этажу 2</i>													
							536,5	536,5	362,5	174,0			178,3
<i>Итого по этажу 3</i>													
							537,0	537,0	360,5	176,5			177,3
<i>Итого по этажу 4</i>													
							539,9	539,9	365,6	174,3			179,4
<i>Итого по всем этажам</i>													
							1639,9	1639,9	1097,8	542,1			571,3



Экспликация
к поэтажному плану четырехэтажное здание,

расположенного в городе (другом поселении) п/о Чаширково, в/ч 55152
по улице (пер.) _____
дом № _____

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
Г	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	цок. этаж		1	техпомещение		96,6		96,6	2,30	
			2	техпомещение		177,1		177,1		
			3	техпомещение		15,1		15,1	1,60	
			4	техпомещение		81,4		81,4	2,30	
			5	венткамера		68,2		68,2		
			6	эл.щитовая		18,0		18,0		
			7	коридор		5,7		5,7		
			8	техпомещение		147,8		147,8		
			9	лестн. клетка		14,9		14,9		
			10	техпомещение		95,4		95,4		
				Итого техпомещения :		720,2		720,2		
Д	1	1	1	комната охраны		12,4	12,4			
				Итого офисное помещение I:		12,4	12,4			
Д	1	2	1	тамбур		1,5		1,5	2,95	
			2	санузел		14,1		14,1		
			3	санузел		8,5		8,5		
			4	санузел		6,8		6,8		
			5	подсобная		15,8		15,8		
			6	служебная		15,6	15,6			
			7	служебная		15,3	15,3			
			8	служебная		15,7	15,7			
			9	служебная		15,4	15,4			
			10	служебная		20,5	20,5			
			11	коридор		5,3		5,3		
			12	служебная		5,2	5,2			
			13	служебная		9,9	9,9			
			14	служебная		13,9	13,9			
			15	коридор		5,2		5,2		
			16	служебная		15,8	15,8			
			17	служебная		15,8	15,8			
			18	служебная		15,6	15,6			
			19	служебная		32,4	32,4			
			20	служебная		15,7	15,7			



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	1	2	21	служебная		15,9	15,9			
			22	служебная		17,1	17,1			
			23	коридор		74,0		74,0		
					Итого офисное помещение 2:	371,0	239,8	131,2		
Д	1	3	1	тамбур		4,3		4,3	2,95	
			2	коридор		5,2		5,2		
			3	подсобная		9,2		9,2		
			4	служебная		8,8	8,8			
			5	коридор		19,9		19,9		
			6	коридор		37,8		37,8		
			7	туалет		3,0		3,0		
			8	служебная		8,4	8,4			
			9	служебная		18,3	18,3			
			10	служебная		22,5	22,5			
			11	санузел		7,5		7,5		
			12	служебная		15,2	15,2			
			13	служебная		11,1	11,1			
			14	коридор		4,0		4,0		
			15	служебная		17,0	17,0			
			16	служебная		14,6	14,6			
			17	кабинет		7,5	7,5			
			18	служебная		8,1	8,1			
			19	служебная		13,7	13,7			
					Итого офисное помещение 3:	236,1	145,2	90,9		
					Итого:	1339,7	397,4	942,3		

Итого по этажу цок. этаж	720,2	0,0	720,2		
Итого по этажу 1	619,5	397,4	222,1		
Итого по зданию (строению)	1 339,7	397,4	942,3		



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____

М. П. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

Регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. П. _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. П. _____

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____

М. П. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

Регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. П. _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. П. _____

Особые отметки

1. Идентификационный номер (VIN) **52 КТ 108247**
ХТН270500040330723

2. Марка, модель ТС **ГАЗ-2705**
ФУГТОН ЦЕЛЬНОМЕТАЛЛИЧЕСКИЙ

3. Наименование (тип ТС) **ЛИМУЗИН**

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) **В**

5. Год изготовления ТС **2004**

6. Модель, № двигателя **Ж40522DЖ43042111Ж**

7. Шасси (рама) № **СТЕУТСТВУЕТ**

8. Кузов (кабина, прицеп) № **2705004005271**

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) **БАЛТИКА**

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) **103 КВт.**

11. Рабочий объем двигателя, куб. см **2464**

12. Тип двигателя **БЕНЗИНОВЫЙ**

13. Разрешенная максимальная масса, кг **3500**

14. Масса без нагрузки, кг **2090**

15. Организация - изготовитель ТС (страна) **ОАО "ГАЗ"**
ГЕРЬКОВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ ЗАВОД РОССИЯ

16. Одобрение типа ТС № **РОСС RU.Р1Т09.Е02030П4Р2**
выдано **ОС "САГР-ФОНД"**

17. Страна вывоза ТС _____

18. Серия, № удостоверения, ГТД _____

19. Таможенные ограничения _____

20. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС **ООО "РУСВЕТОГАЗ"**

21. Адрес **г. Нижний Новгород, ул. Давыдовская, д. 100**

22. Наименование организации, выдавшей паспорт **ОАО "ГАЗ"**

23. Адрес **г. Нижний Новгород, ул. Давыдовская, д. 100**

24. Дата выдачи паспорта **22.03.04**

Подпись _____



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: ЗАО "АВТОФРИСТАЙЛ"
 Адрес: МОСКВА, ПЕТРОВСКОБОРСКАЯ Д. 8
 Дата продажи (передачи): 05.03.04
 Документ на право собственности: ДОГ. № 70009/10
 Подпись преемщика собственника: [Подпись]
 № п. п.: 01.05.04/04

Свидетельство о регистрации ТС: № 56649

Регистрационный знак: [Знак]
 Дата регистрации: [Дата]
 Выдано ГИБДД: [Дата]

М. п. [Печать]
 Подпись: [Подпись]

Отметка о снятии с учета: []
 Дата снятия с учета: []
 М. п. []
 Подпись: []

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: []
 Адрес: []
 Дата продажи (передачи): []
 Документ на право собственности: []
 Подпись преемщика собственника: []
 № п. п.: []

Свидетельство о регистрации ТС: []
 Регистрационный знак: []
 Дата регистрации: []
 Выдано ГИБДД: []

М. п. []
 Подпись: []

Отметка о снятии с учета: []
 Дата снятия с учета: []
 М. п. []
 Подпись: []

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: []
 Адрес: []
 Дата продажи (передачи): []
 Документ на право собственности: []
 Подпись преемщика собственника: []
 № п. п.: []

Свидетельство о регистрации ТС: []
 Регистрационный знак: []
 Дата регистрации: []
 Выдано ГИБДД: []

М. п. []
 Подпись: []

Отметка о снятии с учета: []
 Дата снятия с учета: []
 М. п. []
 Подпись: []



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



52 МН 078789

1. Идентификационный номер (VIN) X963Z213070535783
2. Марка, модель ТС X963Z213070535783 ГАЗ-32213
3. СПЕЦИАЛЬНОЕ ПАССАЖИРСКОЕ ТРАНСПОРТНОЕ СРЕДСТВО (13 МЕСТ)
4. Наименование (тип ТС) СРЕДСТВО (13 МЕСТ)
5. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) Д
6. Год изготовления ТС 2007
7. Модель, № двигателя 40522S*73041332*
8. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
9. Кузов (кабина, прицеп) № 32210070311076
10. Цвет кузова (кабина, прицепа) МАЛЬБА
11. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 140 (103)
12. Рабочий объем двигателя, куб. см 2464
13. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ
14. Экологический класс ВТОРОЙ
15. Разрешенная максимальная масса, кг 3500
16. Масса без нагрузки, кг 2340
17. Организация - изготовитель ТС (страна) ООО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ ЗАВОД ГАЗ" РОССИЯ
18. Страна ввоза ТС РФ
19. Серия, № ТД, ППО 001.07.2006
20. Таможенные ограничения Не установлены



Особые отметки



Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

М. П.

Подпись настоящего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС

серия

№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

52 МН 078789

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

М. П.

Подпись настоящего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС

серия

№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Особые отметки

Особые отметки



Наименование (ф. и. о.) собственника ЗАО "ТКЦ ГАЗВ
 в/отехобслуживание"
 Адрес ЛУДОВСКИЙ, 603142, Нижегородская обл., г. ННЖ
 ний Новгород, ул. Космическая, дом 42
 Дата продажи (передачи) 31.03.07
 Документ на право собственности № 01-01-07
 Подпись настоящего собственника
 М. П.

№ 944942
 К506АС197

Свидетельство о регистрации ТС
 серия 777Е
 регистрационный знак 01800 ДВА ДВА ДВА
 Дата регистрации 13.07.2010

Выдано ГИБДД МОСКВА
 М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Особые отметки
 13.07.2010 ПОСТАВЛЕНО
 НА УЧЕТ ПО ПРИБАВЛЕНИЮ
 В ПАСПОРТ ФЛС
 Е ИМУЩЕСТВО

Наименование (ф. и. о.) собственника ОАО СТРОИТЕЛЬСТВО
 АРЕНДА И ПРОЕКТНО-УСТРОЙСТВО МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
 Адрес г. МОСКВА, ВЕРХНЕИХОВСКАЯ
 д. 8 корп. № 2
 Дата продажи (передачи) 19.05.2009
 Документ на право собственности ДОК. ДОГОВОР СОВЕРШ. В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ № 2/09
 Подпись настоящего собственника
 М. П.

№ 944942
 К506АС197

Свидетельство о регистрации ТС
 серия 777Е
 регистрационный знак 01800 ДВА ДВА ДВА
 Дата регистрации 13.07.2010

Выдано ГИБДД МОСКВА
 М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Особые отметки
 13.07.2010 ПОСТАВЛЕНО
 НА УЧЕТ ПО ПРИБАВЛЕНИЮ
 В ПАСПОРТ ФЛС
 Е ИМУЩЕСТВО