

ОТЧЕТ 25-6/2019

*об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»*



Заказчик: *ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»*

Оценщик: *ИП Синютин Евгений Николаевич*

Дата *9 августа 2019 года*

**составления
отчета**

Дата оценки *22 июля 2019 года*

2019 год

Основные факты и выводы

Оценка произведена в соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг №25-6/2019 от 26 июня 2019 г.

Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных на земельных участках по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, уч. 1 и 2, по состоянию на 22 июля 2019 года составляет:

41 350 000 (Сорок один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей без НДС

В том числе:

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, площадь: 9995 кв.м., адрес: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2 (кад. № 50:20:0090427:137)	9995	9885000
2	Асфальтовая площадка производственной базы	1284	115000
3	Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3		30000
4	Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	99,2	920000
5	Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	472,4	4285000
6	Бункер 8 м3		15000
7	Вагон-душевая		215000
8	Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	508,8	6455000
9	Здание КПП, Площадь, м ² : 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	15	75000
10	Земельный участок, Площадь: 9750 кв.м., адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 (кад.№ 50:20:0090427:139)	9750	9645000
11	КАЗС		30000
12	Колодец		50000
13	Здание котельной, Площадь, м ² : 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная , (кад.№ 50:20:0090427:854)	47,3	405000
14	Мастерская, Площадь, м ² : 119,2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	119,2	270000
15	Металлическое ограждение конторы		1315000
16	Ограждение (ж/б) производственной базы		790000
17	Площадка для стоянки автомашин	700	100000
18	Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	26,3	210000
19	Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	612,4	6540000
ИТОГО, руб. без НДС			41350000

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7) стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Справочно приведены результаты, полученные при применении различных подходов

Наименование, объекта	рыночная стоимость по затратному подходу, руб, без НДС	Вес подхода	рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб . без НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость , округленно, без НДС, руб.
Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99.2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	577314	0,35	1103998	0,65	920000
Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	3194123	0,35	4869102	0,65	4285000
Временная контора, площадь м ² : 508.8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	3742166	0,35	7912321	0,65	6455000
Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	98202	0,35	269871	0,65	210000
Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	7338169	0,35	6107680	0,65	6540000

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7) стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
Сведения об оценщике	6
Допущения и ограничительные условия	6
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Содержание и объем работ	8
Оцениваемые права	9
Правоустанавливающие документы	9
Описание объекта оценки	9
Район расположения объекта оценки	19
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	80
Анализ (НЭИ) участка с имеющейся застройкой	81
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
Выбор подходов к оценке	83
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	85
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	96
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	108
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	113
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ	115
ПРИЛОЖЕНИЯ	116

Задание на оценку

Объекты оценки	Два земельных участка, движимое и недвижимое имущество, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 и 2 <i>(Подробное описание объектов оценки приведено в разделе описание объекта оценки)</i>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объекты оценки ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка для совершения сделки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	22 июля 2019 года
Срок проведения оценки	с 26 июня 2019 по 9 августа 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Дата составления отчета об оценке	9 августа 2019 года
Порядковый номер отчета об оценке	25-6/2019
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №25-6/2019 от 26 июня 2019 года
Дата осмотра	5 июля 2019 года
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7 стандартами Ассоциации СРОО Экспертный Совет (в действующих на дату оценки редакциях), стоимость в соответствии с заданием на оценку, определяется в рублях, без НДС, без указания границ возможного интервала стоимости.

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

Открытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова» (сокращенное наименование - ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», ИНН 7730544197, ОГРН 1067746778549, 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 7) решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40-164343/17 признано банкротом, в отношении должника открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кацер Евгений Игоревич (ИНН 246200601836, СНИЛС 029-733-192-70, адрес для направления почтовой корреспонденции 660041, г. Красноярск, а/я 12248), являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное агентство

арбитражных управляющих» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2; ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523).

сведения об оценщике

Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Осмотр произведен представителем арбитражного управляющего, специальной квалификации для совершения указанных действий не потребовалось.
Место нахождения оценщика	303850 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-85-82, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

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

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Рынок имеет

вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки .

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Итоговая стоимость указывается в рублях, в соответствии с заданием на оценку, без указания возможных значений интервалов цен.

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Оценщик не обязан быть специалистом в области налогообложения, а в соответствии с заданием на оценку итоговая стоимость должна быть указана без НДС. По этой причине в отчете делается допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов, при оценке объекта сравнительным подходом. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения. НДС всегда включен в стоимость объекта оценки, если этот объект подпадает под налогообложение этим видом налога. Идентичные объекты, продаваемые разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же рыночную стоимость. При этом, при продаже продавцом на основной системе налогообложения, он выделит НДС в рыночной стоимости объекта, а продавец применяющий иную систему налогообложения, не будет выделять НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в рыночной стоимости объекта. Более того, когда покупатель, не работающий с НДС, покупает объект у продавца, находящегося на общей системе налогообложения, оплачивая НДС, налог включен в стоимость приобретенного товара и, если покупатель захочет перепродать товар, он не уменьшит его стоимость на НДС, он продаст товар по рыночной стоимости, не выделяя НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в цене предложения. НДС, уменьшаясь пропорционально потере стоимости объекта из-за устаревания, будет всегда являться составляющей рыночной стоимости объекта, с момента продажи его первоначальным изготовителем, в течение многократных перепродаж, до его утилизации. При этом, среди цепочки продавцов этого объекта, время от времени будут встречаться плательщики НДС, которые при перепродаже товара будут выделять НДС в его стоимости отдельной строкой не изменяя его рыночной стоимости. Купить товар по

стоимости без НДС на открытом рынке возможно в исключительных случаях (например, при продаже имущества банкротов). Однако, при определении рыночной стоимости оценщик обязан исходить из типичных условий рынка, а не исключительных условий, поэтому рыночная стоимость, по умолчанию, включает НДС. Цены предложений аналогов по той же причине, по общему правилу, включают НДС, если продавцом не указано обратное. Указанное допущение оценщика основано на позициях, находящих свое подтверждение в нормативных актах, судебной практике и методических материалах (в частности- письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС"; Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС) Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» Круглов М.В. член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2012 г. № 3139/12)

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Сооружения и улучшения на земельном участке, права на которые не зарегистрированы, оцениваются в соответствии с заданием на оценку, как строительные материалы в сборе, стоимость которых включает все необходимые расходы на их возведение.

В ходе проведения оценочных работ могут делать дополнительные допущения, которые подлежат описанию в тексте настоящего Отчета.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом АССОЦИАЦИИ оценщиков «ЭС» в редакции на дату оценки

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках,

износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Оцениваемые права

Оценке подлежит право собственности и хозяйственного ведения на объекты оценки

Текущим владельцем оцениваемых прав является ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
Согласно ст. 209 ГК РФ

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Правоустанавливающие документы

Право собственности заказчика на объекты оценки подтверждается выписками из ЕГРН, технической документацией на объекты оценки. Документы, в том числе технические и кадастровые паспорта, содержащие описание и характеристики объектов и их составных частей представлены заказчиком в виде сканированных копий, которые имеются в приложении к отчету. Там пользователь отчета может ознакомиться с указанными сведениями.

Описание объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки:

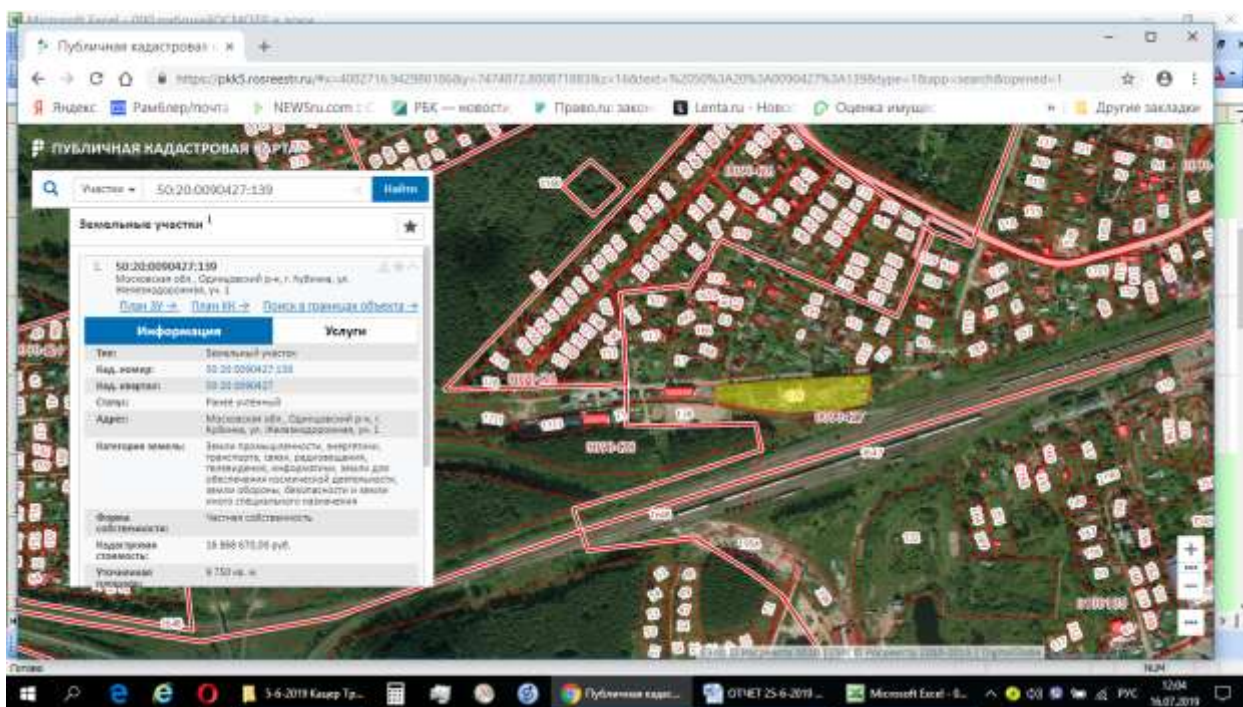
№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Описание объектов по результатам осмотра
1	Земельный участок, площадь: 9995 кв.м., адрес: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2 (кад. № 50:20:0090427:137)	9995	
2	Асфальтовая площадка производственной базы	1284	неудовлетворительное

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Описание объектов по результатам осмотра
			состояние, асфальтовое покрытие разрушено (длина 107 м – ширина 12м)
3	Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3		емкость 2,18 м в диаметре, старая бензоколонка, металлический ящик (длина 650 см – ширина 297 см – высота 275 см)
4	Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	99,2	Кирпичное здание, удовлетворительное состояние
5	Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	472,4	Кирпичное здание, удовлетворительное состояние, используются под склад
6	Бункер 8 м3		Железный мусорный бункер
7	Вагон-душевая		вагончик 3*9м высота 2,75м, внутри обшит пластиком, снаружи металлическими листами, состояние плохое
8	Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	508,8	двухэтажное кирпичное здание в удовлетворительном состоянии используется по назначению, паркет, линолеум типовой ремонт, имеются мелкие недостатки (протечки и т.п.)
9	Здание КПП, Площадь, м ² : 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	15	Кирпичное здание, оштукатурено снаружи и внутри, линолеум по деревянному полу, электричество, состояние плохое
10	Земельный участок, Площадь: 9750 кв.м., адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 (кад.№ 50:20:0090427:139)	9750	
11	КАЗС		емкость 217,5 см в диаметре старая бензоколонка, металлический ящик (длина 398 см – ширина 298 см- 235 см)
12	Колодец		Колодец глубина 6 м размер деревянной надстройки ширина 130 см – длина 124 см – высота 147 см
13	Здание котельной, Площадь, м ² : 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:854)	47,3	кирпичное здание 2 твердотопливных котла, состояние плохое
14	Мастерская, Площадь, м ² : 119,2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	119,2	Кирпичное здание, плохое состояние
15	Металлическое ограждение конторы		Длина 222 м, высота 3,2 м металлопрофиль по металлическим столбам
16	Ограждение (ж/б) производственной базы		бетонные плиты длина 375 м высота 2,5 м
17	Площадка для стоянки автомашин	700	асфальт имеет значительные разрушения, покрыт

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Описание объектов по результатам осмотра
			растительностью, неудовлетворительное состояние длина 70 м – ширина 10 м
18	Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	26,3	Кирпичное здание удовлетворительное состояние
19	Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	612,4	Материал стен- плиты, кирпич состояние удовлетворительное используется под склад

На земельных участках все коммуникации. Фото объектов оценки представлены в приложении к отчету.

Сведения о балансовой стоимости отсутствуют.
Сведения публичной кадастровой карты:



50:20:0090427:139

Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1

Тип:

Земельный участок

Кад. номер:

50:20:0090427:139

Кад. квартал:

50:20:0090427

Статус:

Ранее учтенный

Адрес:

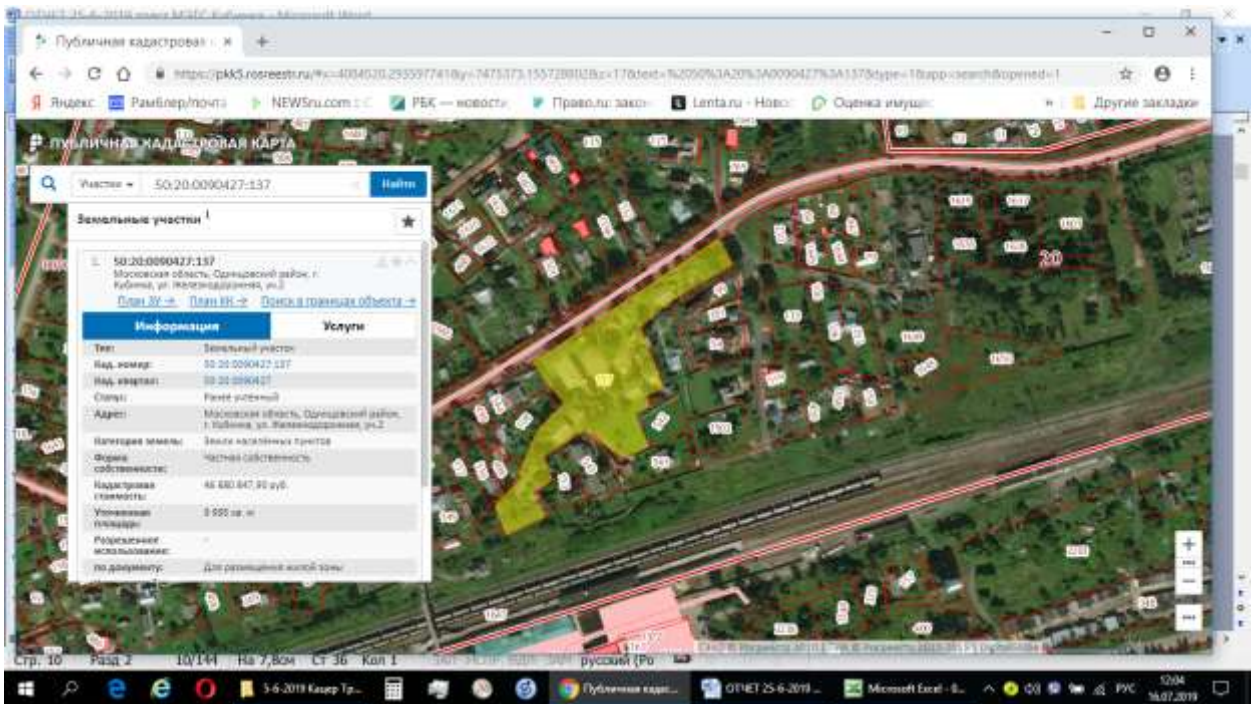
Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1

Категория земель:

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Форма собственности:

Частная собственность
Кадастровая стоимость:
16 868 670,00 руб.
Уточненная площадь:
9 750 кв. м
Разрешенное использование:
-
по документу:
Для размещения производственной зоны
Кадастровый инженер:
-
Дата постановки на учет:
06.04.2005
Дата изменения сведений в ГКН:
16.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:
16.01.2019



50:20:0090427:137

Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2

Тип:
Земельный участок
Кад. номер:
[50:20:0090427:137](#)
Кад. квартал:
[50:20:0090427](#)
Статус:
Ранее учтенный
Адрес:
Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Форма собственности:
Частная собственность
Кадастровая стоимость:
46 680 847,90 руб.
Уточненная площадь:
9 995 кв. м
Разрешенное использование:
-
по документу:
Для размещения жилой зоны
Кадастровый инженер:
-
Дата постановки на учет:
06.04.2005

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

50:20:0090427:860 Без координат границ

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная

Тип:

Здание

Кад. номер:

50:20:0090427:860

Кад. квартал:

50:20:0090427

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

Временная контора

Адрес:

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

3 633 508,73 руб.

Общая площадь:

508,8 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

2

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

-

ввод в эксплуатацию:

-

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

ГУП МО "Московское бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Голицынский отдел

Дата постановки на учет:

04.07.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

50:20:0090427:856 Без координат границ

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная

Тип:

Здание

Кад. номер:

50:20:0090427:856

Кад. квартал:

50:20:0090427

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

Здание КПП

Адрес:

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

183 829,06 руб.

Общая площадь:

15,0 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

-

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

-

ввод в эксплуатацию:

-

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

ГУП МО "Московское бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Голицынский отдел

Дата постановки на учет:

04.07.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

50:20:0090427:854 Без координат границ

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул
Железнодорожная

Тип:

Здание

Кад. номер:

[50:20:0090427:854](#)

Кад. квартал:

[50:20:0090427](#)

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

Здание котельной

Адрес:

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

489 865,95 руб.

Общая площадь:

47,3 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

1

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

-

ввод в эксплуатацию:

-

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

ГУП МО "Московское бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Голицынский отдел

Дата постановки на учет:

04.07.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

50:20:0090427:855 Без координат границ

Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул
Железнодорожная

Тип:

Здание

Кад. номер:

[50:20:0090427:855](#)

Кад. квартал:	50:20:0090427
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Вспомогательное здание (мастерская)
Адрес:	Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 097 752,92 руб.
Общая площадь:	119,2 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	ГУП МО "Московское бюро технической инвентаризации" Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Голицынский отдел
Дата постановки на учет:	04.07.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	16.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	16.01.2019

50:20:0090427:857 без координат границ
Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул
Железнодорожная

Тип:	Здание
Кад. номер:	50:20:0090427:857
Кад. квартал:	50:20:0090427
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	здание склада ГСМ
Адрес:	Московская обл, р-н Одинцовский, г Кубинка, ул Железнодорожная
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	265 626,13 руб.
Общая площадь:	26,3 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	-
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	ГУП МО "Московское бюро технической инвентаризации"

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Голицынский отдел

Дата постановки на учет:

04.07.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

50:20:0000000:285707 без координат границ

Московская область, Одинцовский район,
г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Тип:

Здание

Кад. номер:

50:20:0000000:285707

Кад. квартал:

50:20:0000000

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

Склад

Адрес:

Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка,
ул.Железнодорожная

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

6 944 748,69 руб.

Общая площадь:

612,4 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

1

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

-

ввод в эксплуатацию:

-

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

Нет

Дата постановки на учет:

04.04.2014

Дата изменения сведений в ГКН:

16.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

16.01.2019

<https://pkk5.rosreestr.ru/>

Определение износа объектов капитального строительства

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные

изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Оценщику представлены сведения о дате ввода в эксплуатацию лишь незначительной части объектов недвижимого имущества. Они построены в период с 1973 по 1991 год. По результатам осмотра установлено, что объекты построенные в одно время, выполненные из одних материалов, объективно имеют различный уровень физического устаревания. Некоторые объекты находятся в удовлетворительном, некоторые в неудовлетворительном, а некоторые в плохом состоянии.

По указанным причинам, оценщиком было принято решение об определении физического износа в рамках настоящей работы, методом экспертизы состояния, по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	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:	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50

	например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)		
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

В отчете приняты следующие значения износа для объектов оценки.

Удовлетворительному состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 50%.

Плохому состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 75%.

Неудовлетворительному состоянию объектов оценки, соответствует значение физического износа 90%.

Физический износ объектов оценки, определенный методом экспертизы состояния:

Наименование, объекта	Состояние	Износ, %
Асфальтовая площадка производственной базы	неудовлетворительное	90%
Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3	плохое	75%
Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	удовлетворительное	50%
Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	удовлетворительное	50%
Бункер 8 м3	удовлетворительное	50%
Вагон-душевая	плохое	75%
Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	удовлетворительное	50%
Здание КПП, Площадь, м ² : 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	плохое	75%
Земельный участок, Площадь: 9750 кв.м., адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 (кад.№ 50:20:0090427:139)		
КАЗС	плохое	75%
Колодец	удовлетворительное	50%
Здание котельной, Площадь, м ² : 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная , (кад.№ 50:20:0090427:854)	плохое	75%
Мастерская, Площадь, м ² : 119,2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	плохое	75%
Металлическое ограждение конторы	удовлетворительное	50%
Ограждение (ж/б) производственной базы	удовлетворительное	50%
Площадка для стоянки автомашин	неудовлетворительное	90%
Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	удовлетворительное	50%
Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	удовлетворительное	50%

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости.

Оцениваемые объекты, в целом, соответствуют современным представлениям об объектах соответствующего назначения, их функциональный износ принимается равным нулю.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. В кризис коммерческая недвижимость подвержена внешнему износу. Он может проявляться в снижении доходности объекта.

Среди причин экономического устаревания могут быть сокращение спроса на некоторые виды выпускаемой продукции (работ, услуг), возросшая конкуренция, изменения в структуре запасов сырья, высокие процентные ставки, инфляция, законодательные ограничения и т.д.

В рамках настоящей оценки, значении внешнего износа принимается равным 0.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функ.}}) * (1 - I_{\text{внеш.}})$$

Совокупный износ объектов оценки равен физическому

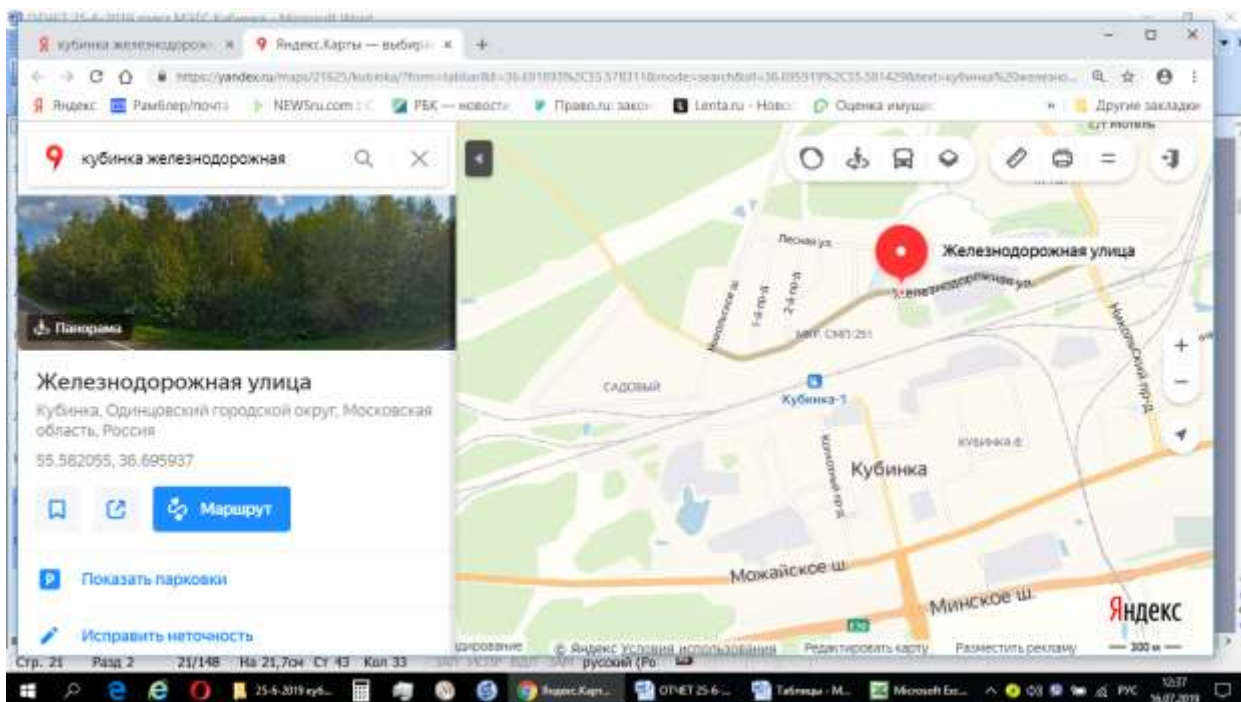
Район расположения объекта оценки

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	объекты жилого и нежилого назначения
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	не имеется сведений о превышении предельно допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	не имеется сведений о превышении предельно допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Местоположение объекта на карте



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

Объекты оценки расположены на окраине города, в промзоне.

Кубинка — город (до 2004 — посёлок городского типа) в Одинцовском районе Московской области России. Расположен в 63 км к западу от центра Москвы.

Железнодорожный узел: станции Кубинка-1 и Кубинка-2.

Основная часть города располагается к северу от федеральной автомобильной дороги М1 «Беларусь» (Минское шоссе), возле железнодорожной станции Кубинка-1, по обе стороны от железной дороги Смоленского направления.

К югу от Минского шоссе — вторая часть города, где расположены:

- бывший Московский военный институт радиоэлектроники Космических войск (с 2011 года филиал Военно-космической академии имени А. Ф. Можайского, ныне расформирован, территория института будет передана другому роду войск, предположительно ^{источник не указан 2765 дней} ГРУ или ВДВ)
- 45-я отдельная гвардейская бригада специального назначения
- 38 НИИ МО РФ с военно-историческим музеем бронетанковой техники
- велосипедный завод.

В пяти километрах к северу от Кубинки — аэробаза Кубинка, в трёх — 121-й авиаремонтный завод.

Город обслуживается станцией Кубинка-1 Смоленского направления МЖД. Время поездки от Белорусского вокзала г. Москвы: 75 мин.

В 2015 году в Кубинке была открыта одна из немногих новых ж/д линий: 10-километровый участок от Кубинки-1 до ст. Парк "Патриот" с промежуточной платформой Музей (расположена вблизи музея бронетанкового вооружения и техники).

Население 20157 человек на 2018 год

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

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

оцениваемые объекты принадлежат к рынку коммерческой недвижимости (объекты производственно-складского назначения и административное здание производственной базы), и земельных участков из категории земель поселений, для размещения производственных объектов, однако в виду того, что тенденции в других сегментах рынка недвижимости, сложившиеся в отдельных регионах, в целом характерны для всего рынка, в настоящем разделе могут приводиться данные по анализу и других сегментов рынка недвижимости. Например, рынок жилья может отражать общие тенденции, сложившиеся в целом, на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки, а тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости России в целом, в полной мере отражают тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости региона в частности.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					

базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

Рынок земельных участков

Существует несколько основных факторов, которые будут учитываться при расчете стоимости: зависимость стоимости от спроса и предложения на рынке; соотношение стоимости с ценами аналогичных объектов; стоимость возведенных на участке сооружений и наличие коммуникаций (или их отсутствие); ценность участка с точки зрения его прибыльности при условии эффективного использования; местонахождение участка; целевое назначение участка.

Стоимость земли в различных районах Московской области неодинакова. Среди факторов ценообразования на рынке земельных участков Московской области выделяют следующие: Направление от МКАД. Участки на южном или юго-западном направлении дороже, чем на восточном. Наибольшей востребованностью пользуются участки Ярославского, Калужского и Киевского шоссе. Удаленность от МКАД. С удалением от МКАД цены на землю будут снижаться. Ценность участка. Участки с развитой

инфраструктурой будут дороже. Количество действительных предложений. Чем меньше предложений на рынке, тем стоимость отдельного предложения выше. Цена 1 га земли в Москве в первую очередь зависит от ее принадлежности к административному округу. Так, кадастровая стоимость участков под строительство домов многоэтажной жилой застройки в Центральном административном округе Москвы выше примерно в три раза по сравнению с другими округами. В Зеленоградском округе стоимость аналогичных участков будет на четыре порядка ниже.

Согласно данным аналитики «Мира квартир», к началу 2018-го средняя стоимость земельного участка по области составляет 142,9 тысячи рублей за сотку (0,01 га) и 2,28 миллиона рублей за надел. Самые дорогие земельные участки находятся в Красногорском районе: средний показатель за сотку — 393 894 рублей. Здесь проходят одни из самых дорогих и популярных российских шоссе – Ильинское, Новорижское, Волоколамское. Вторым по дороговизне стоит Одинцовский район, средняя цена за сотку здесь — 382 248 рублей, не учитывая элитные объекты. По территории Одинцовского района проходит Рублево-Успенское шоссе – самое дорогое в России, а также Минская и Можайская магистрали. Мытищинский район, который располагает обширной территорией лесов и пятью водохранилищами, предлагает сотку в среднем за 319 283 рублей. Самые дешевые участки выставлены на юго-востоке дальнего Подмосковья. Например, в Озерском районе сотка земельного участка в среднем продается за 55 428 рублей. Дешевые участки также выставлены в Шатурском, Луховицком, Павлово-Посадском и Серебряно-Прудском районах. Цена за сотку здесь укладывается в пределы 70,5-74,3 тысячи рублей. В деревнях Подмосковья что касается поселков Подмосковья, то, согласно данным статистики компании «Метриум», на начало июня 2018-го загородные дома в новых поселках по Киевскому, Дмитровскому, Минскому, Рублево-Успенскому и Новорижскому направлениям Подмосковья упали в цене в среднем на 33 %.

В целом цены на земельные наделы в России будут отличаться в зависимости от региона страны. Самые дорогие варианты по-прежнему встречаются в курортных районах и в крупных городах, наименее дешевые — в отдаленных частях страны, где инфраструктура несильно развита, а почва не является благоприятной.

В Подмосковье, согласно данным аналитики «Мира квартир», в начале 2018-го года появилась тенденция на снижение спроса и цены на земельные участки практически во всех регионах. С конца 2017 года в среднем по Московской области сотка стала дешевле на 1,2%, а предложение в целом — на 1,4%. В предпочтениях у покупателей по-прежнему остаются готовые загородные дома, но с падением платежеспособности населения этот формат становится менее востребованным. Стоимость сотки (0,01 гектара) наиболее сильно снизилась в Шатурском (на 4,5 %), Волоколамском (на 3,5 %), Чеховском (на 3,3 %), Серебряно-Прудском (на 3,2 %) и Луховицком (на 2,8 %) районах.

Источник: <https://georeestr.com/zemelnyj-uchastok/kuplya-prodazha/rynochnaya-stoimost-1-sotki-zemli.html>

Цена продажи участков в Подмосковье

Индексы недвижимости Московской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубль-доллар-евро.

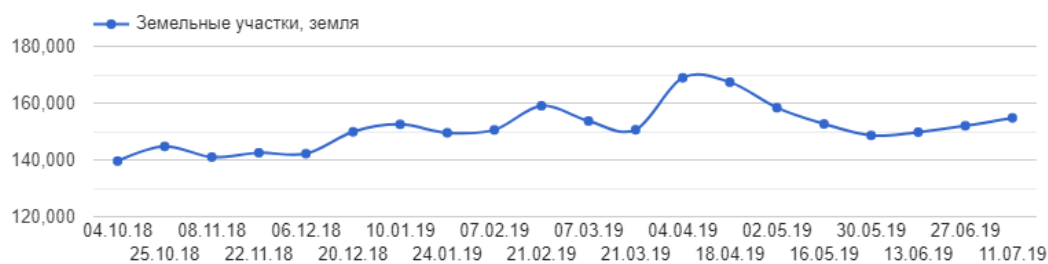
Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку

Даты	Земельные участки, земля
04.10.18	139,585.7
25.10.18	144,744.9
08.11.18	141,000.2

Даты	Земельные участки, земля
22.11.18	142,500.1
06.12.18	142,193.8
20.12.18	149,897
10.01.19	152,522.8
24.01.19	149,546.2
07.02.19	150,561.2
21.02.19	159,059.5
07.03.19	153,684
21.03.19	150,625.4
04.04.19	168,917.7
18.04.19	167,371.3
02.05.19	158,374.6
16.05.19	152,662
30.05.19	148,623.2
13.06.19	149,778.1
27.06.19	152,027.2
11.07.19	154,792.7

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.07.2019)
Земельные участки, земля (сотка)	154 793 руб.	+ 15 207 руб. За сотку	280 000 ... 37 196 700 руб. за объект

Динамика средних цен



Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
11 июл. 2019	154792.7	+1.79%
27 июн. 2019	152027.2	+1.48%
13 июн. 2019	149778.1	+0.77%
30 мая 2019	148623.2	-2.72%
16 мая 2019	152662	-3.74%
02 мая 2019	158374.6	-5.68%
18 апр. 2019	167371.3	-0.92%
04 апр. 2019	168917.7	+10.83%
21 мар. 2019	150625.4	-2.03%
07 мар. 2019	153684	-3.5%
21 фев. 2019	159059.5	+5.34%
07 фев. 2019	150561.2	+0.67%
24 янв. 2019	149546.2	-1.99%
10 янв. 2019	152522.8	+1.72%
20 дек. 2018	149897	+5.14%
06 дек. 2018	142193.8	-0.22%

Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
22 ноя. 2018	142500.1	+1.05%
08 ноя. 2018	141000.2	-2.66%
25 окт. 2018	144744.9	+3.56%
04 окт. 2018	139585.7	

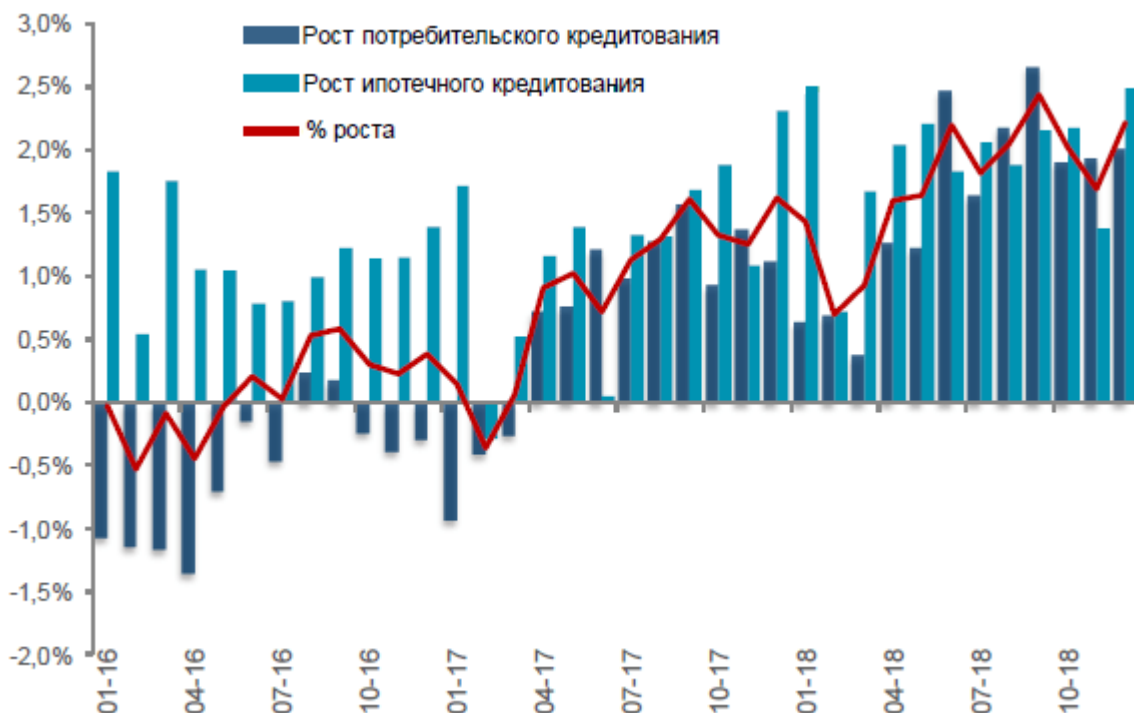
Источник: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Рынок коммерческой недвижимости 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на [офисном рынке](#) Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам. 2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП. Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

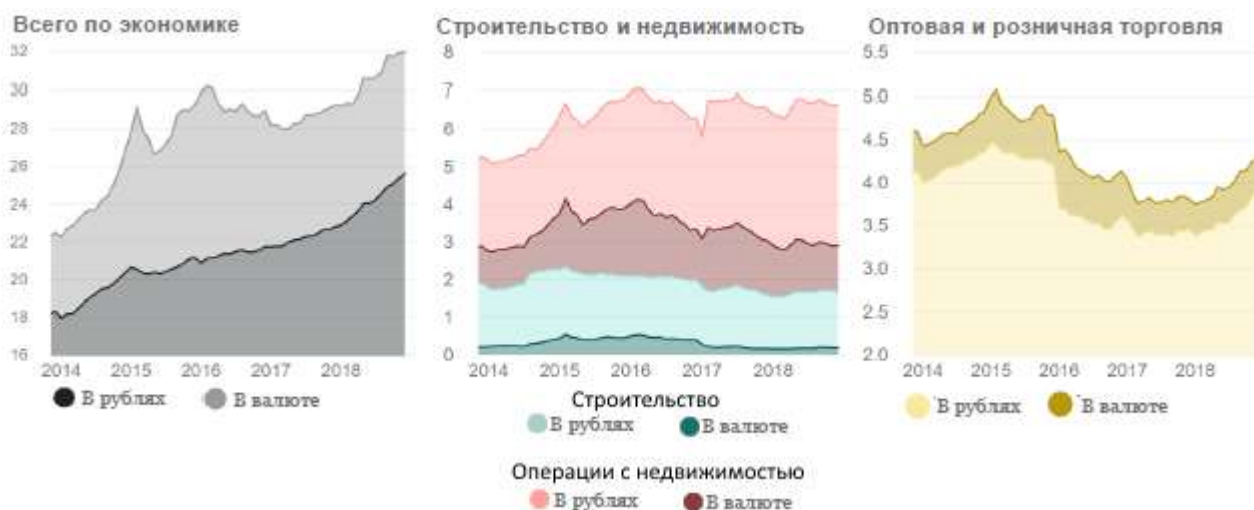
Структура задолженности д/х (млрд рублей)



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

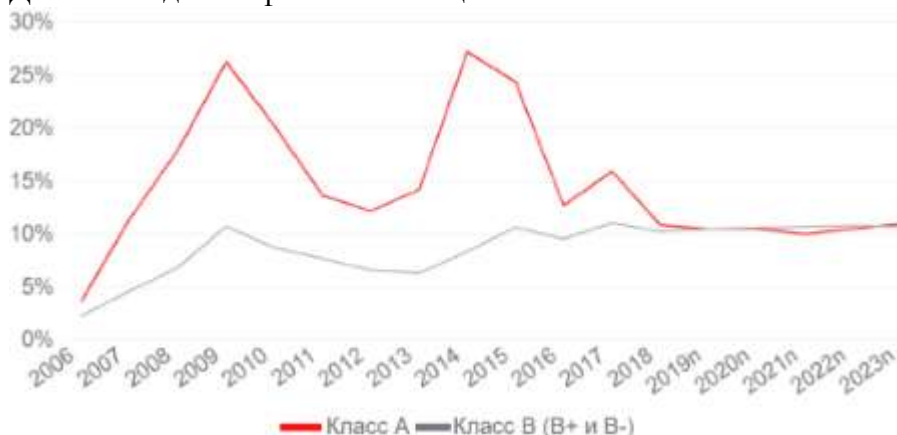
Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно [офисное здание](#) (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

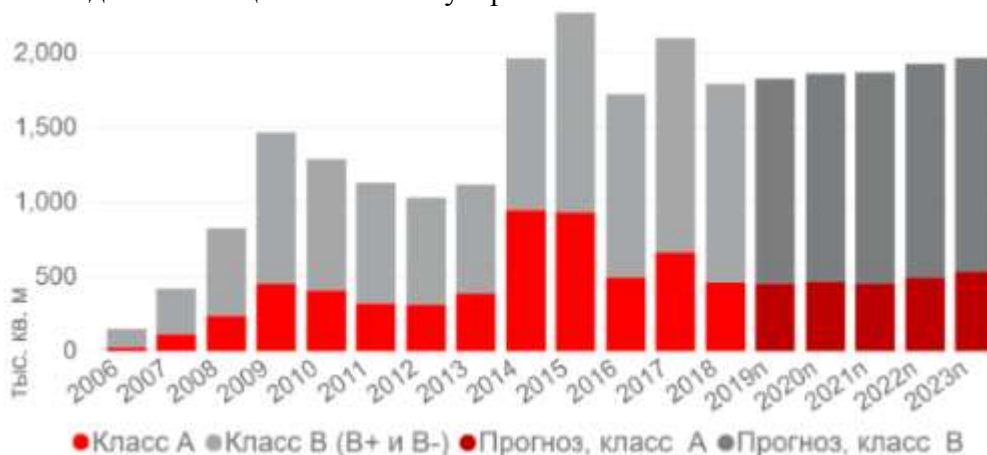
Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК. В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на [офисы класса «А»](#) продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке

наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен. Свободные помещения по классу офиса



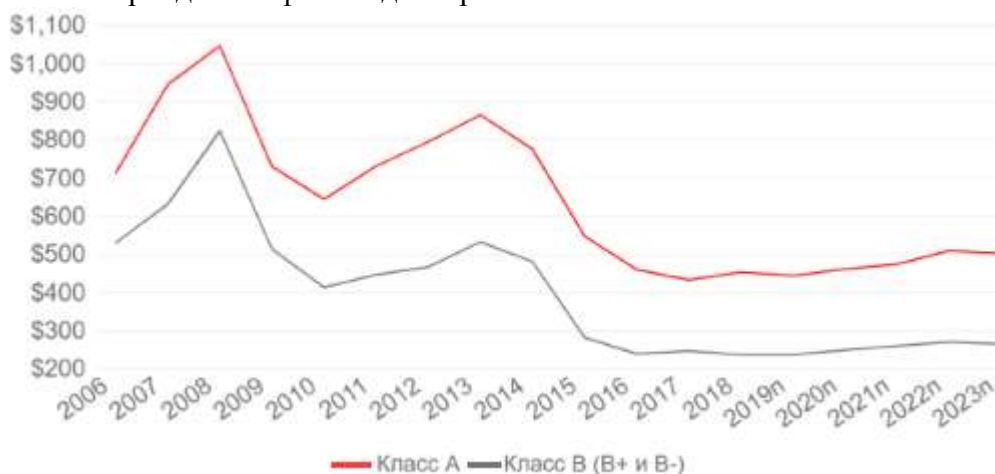
В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

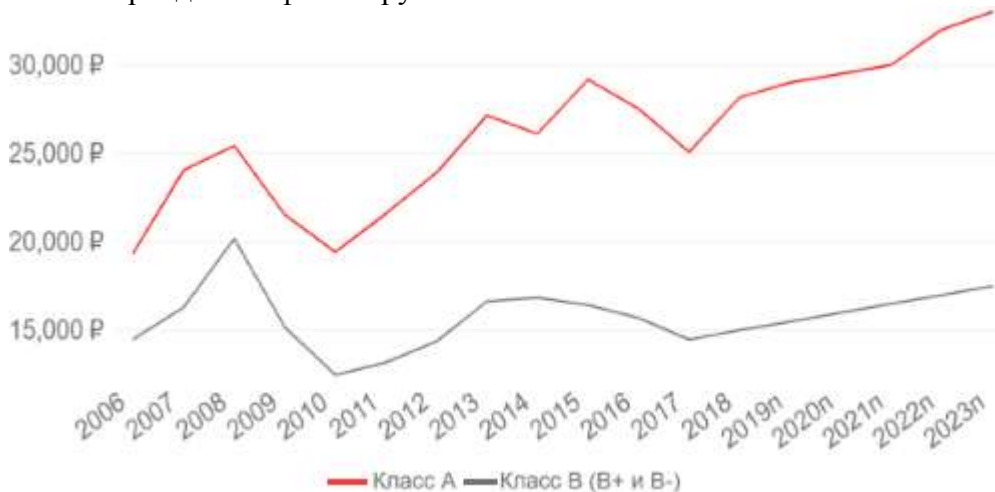
Ставки аренды на офисы в долларом исчислении



Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год).

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в [офисном классе «В»](#) – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

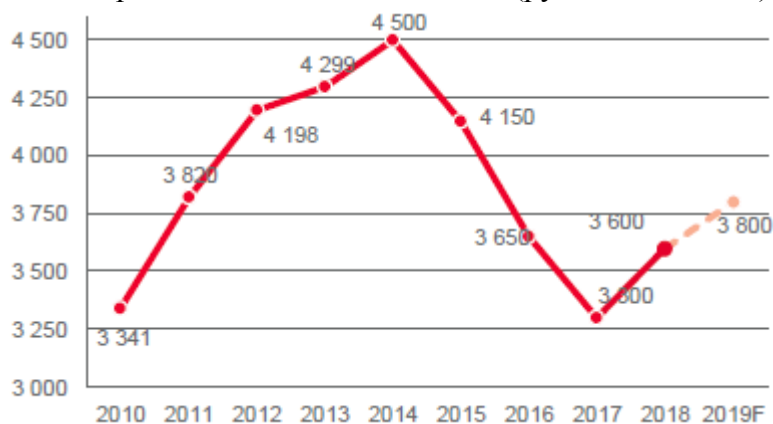
Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на [складские помещения](#) в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых [складских площадей в регионах](#) России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости.

Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных [складов в регионах РФ](#) составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

<https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

Анализ рынка складской недвижимости класса «С» («В-») в Москве

Аналитическая группа офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ во главе с директором Департамента оценки и консультационных услуг Алексеем Сергеевым представила исследование рынка складской недвижимости класса «С» («В-») Москвы по итогам 2018 года. В аналитическом обзоре содержатся основные показатели рынка, описание текущих и

прогнозных тенденций. На основании представленных данных оценщики смогут рассчитывать и применять корректировки при определении стоимости, величин арендной ставки складской недвижимости класса «С» («В-») в г. Москве.

Аналитические данные для рынка складской недвижимости класса «С» («В-») в открытых источниках крайне ограничены. При этом объекты именно класса «С» («В-») составляют основной объем предложения складской недвижимости в Москве.

Целью настоящего обзора являются раскрытие и анализ информации о складской недвижимости класса «С» («В-») г. Москвы. Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз, объем выборки составил более 20 000 предложений. При этом выборка была очищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

Структура рынка складской недвижимости Москвы

Класс «С» («В-») складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий. Такое расположение сложилось исторически.

Крупнейшими промзонами Москвы являются:

- Калошино (506,7 га) – на ее территории расположена самая большая ТЭЦ в Европе;
- Северное Очаково (398,8 га) и Южное Очаково (259,6 га);
- ЗИЛ (392 га);
- Курьяново (382,7 га).

Количество складских объектов класса «С» («В-») постепенно сокращается. При этом спрос остается на высоком уровне: 2018 год продемонстрировал самые высокие показатели спроса на складскую недвижимость в Москве по всем классам, включая класс «С» («В-»).

Крупные девелоперские компании используют промзоны под редевелопмент, возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры:

- Level Group – часть промзоны Калошино;
- ПИК – промзона Западный порт;
- Донстрой – промзона Серп и Молот;
- Группа ЛСР – промзона ЗИЛ.

Текущие тенденции складского рынка

В последние пять лет в Москве наблюдается активное развитие транспортной инфраструктуры. Вблизи промышленных зон, куда работников раньше возил спецтранспорт, теперь открываются станции метро, транспортно-пересадочные узлы, строятся многочисленные развязки. Например, в промзоне ЗИЛ, которая была полностью отдана под реорганизацию, строят три автомобильных и два пешеходных моста через Москву-реку, завершается строительство центральной магистрали ЗИЛа, которая свяжет станции метро, МЦК и ТТК, протяженность магистрали – 6,5 км, количество полос – от четырех до шести. Москва перестает быть похожа на индустриальный город, преобразовывается в мегаполис с функциональными зонами для работы, проживания, отдыха.

Компании-инвесторы, а также потенциальные арендаторы все чаще начинают смотреть в сторону более качественных складских объектов. На рынке класса «С» («В-») остаются компании, которые арендуют помещения для ведения основного бизнеса в Москве или вспомогательные помещения (перевалочные склады), а также компании, которые планируют покупку скорее для дальнейшего редевелопмента, чем для полноценной эксплуатации. Эксплуатация складов класса «С» («В-»), как правило, требует вложений, и порой не малых, так как здания, построенные в 1950-1990 годах, уже износились.

Индустриальная недвижимость перебазируется в кластеры, возводимые за МКАД, это связано как с дорогостоящей землей внутри столицы, так и с определенными ограничениями по доставке грузов на автотранспорте с высокой тоннажностью.

Экономические зоны Москвы

Москву можно разделить на экономические зоны, при этом для складской недвижимости класса «С» («В-») есть некоторые особенности в расположении. Объекты в основном располагаются в

промышленных зонах на определенных территориях с учетом конкретных особенностей каждой из зон. В настоящем анализе рынка градация экономических зон проведена исходя из деления по административным округам г. Москвы, а также в зависимости от расположения относительно таких транспортных магистралей, как Третье транспортное кольцо и МКАД. Складские комплексы класса «С» («В-») в г. Москве типично расположены между ТТК и МКАД, а также за МКАД, единичные склады расположены внутри ТТК.

Предложение на рынке складской недвижимости Москвы

В Москве, по сравнению с Московской областью, основной объем предложения составляют объекты, отнесенные к классу «С» («В-»): более 80% или 1,24 млн кв.м построено до 1991 года, при чем менее половины из них реконструированы.

Количество складов класса «С» («В-») постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс «В+» с современными системами оснащения и высоким уровнем сервиса. Часть промзон, в которых типично расположены складские объекты класса «С» («В-»), отдается под редевелопмент. Склады сносят и на их месте строят современные жилые комплексы, офисные здания, социальную инфраструктуру с парками, скверами и иными зонами отдыха.

Основную часть предложения складской недвижимости класса «С» («В-») в 2018 году составляли объекты, расположенные на территориях промышленных предприятий, вблизи крупных автомагистралей. Наибольшее число предложений о продаже зафиксировано в Юго-Восточном административном округе (27%). Крупнейшими складскими объектами класса «С» («В-»), выставленными на продажу в 2018 году, являлись:

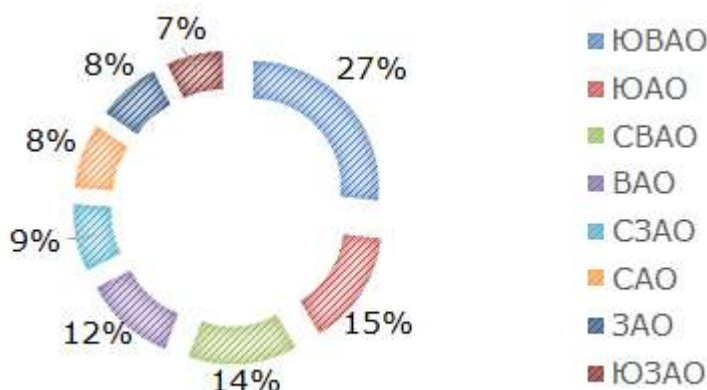
- Производственно-складской комплекс общей площадью 125 012 кв.м по адресу: Свободы ул., д. 35;
- База общей площадью 123 000 кв.м по адресу: Маршала Прошлякова ул., д. 26.

Предложения аренды складов в основном были сосредоточены на территориях промзон, административно-производственных комплексов. Наиболее популярным для сдачи в аренду в 2018 году являлся Юго-Восточный административный округ (22%).

Крупнейшими складскими объектами класса «С» («В-»), предложенными к аренде в 2018 году, являлись производственно-складские комплексы на ул. Ижорская, д. 6, стр. 5 и стр. 27 общей площадью 24 000 и 26 000 кв.м соответственно. Предложения больших пространств в аренду в 2018 году были минимальными. Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов.

В 2018 году наибольшее количество предложений о продаже складских объектов класса «С» («В-») отмечалось в Юго-Восточном округе Москвы. На втором месте по числу предложений – Южный округ. Северо-Восточный округ замыкает тройку лидеров.

Распределение количества предложений о продаже складов по округам Москвы



Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (84% от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты за МКАД (10%). Стоит отметить, что количество предложений в этой экономической зоне незначительно, в связи с тем, что за МКАД преобладают в основном склады классов «А» и «В+». В центральной части Москвы предложение складов ограничено. Так, внутри Садового кольца

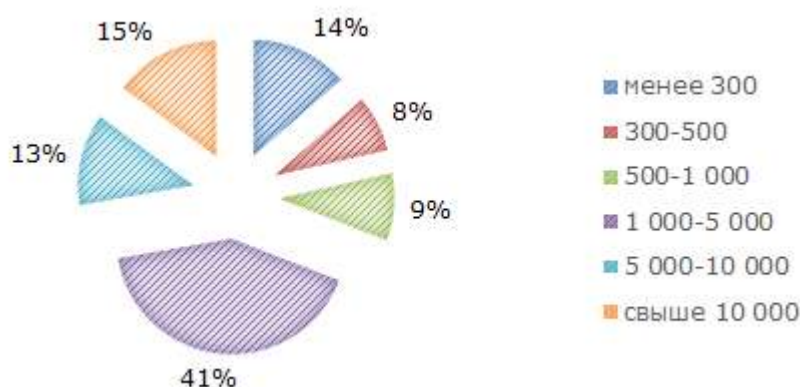
практически отсутствуют предложения. В основном встречаются предложения помещений в подвалах жилых домов и административных зданий. Доля в общем количестве предложений о продаже складов между Садовым кольцом и ТТК составляет всего 5%.

Распределение количества предложений о продаже складов по экономическим зонам Москвы



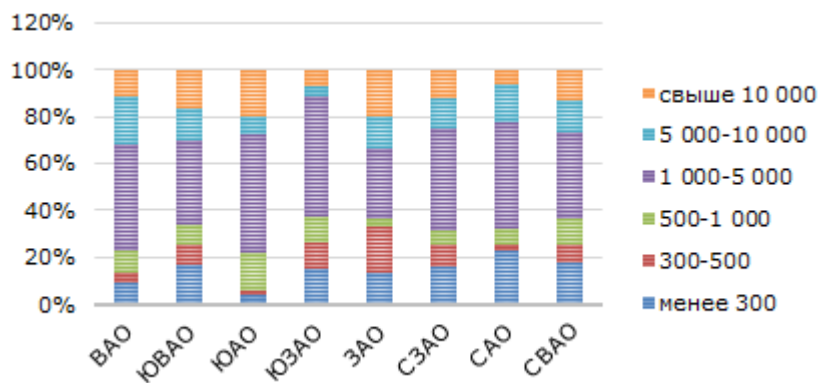
Чаще всего выставляются на продажу склады площадью от 1000 до 5000 кв.м. Количество таких предложений составляет 41% в общем количестве предложений о продаже.

Распределение количества предложений о продаже складов по диапазонам площади



Аналогичное распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади сохраняется и по округам Москвы.

Распределение количества предложений о продаже складов по диапазонам площади в округах Москвы



Что касается рынка аренды складской недвижимости класса «С» («В-») в 2018 году, то наибольшее количество предложений об аренде отмечалось в Юго-Восточном округе (22% от всех предложений на рынке). Восточный, Южный и Северо-Восточный округа несколько уступают по количеству предложений Юго-Восточному и занимают приблизительно равные доли в общем количестве предложений.

Распределение количества предложений по аренде складов по округам Москвы



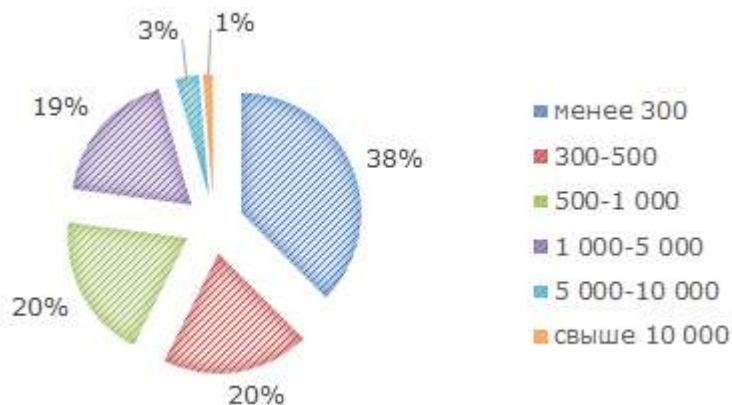
Аналогично ситуации на рынке продажи рынок аренды складской недвижимости класса «С» («В-») в основном сосредоточен между ТТК и МКАД. Вакансия в классе «С» («В-») находится на уровне 4,2% по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Распределение количества предложений по аренде складов по экономическим зонам Москвы



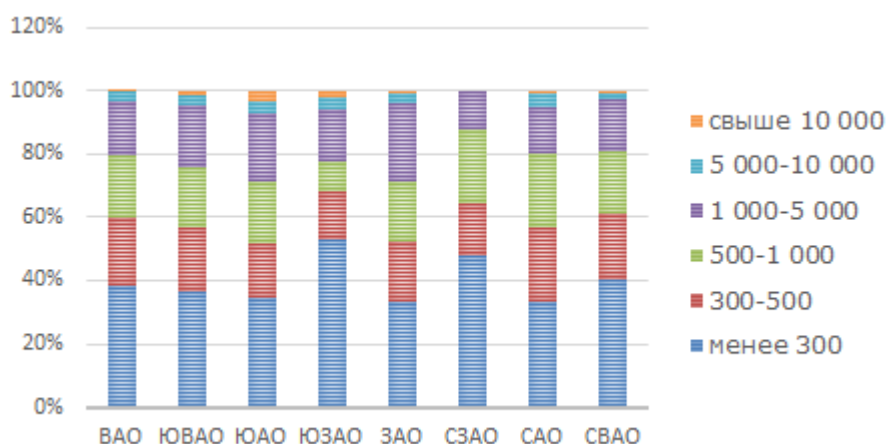
Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений малой площади. На втором месте по распространенности – складские помещения площадью от 300 до 500 кв.м. Практически ту же долю в общем количестве составляют предложения в диапазоне площади от 1000 до 5000 кв.м. Относительно редкими в анализируемом сегменте являются предложения аренды больших площадей (свыше 5000 кв.м), площади такого формата характерны для высококачественных складов.

Распределение количества предложений по аренде складов по диапазонам площади



Такая структура площадей сохраняется и в разрезе округов. В некоторых округах Москвы, таких как Южный, Юго-Восточный и Юго-Западный, доля предложений аренды в диапазоне площади от 1000 до 5000 кв.м выше, чем в целом по рынку.

Распределение количества предложений по аренде складов по диапазонам площади в округах Москвы



Спрос на рынке продажи складов

Наибольшим спросом при покупке складской недвижимости класса «С» («В-») в г. Москве пользуются объекты в промзонах, которые реорганизуются или предназначены под редевелопмент. Активным игроком на рынке является Департамент дорожного строительства г. Москвы, выкупающий объекты для целей строительства транспортной инфраструктуры. Большим спросом пользуются объекты с наличием сервисных помещений и земельного участка, площадь которого достаточна для стоянки и маневрирования грузового транспорта.

Спрос на рынке аренды складов

Спрос на аренду складских объектов класса «С» («В-») по-прежнему остается высоким ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам.

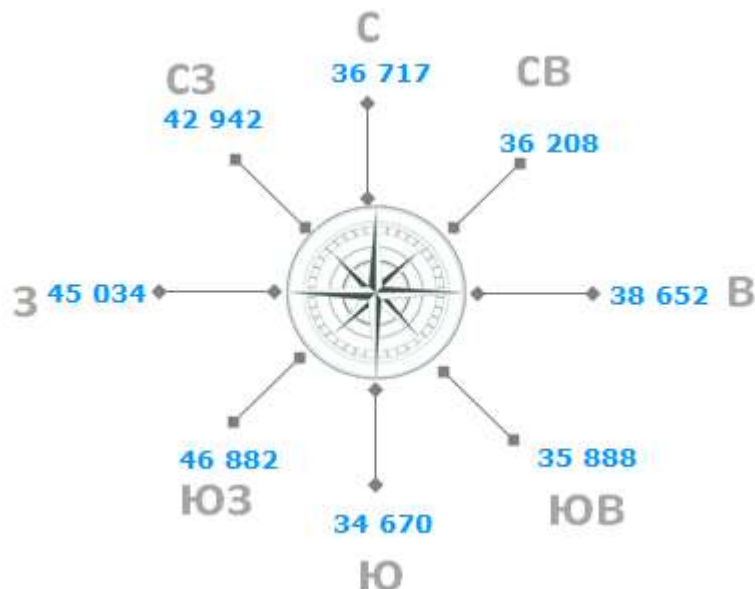
Среди арендаторов низкокачественных складских объектов преобладают транспортные и логистические компании, на долю которых приходится почти половина объема поглощения. Одним из основных параметров при выборе складского помещения стала стоимость аренды, в то время как расположение и класс объекта отодвигались на второй план.

В условиях снижения уровня потребления и грузоперевозок внутри МКАД площади арендуются и за счет перехода арендаторов из одних комплексов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

Коммерческие условия продажи складов

Самым дорогим округом является Юго-Западный, средняя цена предложения в котором составляет 46 882 рублей за кв.м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов складской недвижимости класса «С» («В-») в 2018 году составляла 45 034 рублей за кв.м. Несколько уступает Западному округу по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 942 рублей за кв.м. Таким образом, Западное направление является наиболее дорогостоящим в данном сегменте рынка. Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 670 и 35 888 рублей за кв.м соответственно.

Средняя цена предложения складов по округам Москвы (рублей за кв.м)



По мере удаления от центра Москвы цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Так, между Садовым кольцом и ТТК средняя цена продажи складской недвижимости класса «С» («В-») в 2018 году составляла 42 723 руб. за кв.м, между ТТК и МКАД – 38 112 руб. за кв.м, за МКАД – 35 034 руб. за кв.м. Необходимо учитывать, что стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК является более высокой, исходя из предложения объектов меньшей площади, чем в остальных экономических зонах.

Экономическая зона	Средняя цена по экономическим зонам (руб./кв.м)
Между Садовым кольцом и ТТК	42 723
Между ТТК и МКАД	38 112
За МКАД	35 034

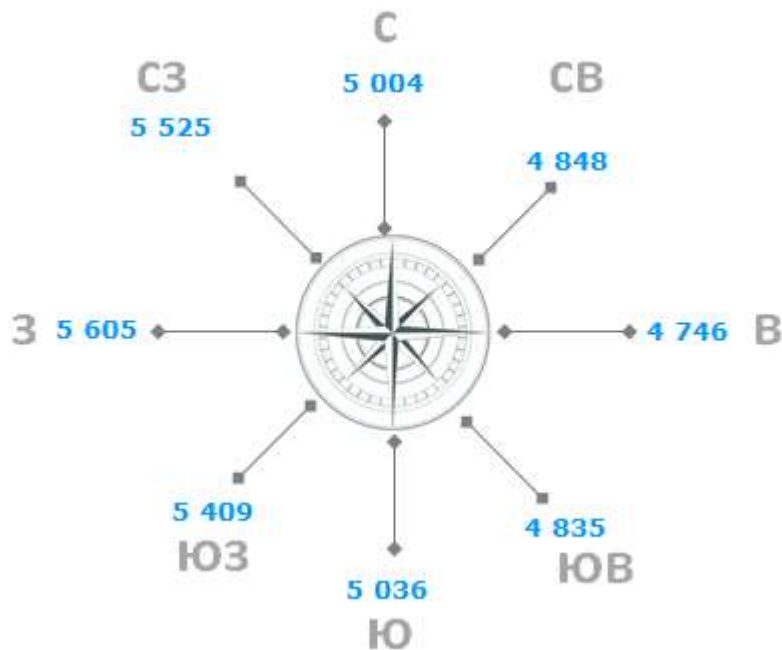
** Цены по «округам-» и «экономическим зонам» указаны с учетом НДС. Цены включают стоимость земельного участка типичной площадью в размере полтора-два пятна застройки.*

В целом, рынок продажи складских объектов класс «С» («В-») в 2018 году был стабильным. Колебания цен были незначительными и носили сезонный характер. Колебания связаны с изменением деловой активности: в январе деловая активность типично ниже. В феврале на рынок выходит большее число предложений, деловая активность увеличивается. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка. Далее идет незначительный рост и стабильные значения цен в течение года с минимальным порогом снижения в августе по причине спада активности, после окончания мероприятий, посвященных проходившему Чемпионату мира по футболу. Активность на рынке возвращается с приходом осени и уже поддерживает цены предложений на приблизительно равном уровне.

Коммерческие условия аренды складов

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Самыми дорогими направлениями стали Западный, Северо-Западный и Юго-Западный округа, а вот восточное направление оказалось относительно дешевым.

Средняя ставка аренды на склады по округам Москвы (рублей за кв.м в год)



Экономическая зона	Средняя ставка по экономическим зонам (руб./кв.м/год)
Между Садовым кольцом и ТТК	5834
Между ТТК и МКАД	4977
За МКАД	4330

* Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей.

Увеличение ставок аренды складской недвижимости класса «С» («В-») в июне 2018 года было связано с проведением Чемпионата мира по футболу (активность наблюдалась по всем сегментам коммерческой недвижимости). Увеличение ставок в конце года произошло по причине реагирования рынка на увеличение НДС с 1 января 2019 года (так как предложения выставляются заранее).

Ставки капитализации на рынке складской недвижимости

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса «С» («В-»), одновременно выставленных на продажу и аренду. Среднее значение ставки капитализации для индустриальной недвижимости класса «С» («В-») по итогам 2018 года составляет 11,9%.

Прогнозы для рынка складов класса «С» («В-»)

В начале 2019 года Аналитики Swiss Appraisal ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;

- Балочный мост через канал имени Москвы;
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Развязки МКАД с Алтуфьевским, Волоколамским, Осташковским и Бесединским шоссе, а также с Липецкой улицей и улицей Генерала Дорохова;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка»;
- Дорога от Калужского шоссе до улицы Поляны;
- Дорога Марьино – Саларьево;
- Дорога Середнево – Десна.

Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса «С», предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В».

Выводы исследования складского рынка класса С (В-)

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке складской и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают производственно-складскую недвижимость класса «С» («В-») под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

Вакансия в классе «С» («В-») по-прежнему остается самой низкой (4,2%) по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Среднее значение ставки капитализации для индустриальной недвижимости класса «С» («В-») по итогам 2018 года составляет 11,9%.

Цены продажи варьируются от 34 670 руб. за кв.м в ЮАО до 46 882 руб. за кв.м в ЮЗАО Москвы (цены указаны с учетом НДС и включают стоимость земельного участка типичной площадью в размере полтора-два пятна застройки).

Арендные ставки варьируются от 4746 руб. за кв.м в год в ВАО до 5605 руб. за кв.м в год в ЗАО Москвы (ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).

<https://zdanie.info/2393/2421/news/13381>

Ниже приведены данные из сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости за пределами МКАД за 2 квартал 2019 года, выполненного ПФК 15 июля 2019 года

http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представляется направление	Шоссе, которыми представляется направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, г. Киреевск, г. Юбилейный	Ядровское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	Щелковское (А-113), Грязинское (М-7), Нагавкинское
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва	Рязанское (А-112), Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	Вашинское, М-4 «Дни», Савиновское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, г. Московский, г. Отрадное	Калужское (А-130), Киевское (М-3), Мажанское (М-1), Мажанское (А-100)
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Запад	до 10 км	г. Кратово, г. Москва	Новорязанское (М-3), Волоколамское, Истринское (А-109)
	Северо-запад	до 15 км	г. Химки, г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от 10 до 20 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	Ядровское (М-8), Фрязинское (Р-110), Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 30 км	г. Люблино-Петровский, г. Старые Кутушки, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электросталь	Гарьинское (М-7), Носовинское, Куровское
	Юго-восток	от 10 до 10 км	г. Жуковский, г. Раменское, г. Брзинцы, г. Люблино	Новорязанское (М-5), Егорьевское (Р-103)
	Юг	от 10 до 20 км	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	Кашинское, М-4 «Дни», Савиновское (М-2), Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 20 км	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Гелеевка	Калужское (А-130), Киевское (М-3), Мажанское (М-1), Мажанское (А-100)
Запад	от 10 до 30 км	г. Электросталь, г. Павловский Слободы, пгт. Нахбино, г. Дербас	Новорязанское (М-5), Волоколамское, Истринское (А-109)	
Северо-запад	от 10 до 20 км	г. Аэропорт, г. Москва, г. Зеленоград	Павловское (Р-111), Ленинградское (М-10)	

территориальный отдел	район	район	район	район
от ММН (А-107) до МНН (А-108)	Север	от «21 до «31 км.	г. Дмитров, г. Владыкино	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от «31 до «61 км.	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	Язвинское (М-8)
	Восток	от «61 до «81 км.	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электростар, г. Курское, Лыково, Духово	Гарячинское (М-7), Носовинское
	Юго-восток	от «81 до «91 км.	г. Вереяское, г. Егорьевское, гт. Ветеринарий	Наваринское (М-5), Егорьевское (Р-103)
	Юг	от «91 до «92 км.	г. Чехов, г. Струшино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от «92 до «97 км.	г. Ногин-Филино ст., г. Угрюмово	Косовское (М-3), Мокшское (М-1)
	Запад	от «97 до «98 км.	г. Истрин, г. Руза	Наваринское (М-9), Ветеринарийское
от территории МНН (А-108)	Северо-запад	от «98 до «99 км.	г. Солнечногорск, г. Ежово	Лыковское (М-10)
	Север	от «99 до «101 км.	г. Дубна, г. Талдом	Дмитровское (А-104), Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от «101 до «141 км.	г. Шаурин, г. Рошня	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от «141 до «145 км.	г. Екимово, г. Лузанино	Наваринское (М-3)
	Юг	от «145 до «155 км.	г. Кашира, г. Ступино, гт. Еребраново Пруды, Зарыск, г. Мокшское	М-4 «Днепр», Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от «155 до «170 км.	г. Мокшское, гт. Шинское	Мокшское (М-1)
Запад	от «170 до «190 км.	г. Балашихинское, гт. Шинское	Наваринское (М-9), Ветеринарийское	
Северо-запад	-	-	-	

Источники информации: сведения ООО «БФУ»

СЕКМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Таблица 3

Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Предлага					Аренда				Итого:
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.					Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	О	Т	ПСН	ПС	Итого:	О	Т	ПСН	ПС	
до 10 км от МКАД	167	358	338	132	965	374	369	374	373	1 448
от 10 км от МКАД до ММБ (А-107)	139	239	325	172	898	284	336	283	353	1 258
от ММБ (А-107) до ММБ (А-108)	163	264	207	232	892	242	376	163	293	1 078
из пределов МББ (А-108)	73	166	77	133	449	133	173	93	119	527
Итого:	482	997	963	669	3 111	1 038	1 256	922	1 095	4 298

Источники информации: составлено ООО «ЭБЭ»

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР из пределов МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым предлагается экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми предлагается направление	Продажа, руб./кв.м. в НДС				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
			до 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	66 300	90 300	89 000	38 700	10 600
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Киреевск, г. Юбилейный	83 900	107 800	93 300	43 100	10 900	18 300	12 700	3 100
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Бахманово, г. Железнодорожный, г. Реутов	79 700	116 000	87 300	43 300	10 600	18 600	12 000	4 700
	Юго-восток	г. Люберецы, г. Котельники, г. Дзержинский	82 600	126 000	103 700	40 800	10 300	19 900	13 100	4 700
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутова, г. Москва, п. Щербинки	83 800	142 300	103 400	40 000	10 800	19 900	13 000	4 800
	Юго-запад	г. Москва, г. Можайский, г. Оршино	98 700	116 900	104 800	31 800	13 500	19 900	14 000	3 200
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	84 000	122 300	108 700	47 700	12 600	20 200	14 700	3 700
	Северо-запад	г. Звениковский, г. Москва	89 100	127 300	104 700	45 300	11 200	21 200	12 900	4 000
	Север	г. Дубна	33 300	71 900	64 300	27 300	9 600	12 300	10 800	4 200
от 10 км от МКАД до	Северо-восток	г. Пушкино, г. Навоиновский, г. Щоково, г. Фроново	49 400	71 900	64 300	28 900	8 900	12 600	10 200	2 700
	Восток	г. Давыд-Понтерский, г. Старая Купавка, г. Ногинск	47 100	63 400	58 100	26 600	7 400	10 400	10 300	1 300

Экономическая зона	Направление от МКАД, которым предлагается экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми предлагается направление	Продажа, руб./кв.м. в НДС				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
			от ММБ (А-107) до ММБ (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Аэропорт, г. Галицкое	38 400	78 300	71 000	35 600	9 300
	Запад	г. Электротехнический, с/поселок Слобода, пгт Надыново, г. Дедовск	47 800	77 800	63 000	29 300	8 600	13 900	9 900	4 000
	Северо-запад	г. Андреевское, г. Москва, г. Зеленоград	76 200	104 600	81 700	37 100	10 100	19 000	11 600	4 300
	Север	г. Дмитрия, г. Коломенское	43 700	66 800	45 300	22 400	7 000	9 400	7 600	2 900
	Северо-восток	г. Сергиево-Посадский, г. Железнодорожный	49 200	61 300	51 300	18 800	7 600	10 900	9 000	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуевский, г. Ленинский Посад, г. Звениковский, г. Курьяковский, Ликино-Дулево	29 300	56 400	43 300	15 300	6 600	10 300	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Востряковский, пгт Востряковский, г. Егорьевский	44 400	57 900	37 700	13 000	6 800	10 300	8 600	2 300
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	45 100	63 000	50 300	19 700	8 200	10 800	9 300	2 300
	Юго-запад	г. Наро-Фоминский, г. Еуфимово	41 400	53 700	52 800	22 900	8 200	10 800	9 400	2 800
	Запад	г. Истринский, г. Рузский	37 800	56 800	49 100	23 100	8 200	12 000	9 200	2 800
	Северо-запад	г. Салтыковский, г. Елизарово	49 300	53 100	54 300	19 300	7 200	13 400	10 000	3 000
	Север	г. Дубна, г. Талдом	39 200	56 200	46 100	15 400	4 900	8 700	6 600	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рождино	27 100	47 000	42 200	8 500	3 000	8 600	6 700	1 400
	Юго-восток	г. Коломенское, г. Луизицкий	42 000	52 700	50 700	9 600	6 700	10 000	8 600	2 300
	Юг	г. Клинский, г. Ступинский, г. Озеры, пгт Сергиево-Посадский	37 800	57 100	49 000	11 300	8 200	10 000	9 100	2 300
	Юго-запад	г. Можайский	28 100	51 400	39 300	14 100	6 600	9 300	7 400	2 800
	Запад	г. Валуевский, пгт Шолоховский	29 400	41 000	39 300	13 200	6 500	8 400	7 100	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источники информации: составлено ООО «ЭБЭ»

Таблица 11.12. Цены на аренду помещений

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	42 600	7 500	5,68
	за пределами МБК (А-108)	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	58 800	11 000	5,35
	за пределами МБК (А-108)	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 200	10 600	6,53
	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	50 200	8 900	5,64
	за пределами МБК (А-108)	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	19 300	2 600	7,42
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 300	5,22

Таблица 6

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Ординское
	Запад	г. Красногорск, г. Москва
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино
	Юг	г. Домодево, г. Подольск, г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голубинское
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Деровск
от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лосино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Бетовский, г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка
	Запад	г. Истра, г. Руза
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин
	Север	г. Дубна, г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шагура, г. Ропаль
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озеры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	
Северо-запад	-	

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена приобретения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	34 000	96 600	66 300	57 200	133 400	98 300	42 000	133 300	89 000	19 400	63 000	38 700
	Северо-восток	до ≈10 км	38 900	130 000	83 900	31 100	227 300	102 800	37 100	182 200	98 800	18 200	78 300	43 100
	Восток	до ≈10 км	42 500	125 000	79 200	32 500	273 300	116 000	31 900	165 900	87 300	13 100	81 300	43 300
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	133 200	82 600	38 000	286 500	126 000	42 100	200 000	108 200	19 300	83 000	40 800
	Юг	до ≈10 км	42 300	126 400	85 800	30 000	283 500	142 300	32 000	174 000	108 400	18 900	86 300	40 600
	Юго-запад	до ≈10 км	60 000	130 000	98 200	47 800	274 300	116 400	53 000	192 300	104 800	19 200	96 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	56 300	113 000	84 000	43 800	269 800	122 900	40 000	198 600	108 200	23 300	90 000	47 700
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	до ≈10 км	33 000	123 300	89 100	40 000	280 000	127 300	42 000	198 600	104 200	23 300	85 000	48 300
	Северо-восток	от ≈10 км до ≈15 км	24 000	81 000	58 300	36 900	142 900	71 300	27 200	90 200	64 300	12 000	48 900	27 600
	Восток	от ≈10 км до ≈15 км	18 200	81 300	49 400	23 400	144 000	71 900	22 900	120 200	64 300	10 300	70 000	28 900
	Юг	от ≈10 км до ≈15 км	16 400	82 000	47 100	19 900	153 300	63 400	22 100	119 100	88 100	6 300	38 000	26 600
	Юго-восток	от ≈10 км до ≈15 км	23 200	100 000	62 100	23 200	173 400	87 100	29 200	120 000	74 600	12 000	59 000	31 000
	Юго-запад	от ≈10 км до ≈15 км	26 000	100 000	68 100	30 500	167 200	86 100	43 200	124 800	76 600	12 200	60 900	34 800
	Запад	от ≈10 км до ≈15 км	24 000	95 300	68 400	24 000	159 200	78 300	21 100	120 900	71 000	10 300	68 200	36 600
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ≈10 км до ≈15 км	24 100	71 400	47 800	30 800	151 200	77 800	24 100	103 600	63 000	9 000	48 900	29 300
	Северо-восток	от ≈10 км до ≈15 км	22 000	113 400	76 200	22 000	226 600	104 600	30 000	130 000	81 200	13 400	70 000	37 100

Экономическая зона МР	категория предельная экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	офисного назначения			торгового назначения			ИТЦ			промышленного назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММБ (А-107) до МБК (А-108)	Север	от «0» до «5» км.	20 900	83 900	43 700	19 200	120 000	60 800	25 000	88 700	48 300	8 600	44 800	22 400
	Северо-восток	от «0» до «3» км.	20 000	74 600	49 200	18 500	130 000	61 300	25 000	94 000	51 300	4 000	54 500	18 800
	Восток	от «0» до «8» км.	12 800	53 600	29 500	16 000	133 300	56 400	21 000	97 600	45 200	4 100	39 300	15 300
	Юго-восток	от «0» до «4» км.	19 000	82 600	44 400	22 100	133 300	57 900	25 400	99 100	53 700	3 000	38 200	13 000
	Центр	от «0» до «2» км.	20 000	77 600	45 100	20 000	140 300	63 000	20 000	98 800	50 300	4 000	43 000	19 200
	Юго-запад	от «2» до «7» км.	19 500	72 400	41 400	22 000	123 600	58 700	30 000	110 800	52 800	13 000	43 900	22 900
	Запад	от «0» до «6» км.	20 000	60 000	37 800	21 200	123 200	56 800	33 000	72 200	49 100	6 300	43 000	23 100
	Северо-запад	от «0» до «8» км.	23 300	83 600	49 300	17 600	120 000	58 100	20 800	97 900	54 100	3 000	41 700	19 300
за пределами МКАД (А-108)	Север	от «5» до «15» км.	17 400	79 100	39 200	13 700	118 400	56 200	18 600	100 000	46 100	2 300	40 400	18 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от «0» до «14» км.	10 200	60 800	27 100	8 500	103 600	47 000	13 800	78 000	42 200	1 800	28 800	8 500
	Юго-восток	от «0» до «14» км.	18 700	75 000	42 000	14 200	120 000	52 700	20 000	100 000	50 700	1 900	29 700	9 600
	Центр	от «0» до «15» км.	14 900	85 400	37 800	20 000	120 000	57 100	17 600	110 000	49 000	1 300	36 000	11 300
	Юго-запад	от «0» до «13» км.	15 000	50 000	28 100	19 300	100 800	53 400	19 300	100 000	39 800	2 000	26 000	14 100
	Запад	от «0» до «14» км.	11 800	68 100	29 400	14 200	90 000	43 000	17 000	70 000	39 800	1 700	43 200	13 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Вспомогательная информация: согласно ООО «ЛФЭФ»

Таблица 32

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

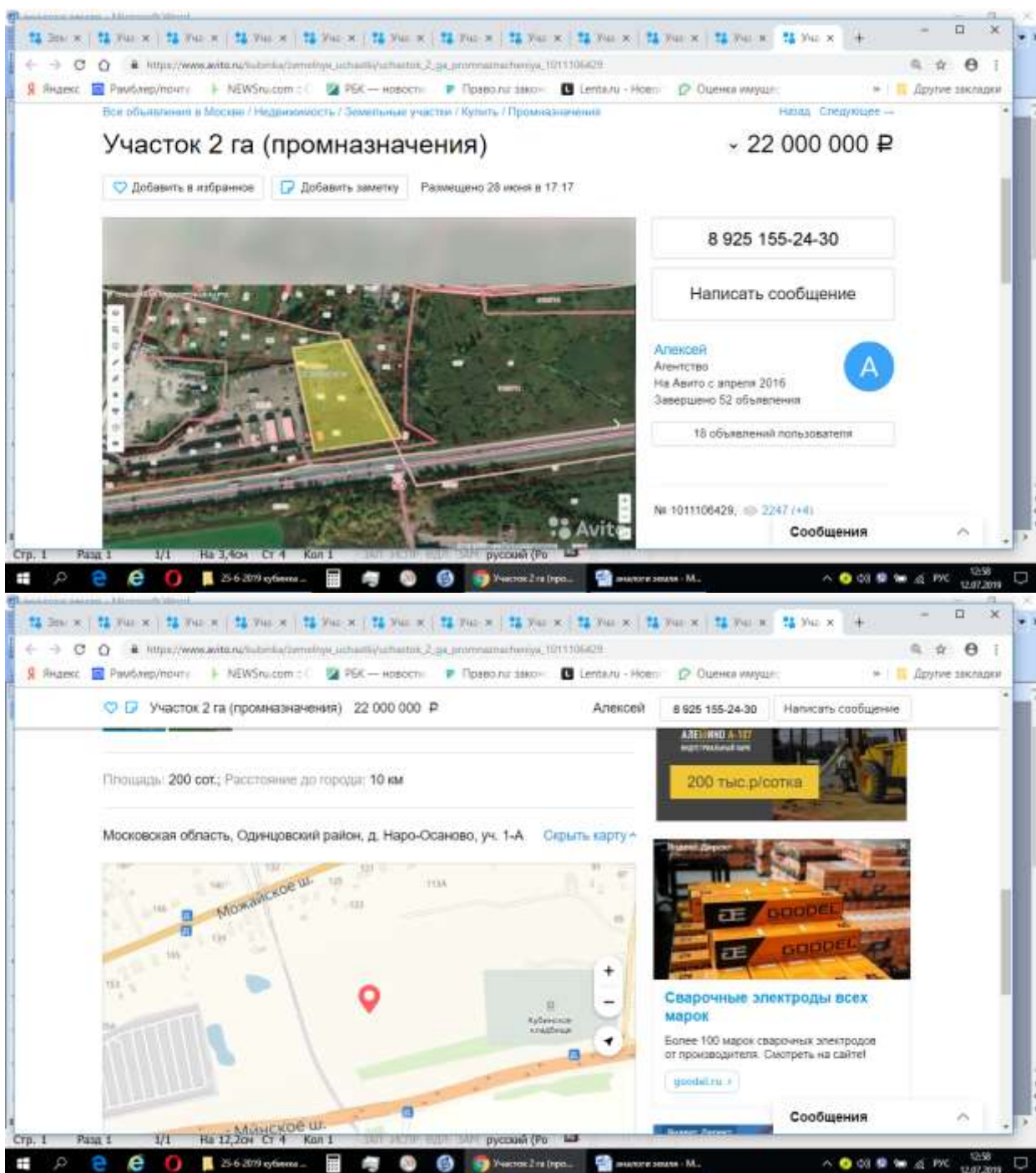
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
			до «0» км от МКАД	до 10 км.	Офисное назначение	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300
		Торговое назначение	132 500	128 700	125 800	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 300	122 100	124 700	119 500	117 500	118 600	
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	98 200	95 900	
		Прочие варианты использования	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 300	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	43 200	44 300	
от «0» км от МКАД до ММБ (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисное назначение	68 700	63 000	62 500	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300	
		Торговое назначение	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 300	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600	
		ПСН	94 000	74 800	72 500	76 100	73 300	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300	
		Прочие варианты использования	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 300	31 300	32 100	32 700	31 600	
от ММБ (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 44,25 км.	Офисное назначение	47 200	43 200	44 500	43 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200	
		Торговое назначение	80 600	75 200	73 100	72 300	70 800	69 700	69 500	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700	
		ПСН	69 300	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600	
		Прочие варианты использования	22 400	23 300	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 000	20 600	19 900	19 700	19 300	
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисное назначение	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	33 200	34 900	
		Торговое назначение	64 700	52 300	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 300	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 100	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 500	44 900	45 200	
		Прочие варианты использования															

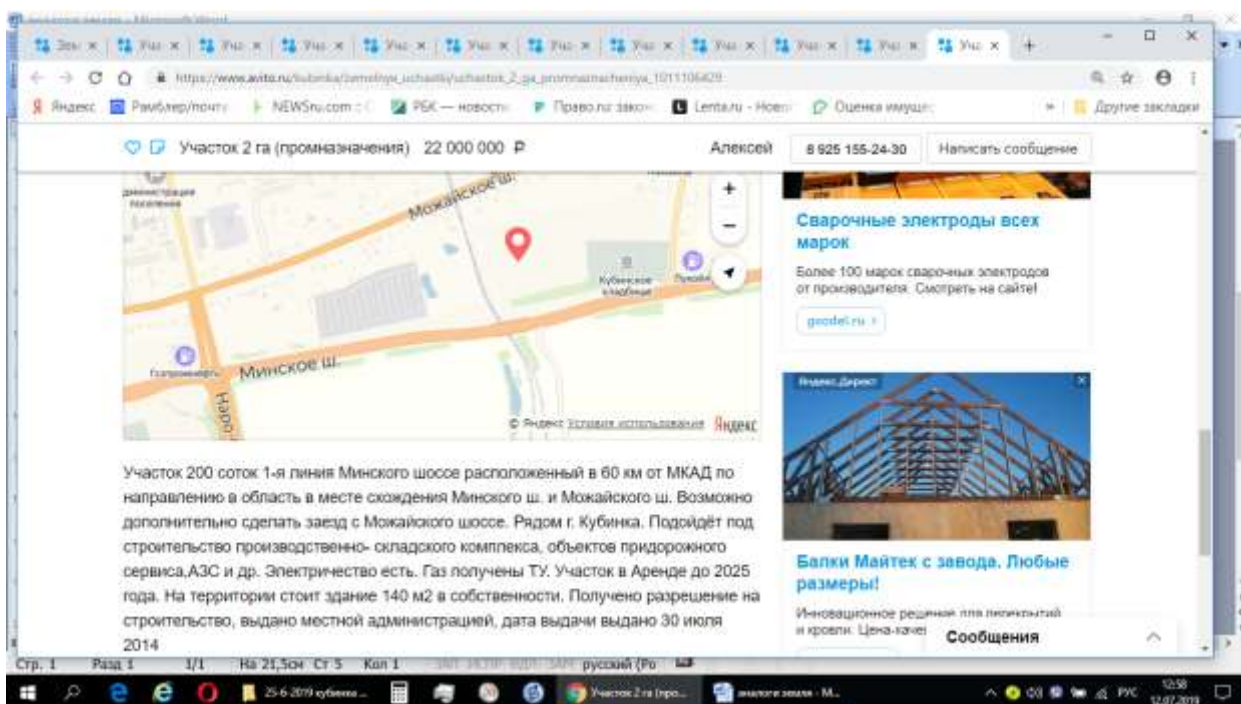
ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

Земельные участки

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki?map=eyJzZWZyY2hBcmVhIjpw7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNTQ5OTE1NzY3MTUxNjEsImxhdFRvcCI6NTUuNTkwMDkwODIxMDE1OT A2L2JCsb25MZWZ0IjozNi42MzZEMjc1NTcwMTE1MywibG9uUmlnaHQiOjM2LjgwNDM2NzQ5OTY1NTcyfX0%3D

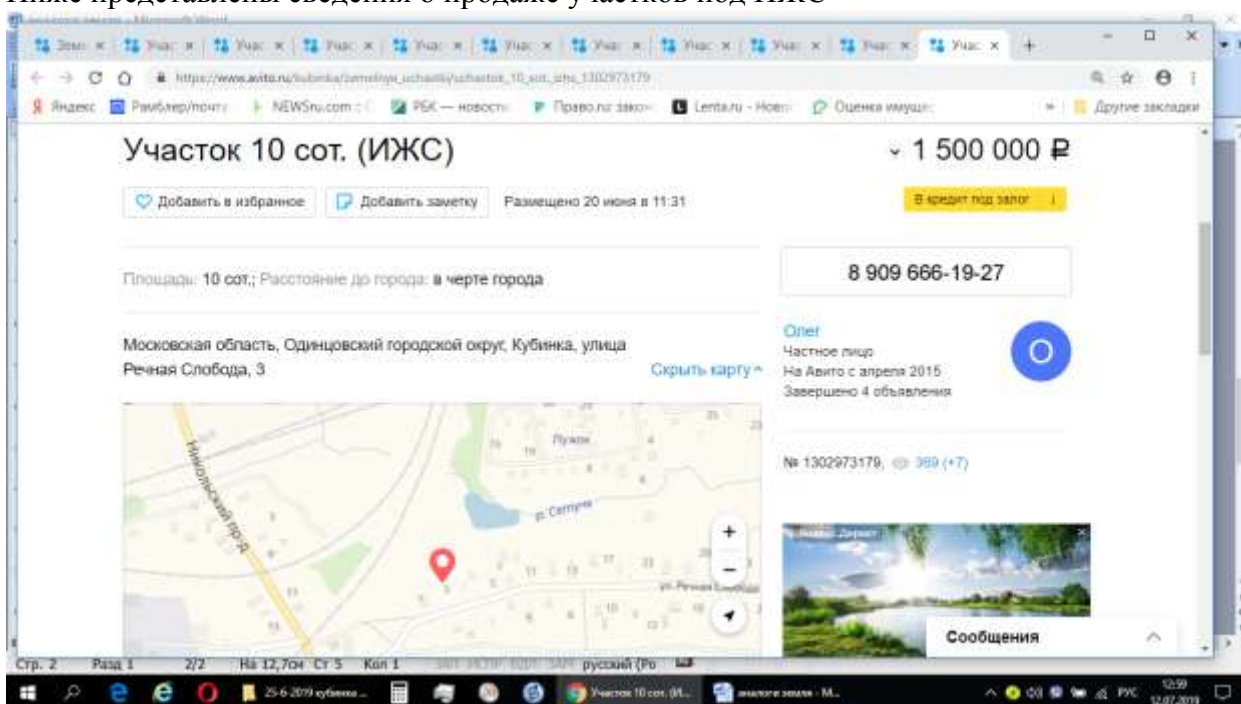
Участок промназначения в близлежащих районах, на рынке представлен только один

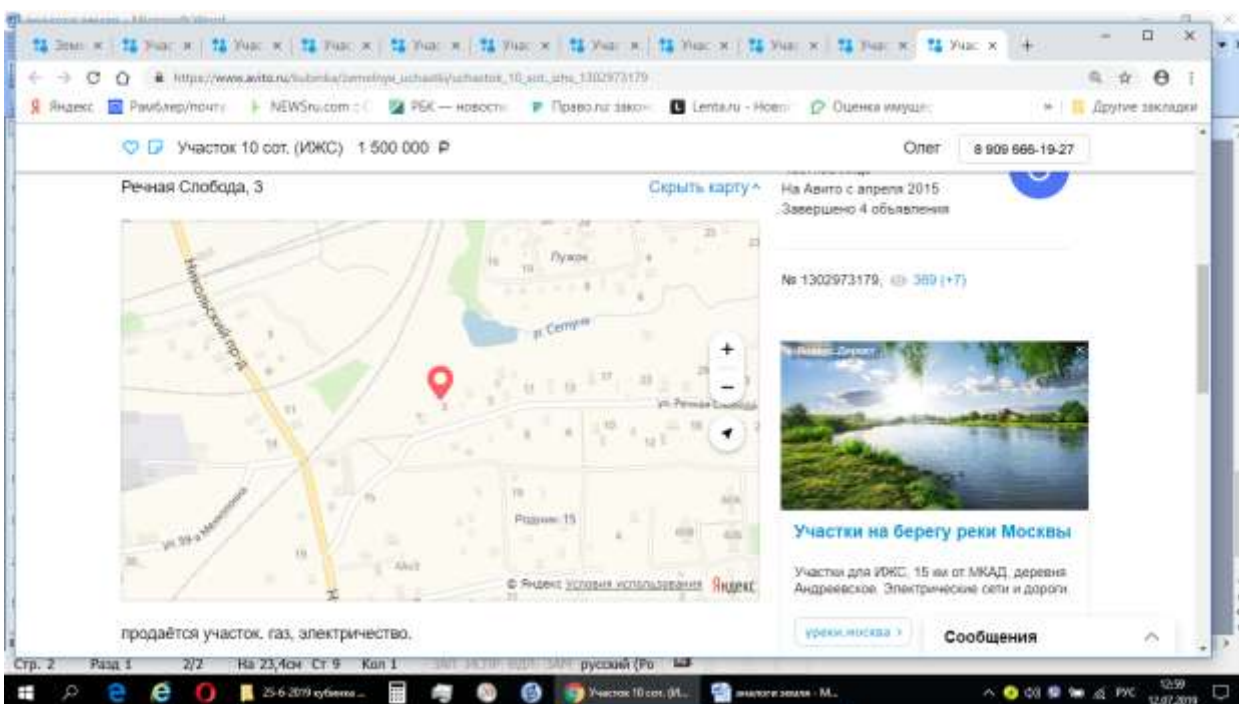




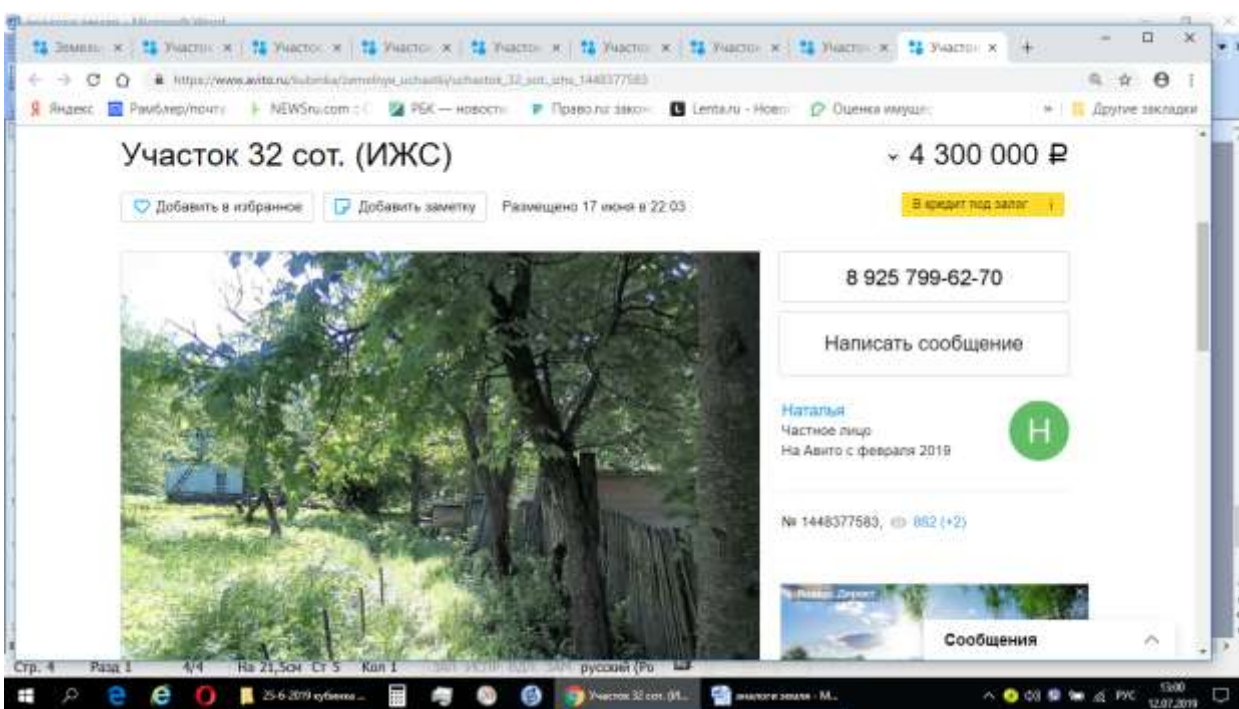
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1011106429

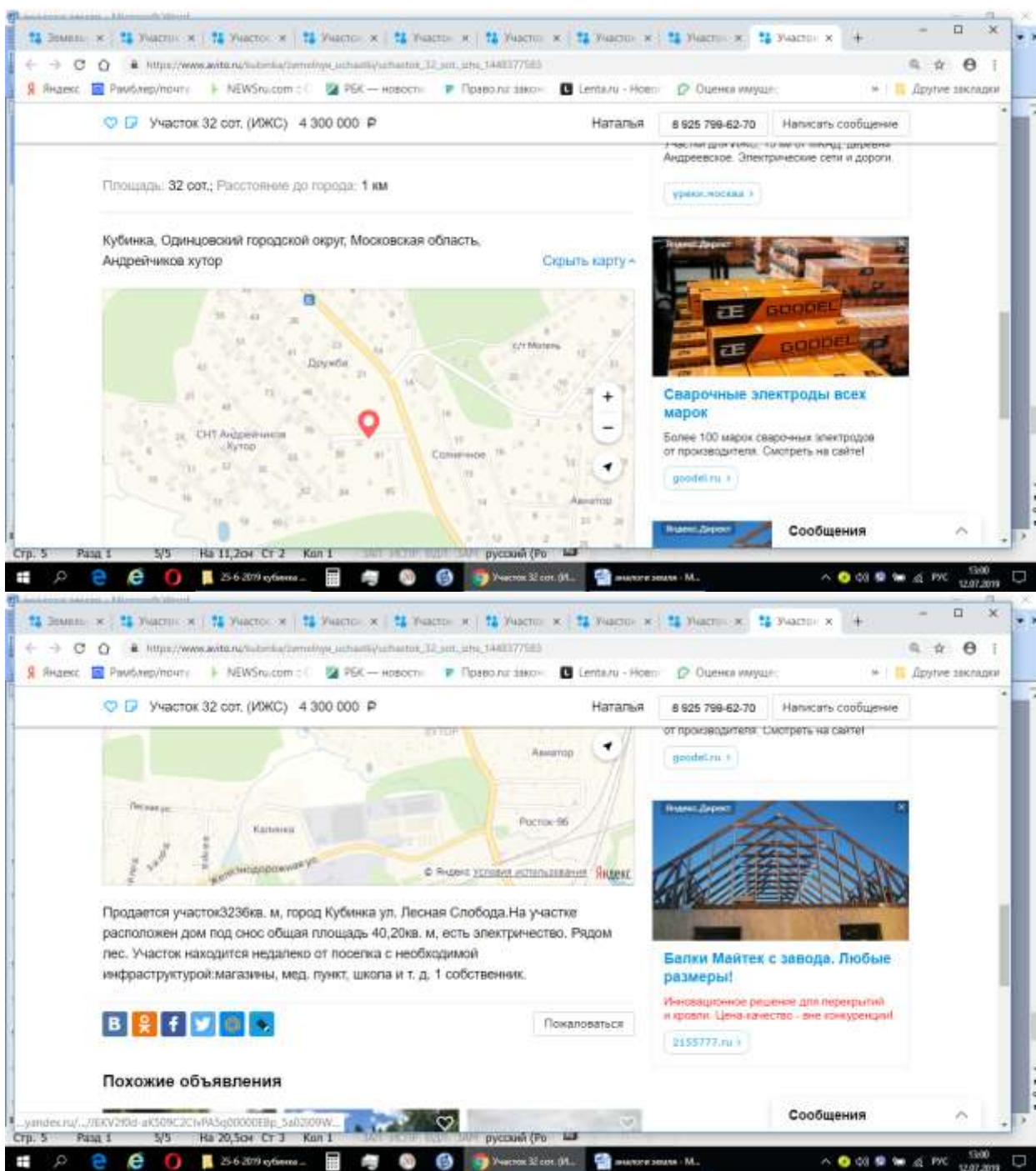
Ниже представлены сведения о продаже участков под ИЖС



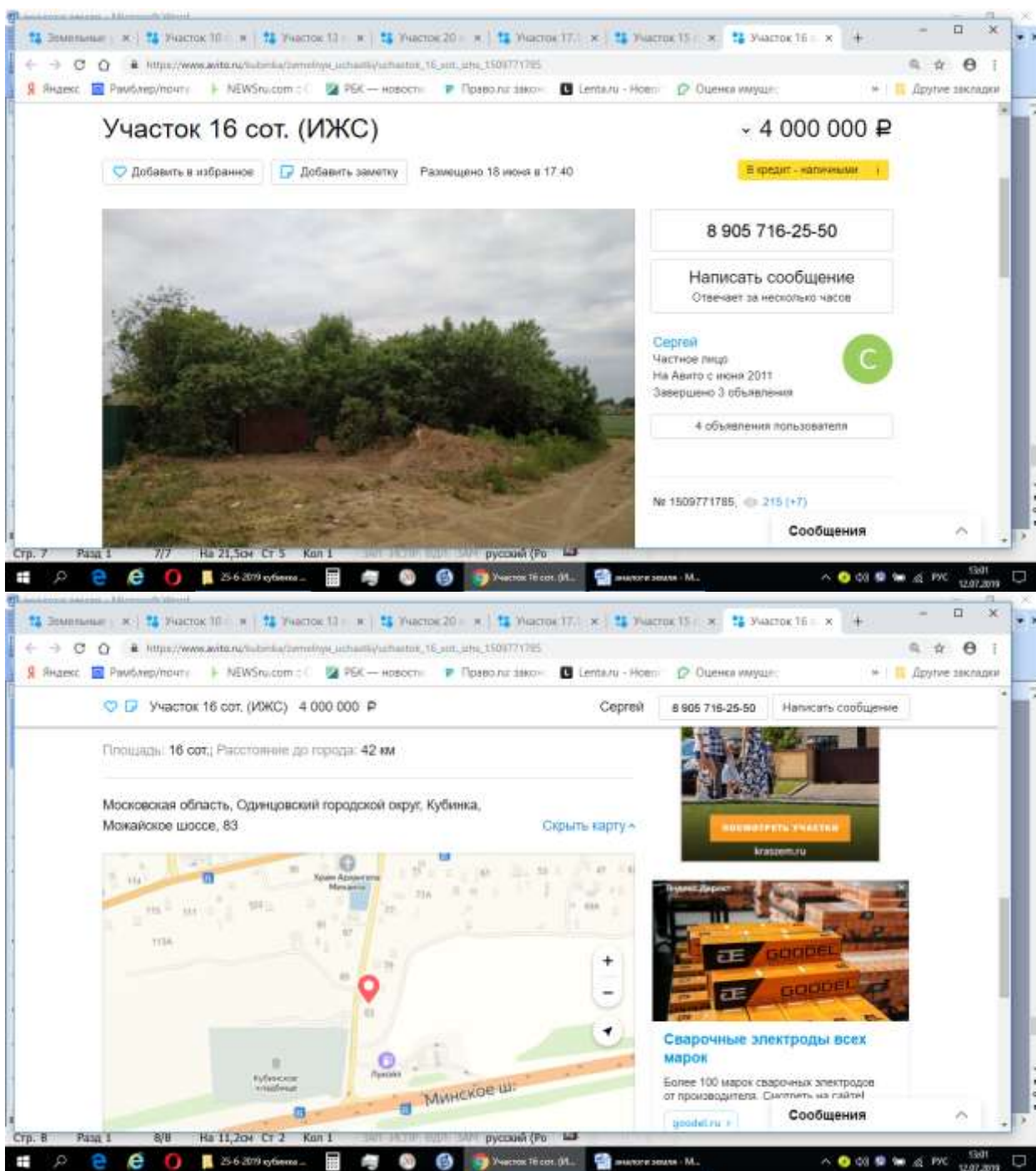


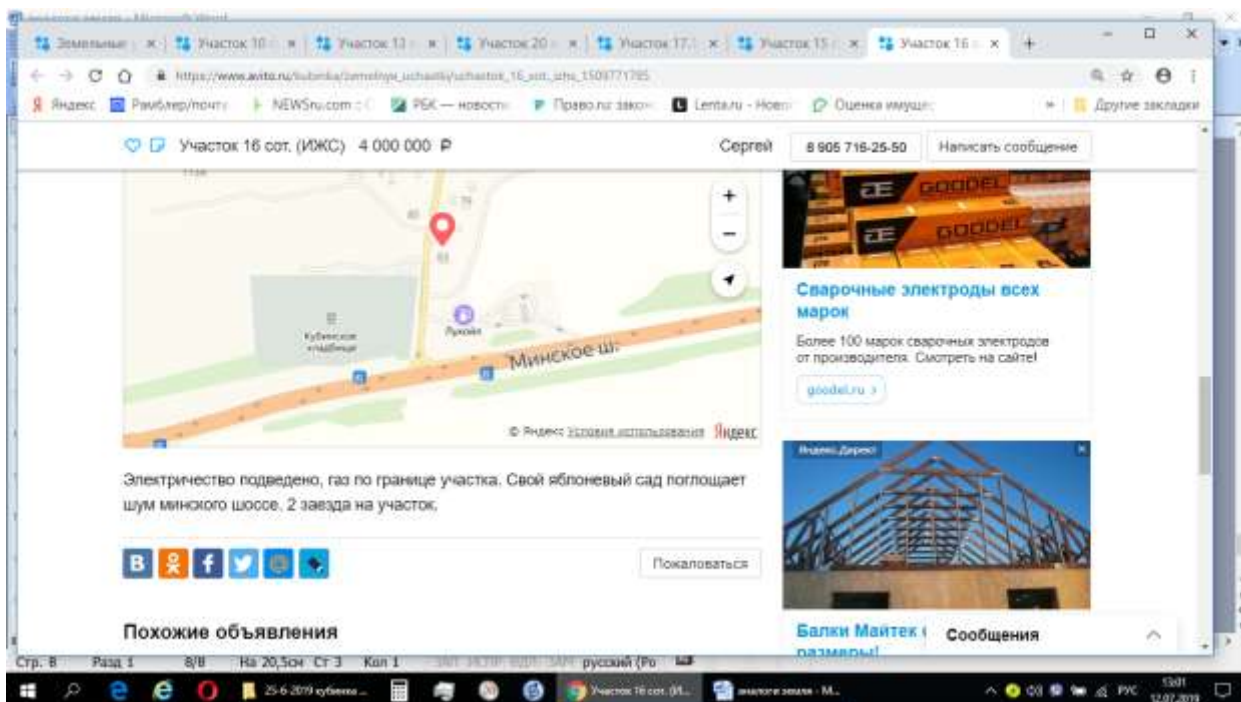
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1302973179



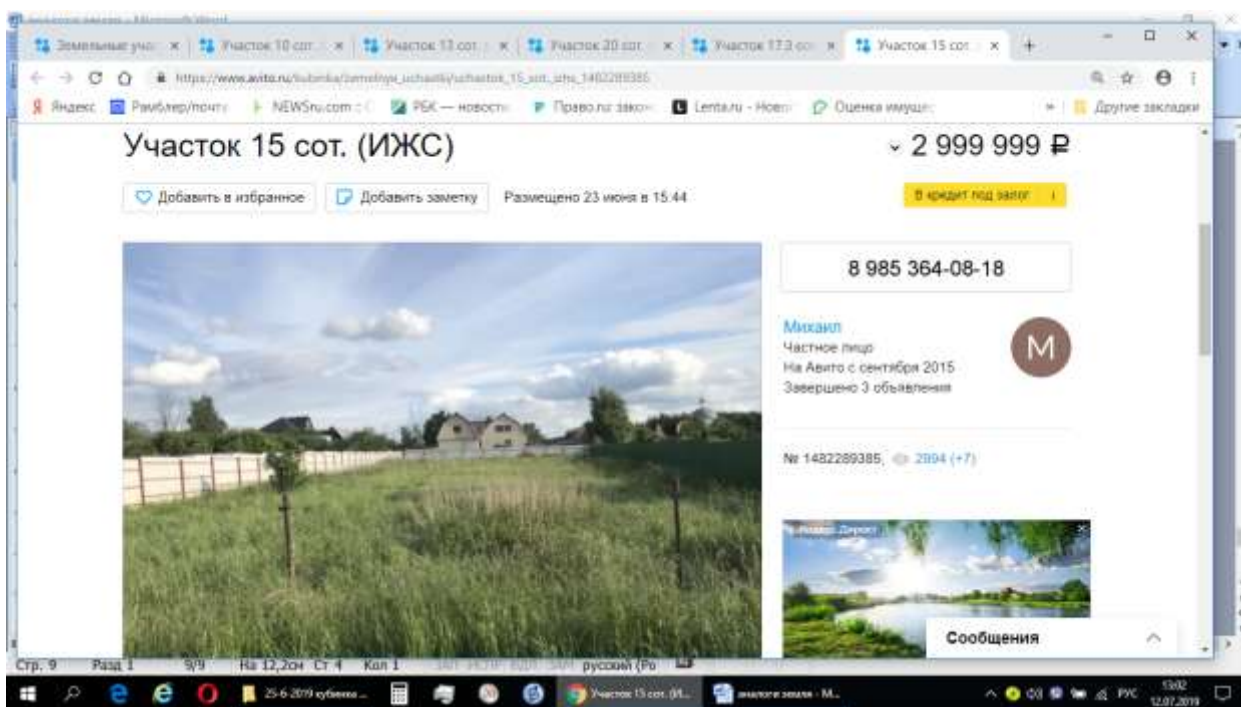


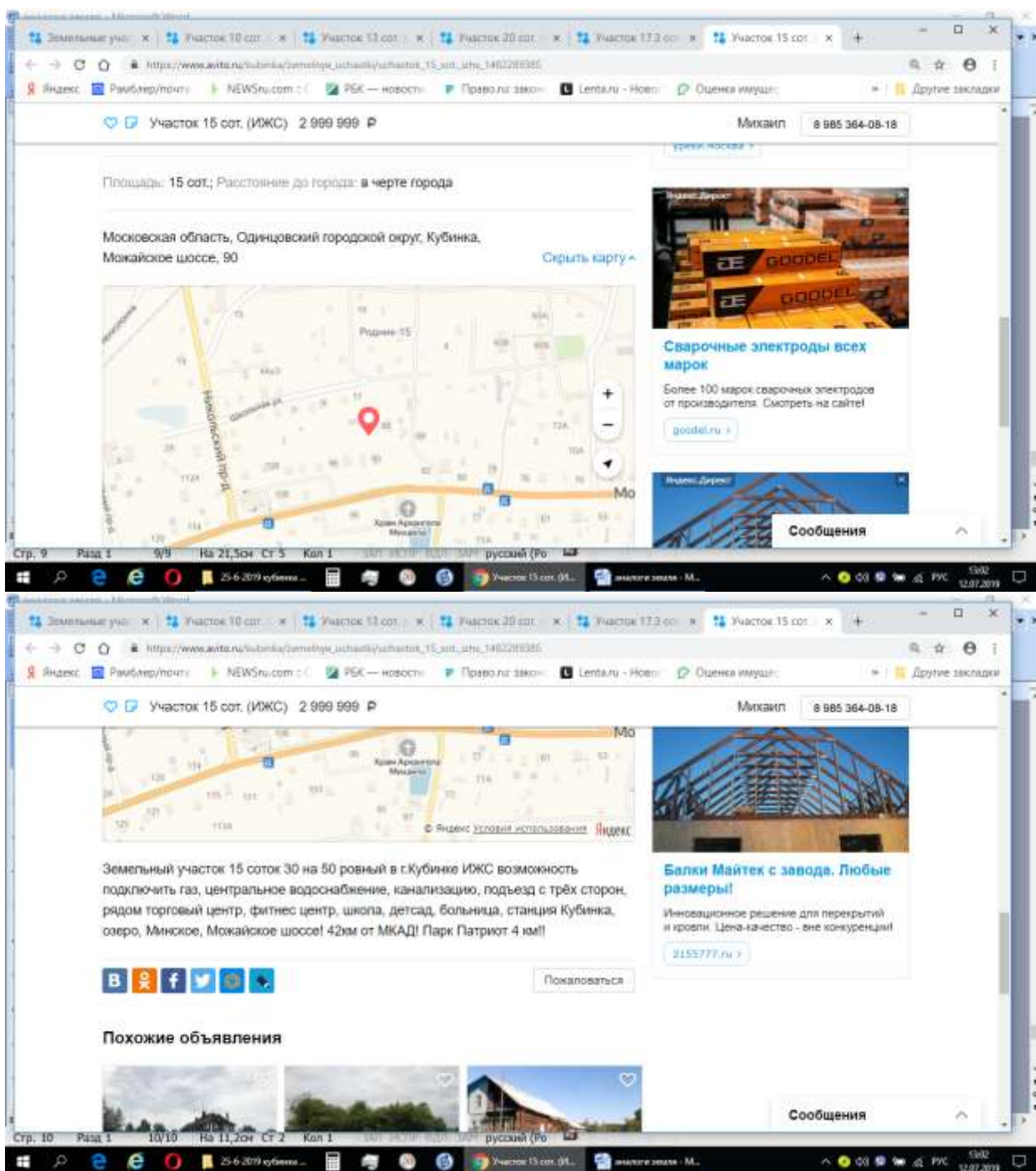
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_izhs_1448377583



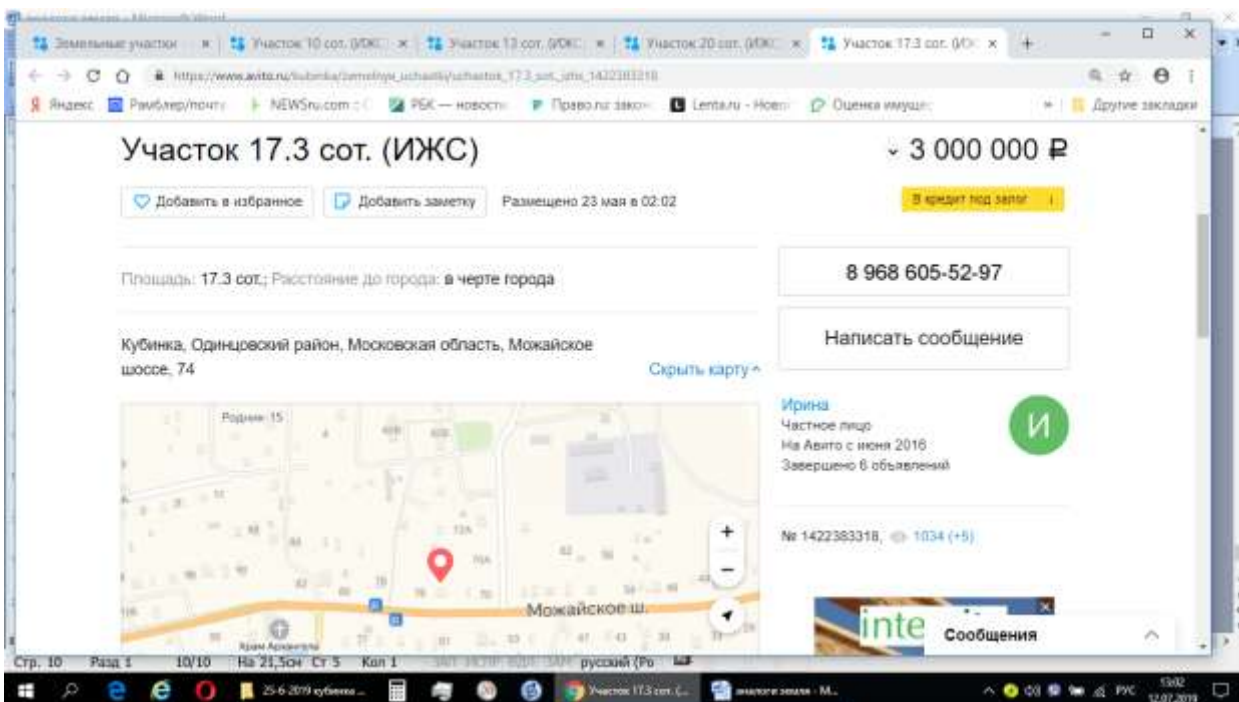


https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._zhz_1509771785

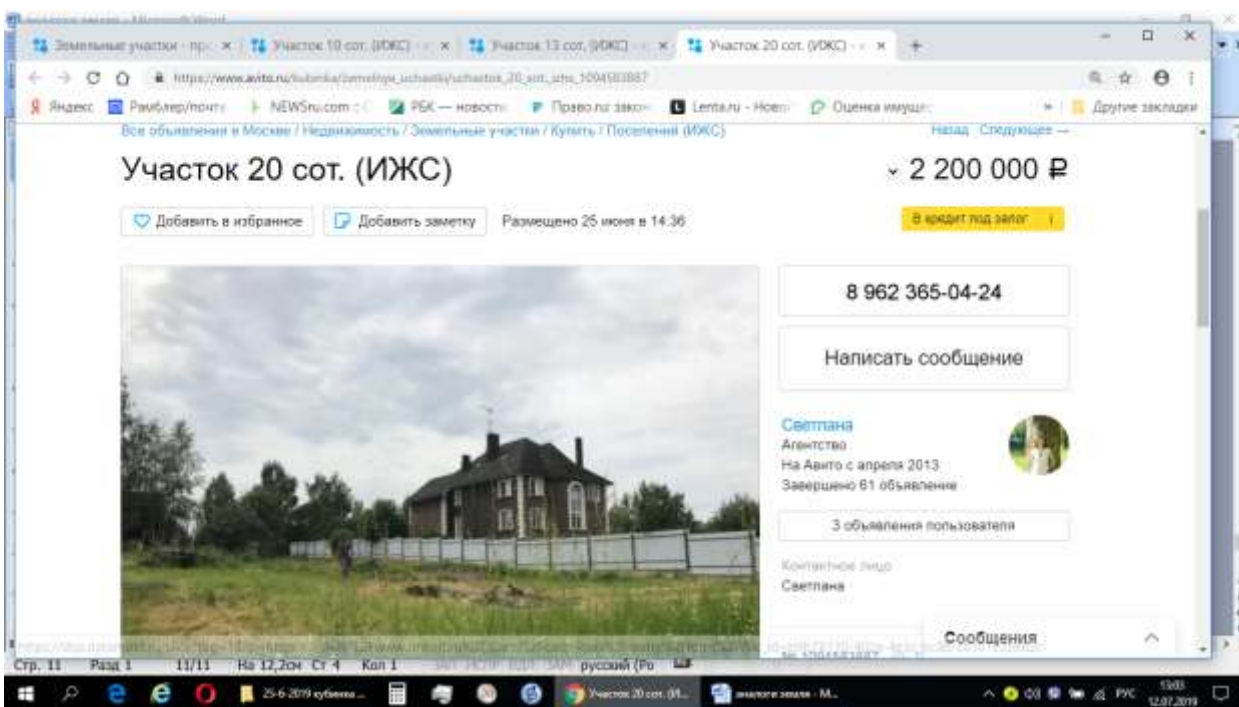


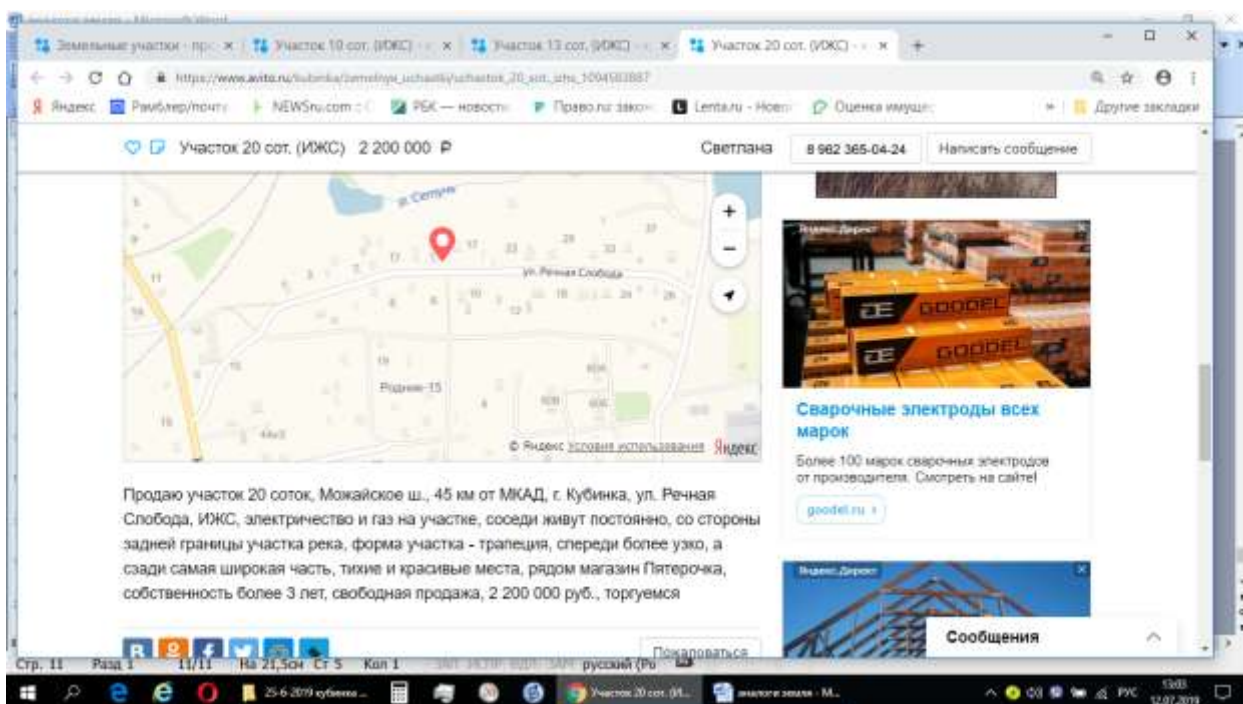


https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1482289385

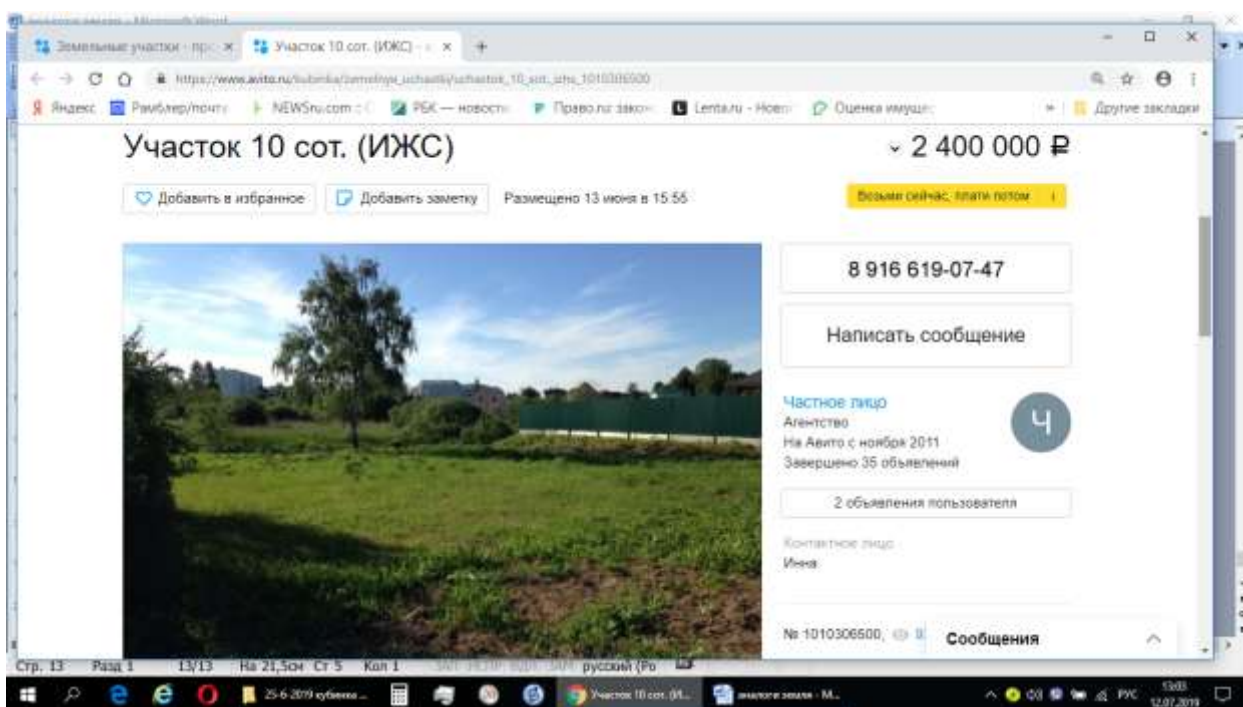


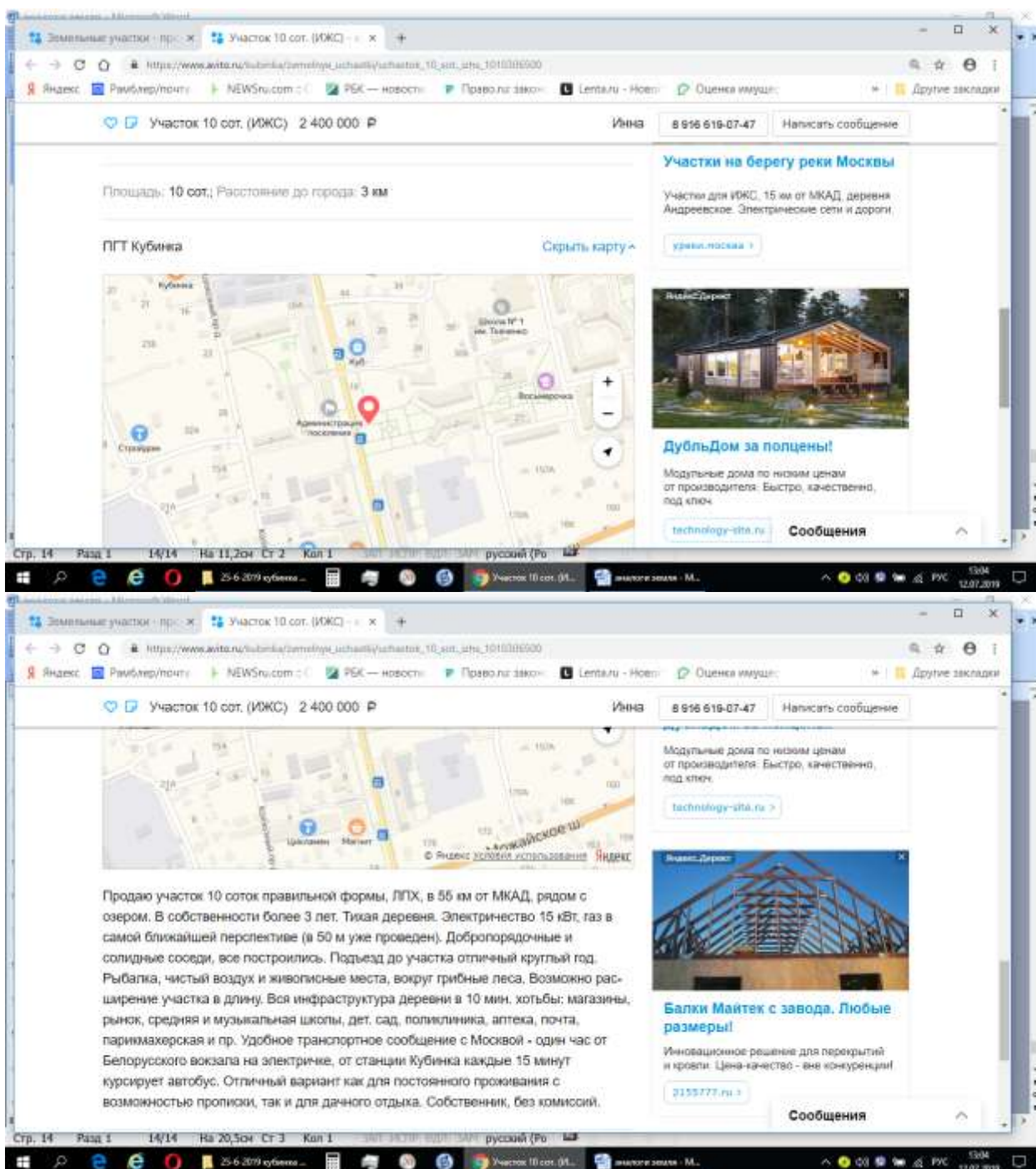
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_17.3_sot._izhs_1422383318





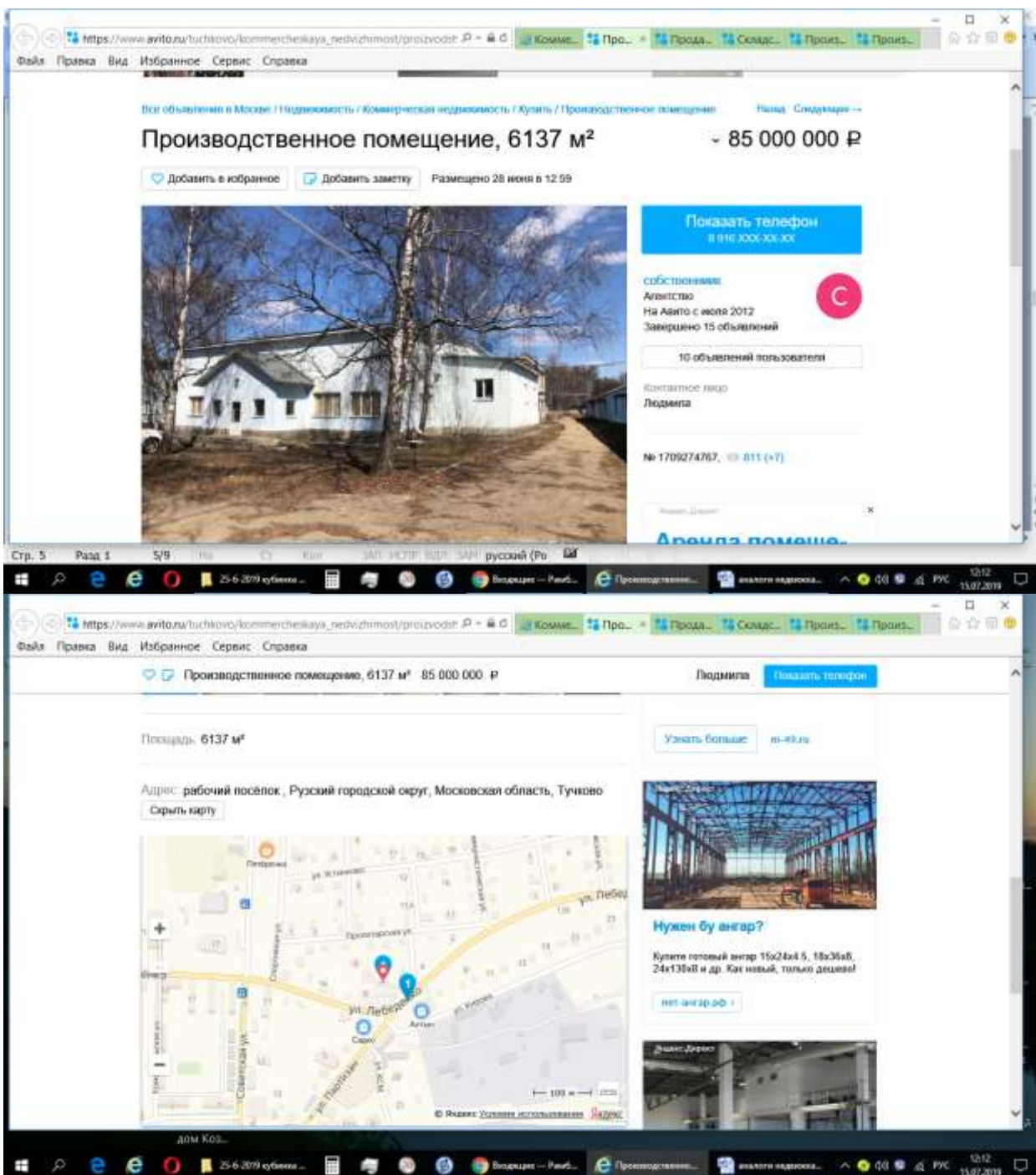
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1094583887

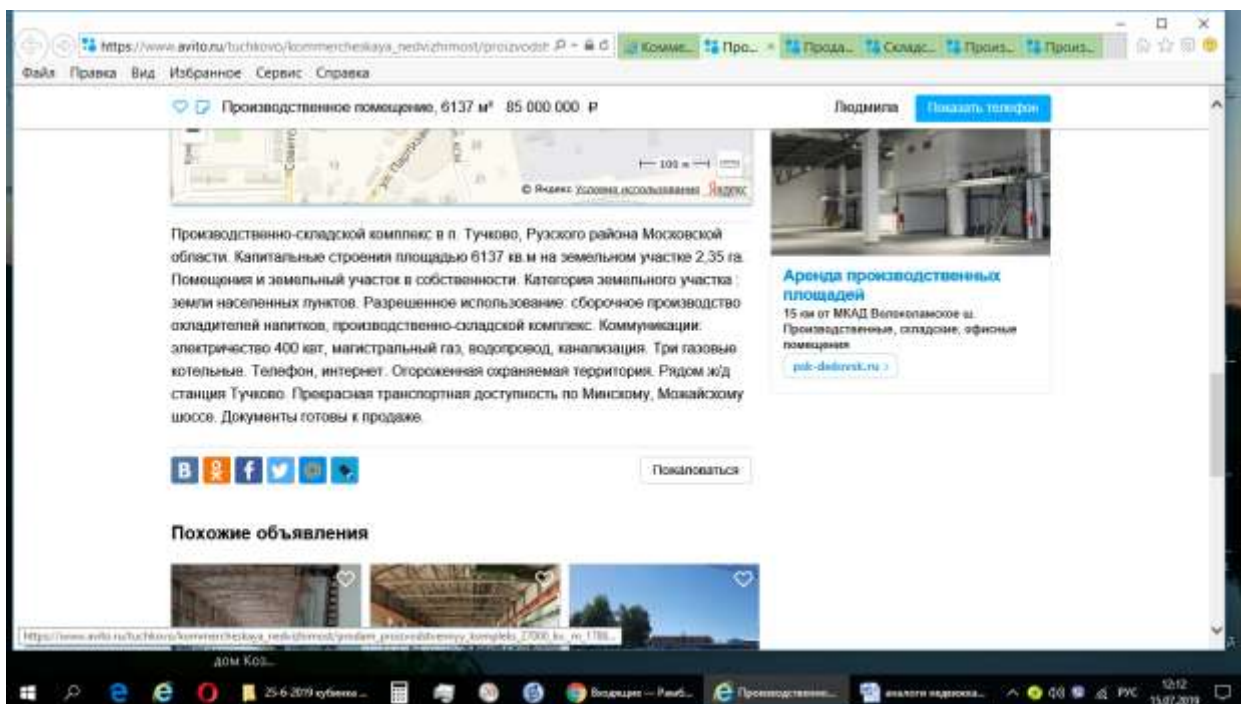




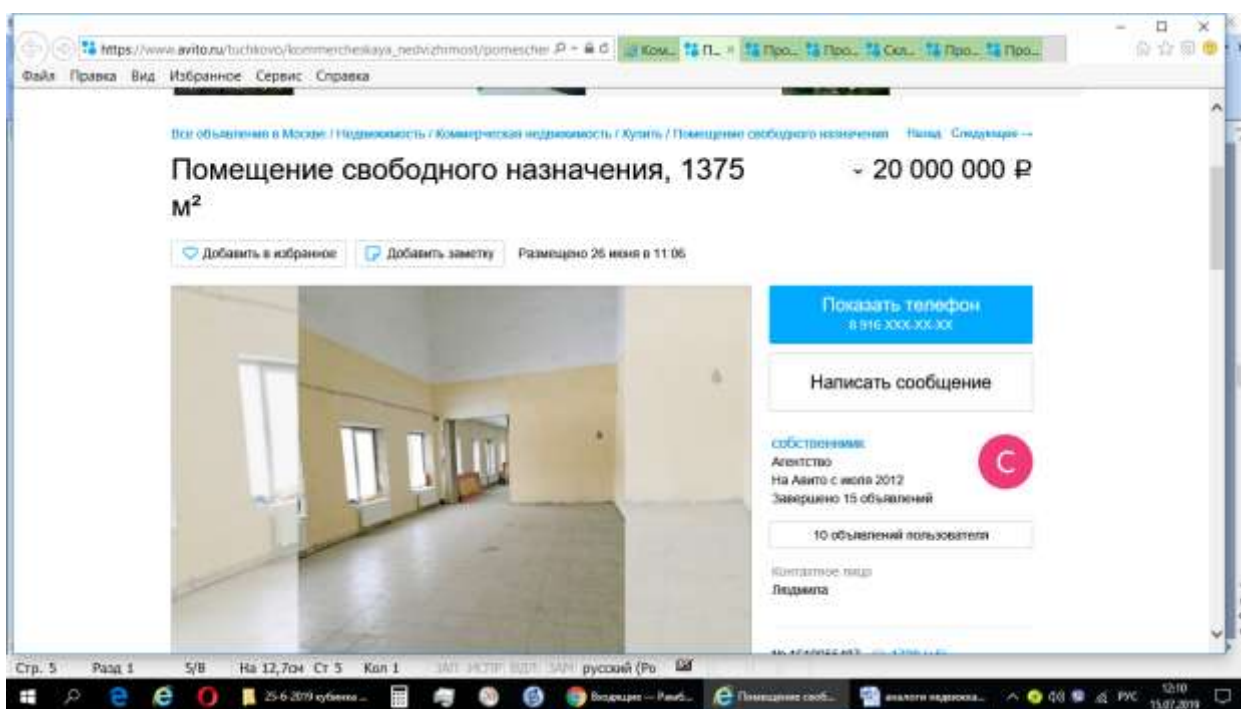
https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1010306500

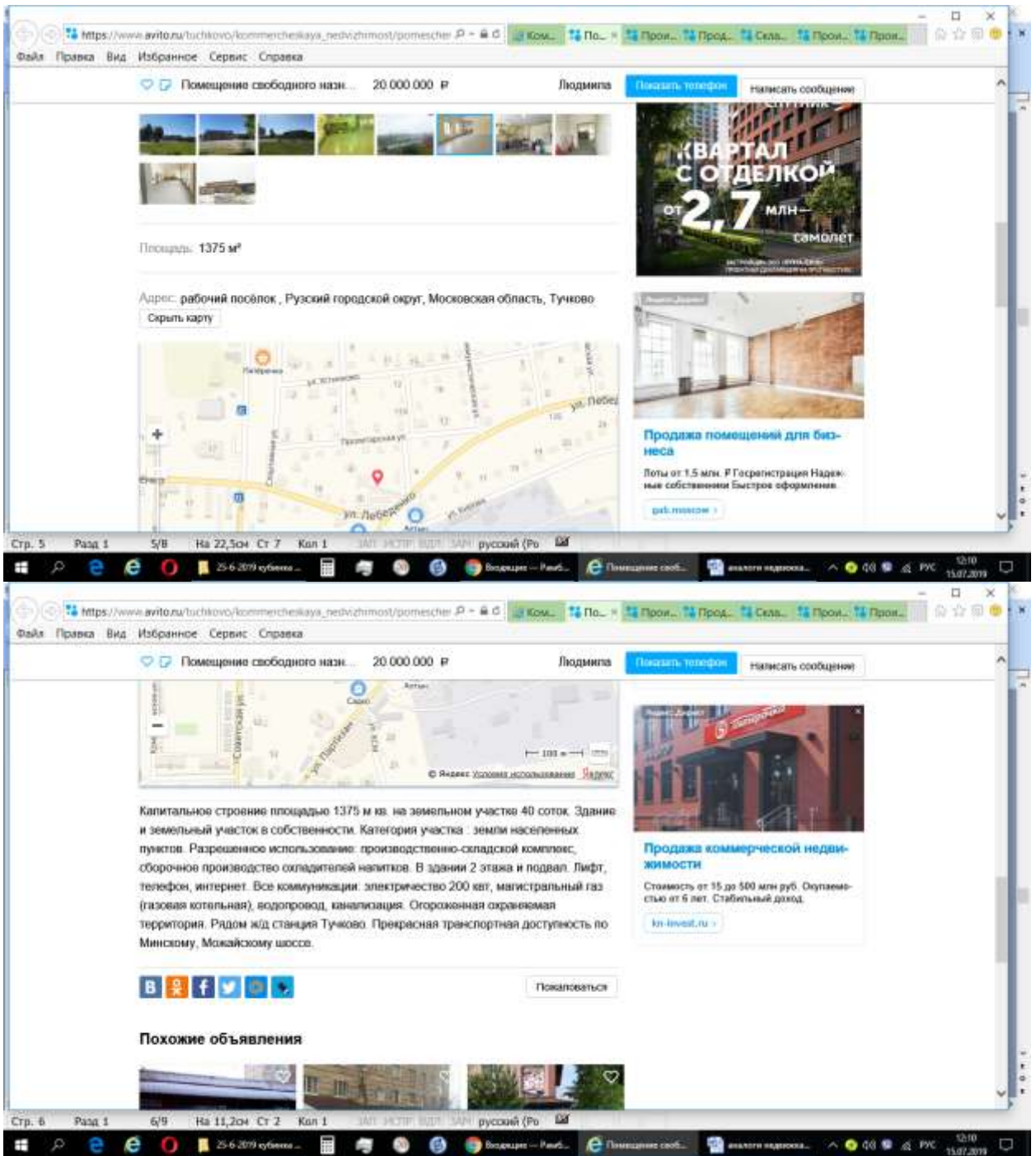
Коммерческая недвижимость, продажа



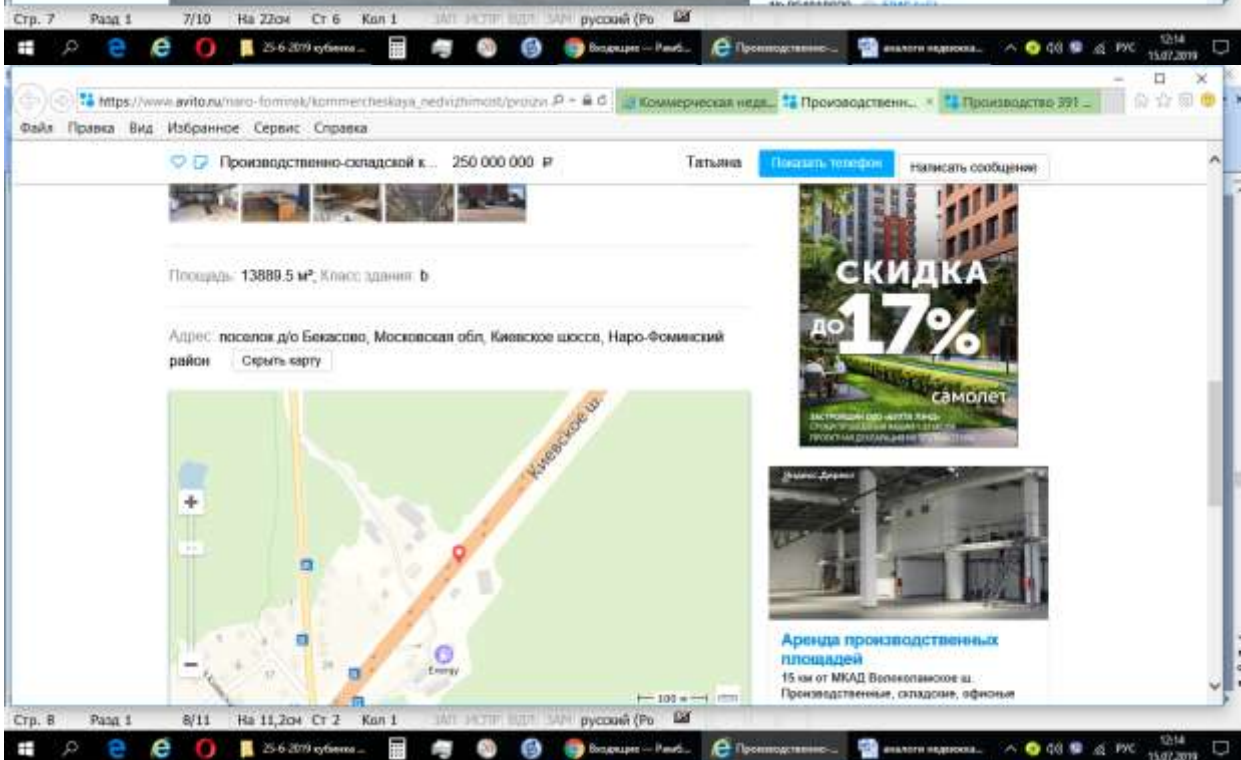
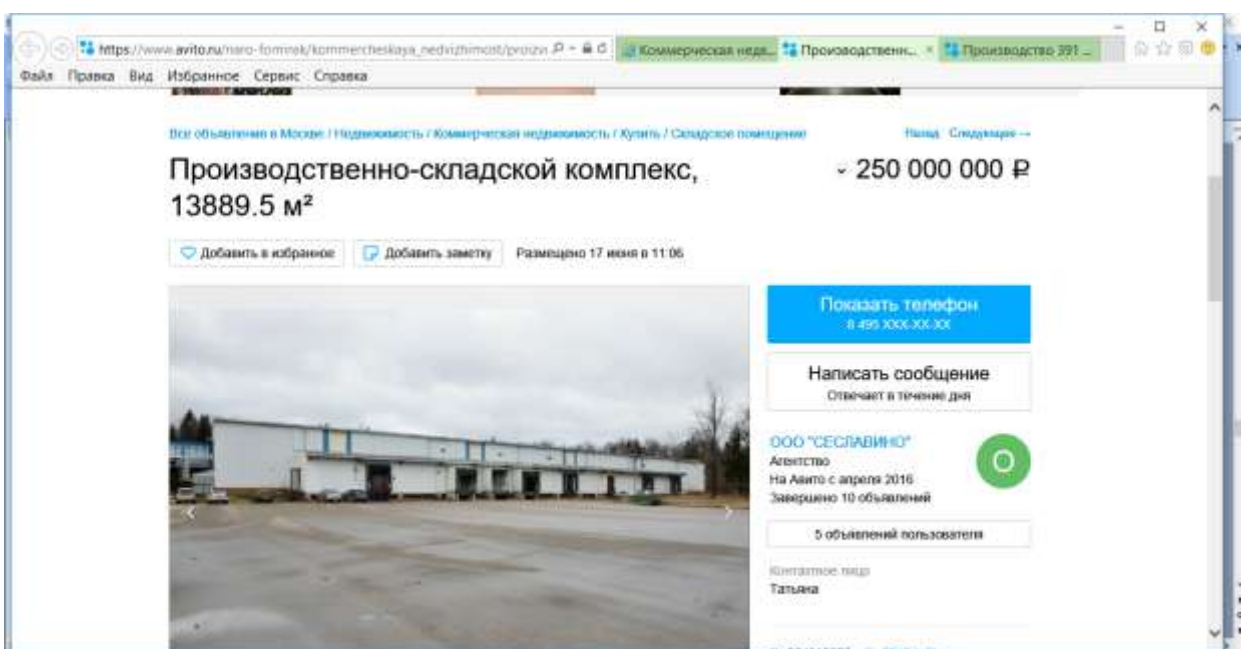


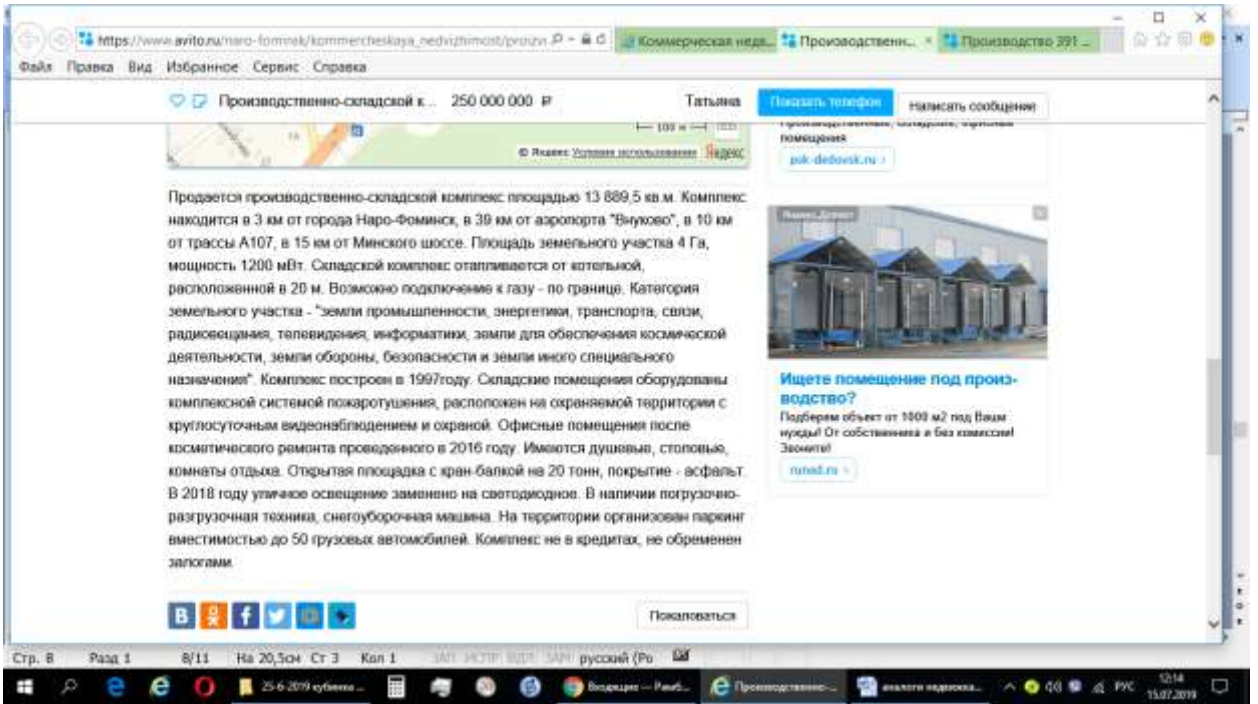
https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6137_m_1709274767



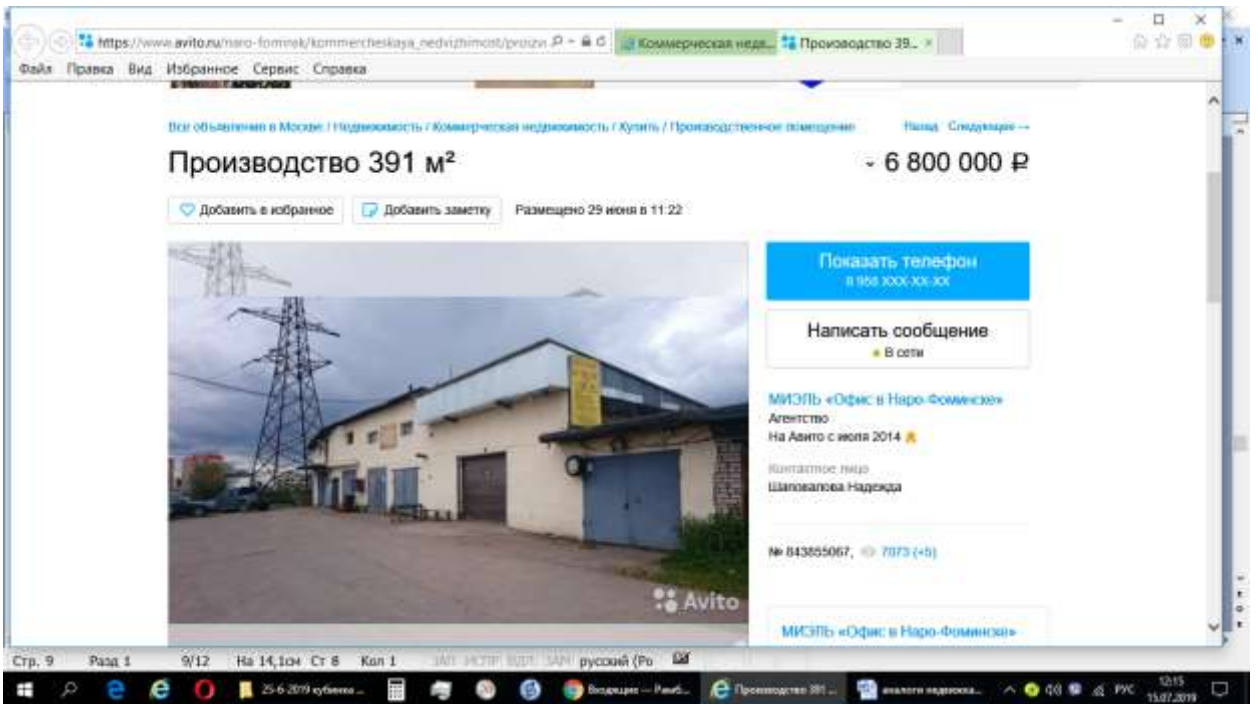


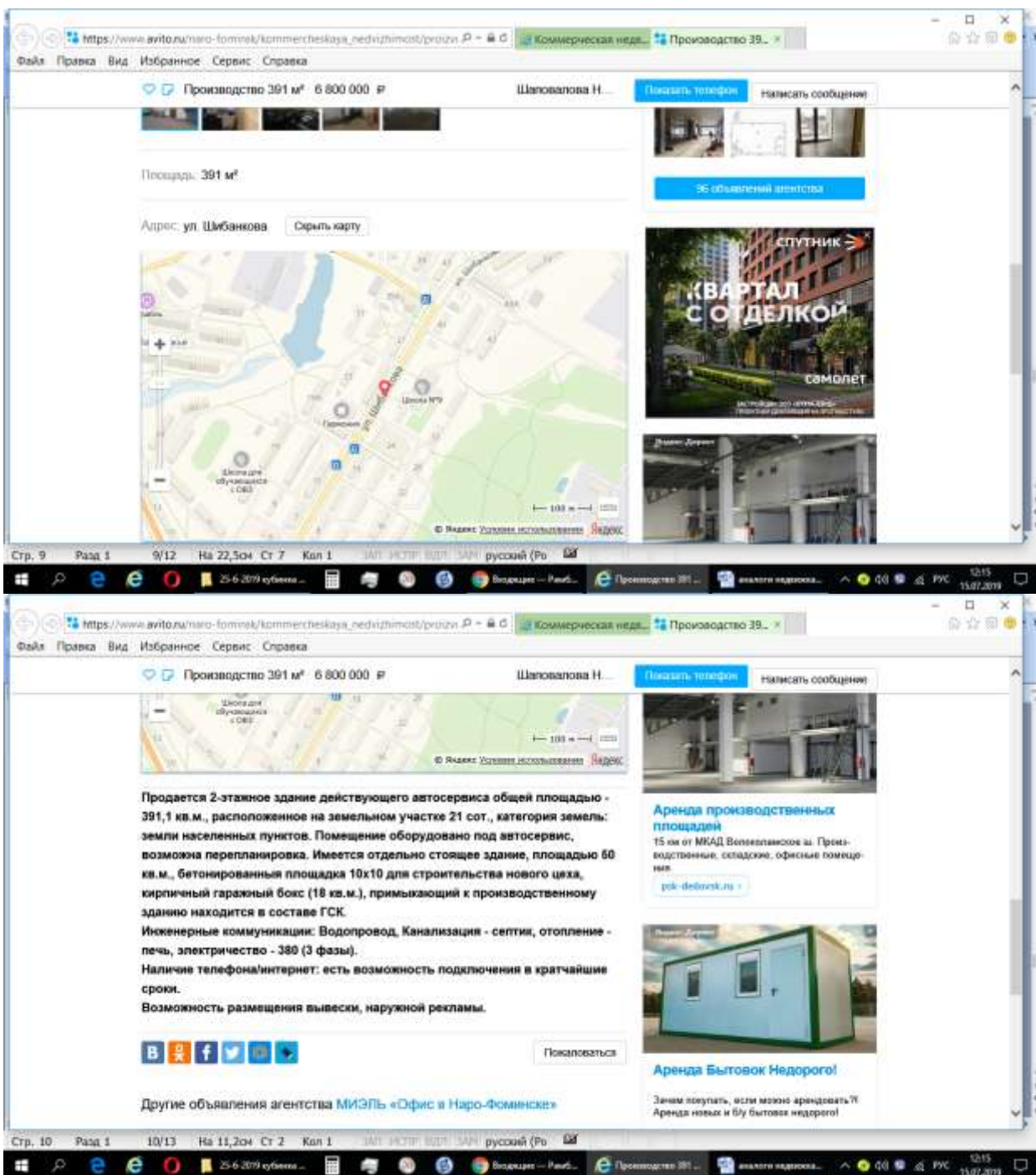
https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn_acheniya_1375_m_1610955487



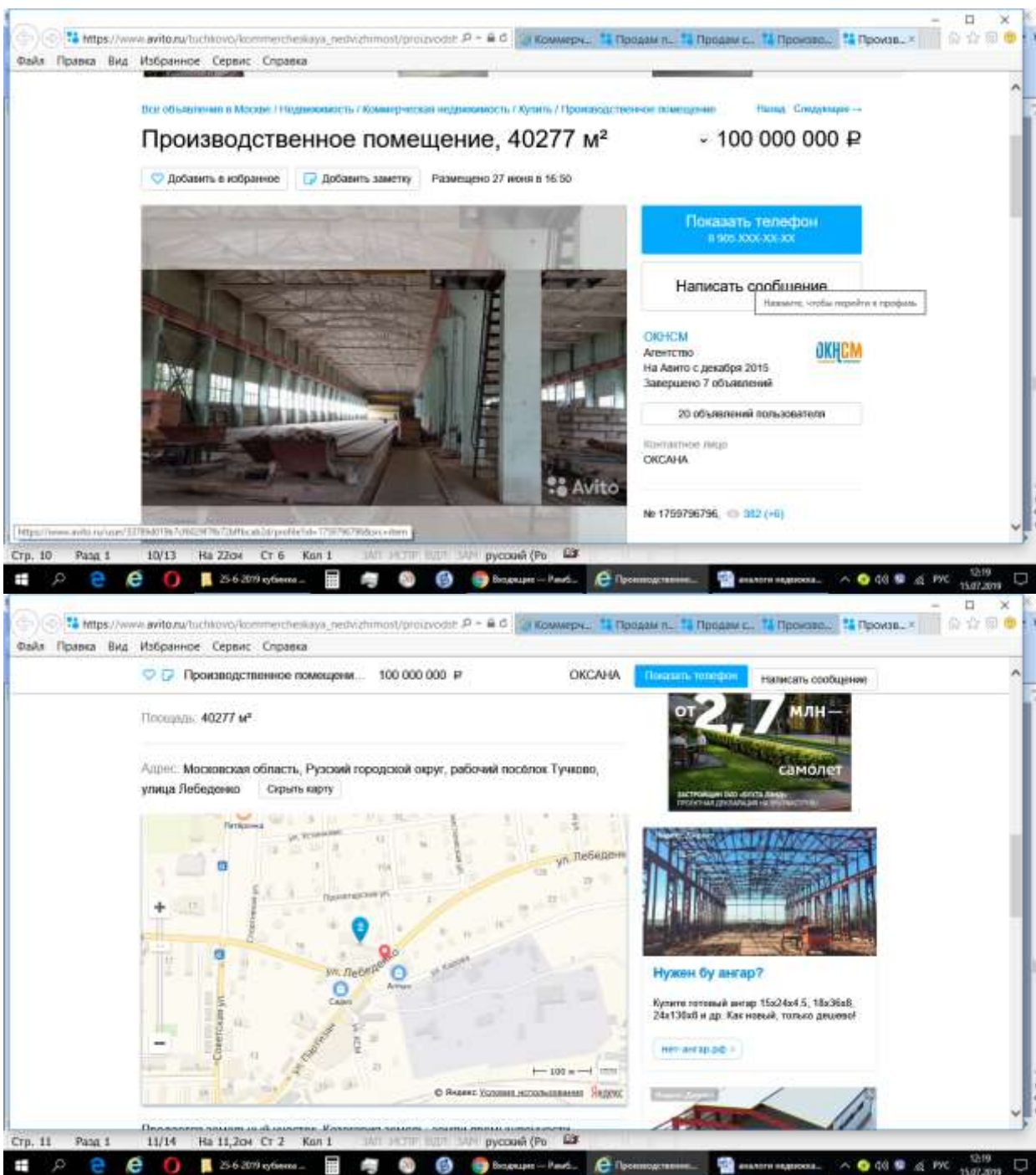


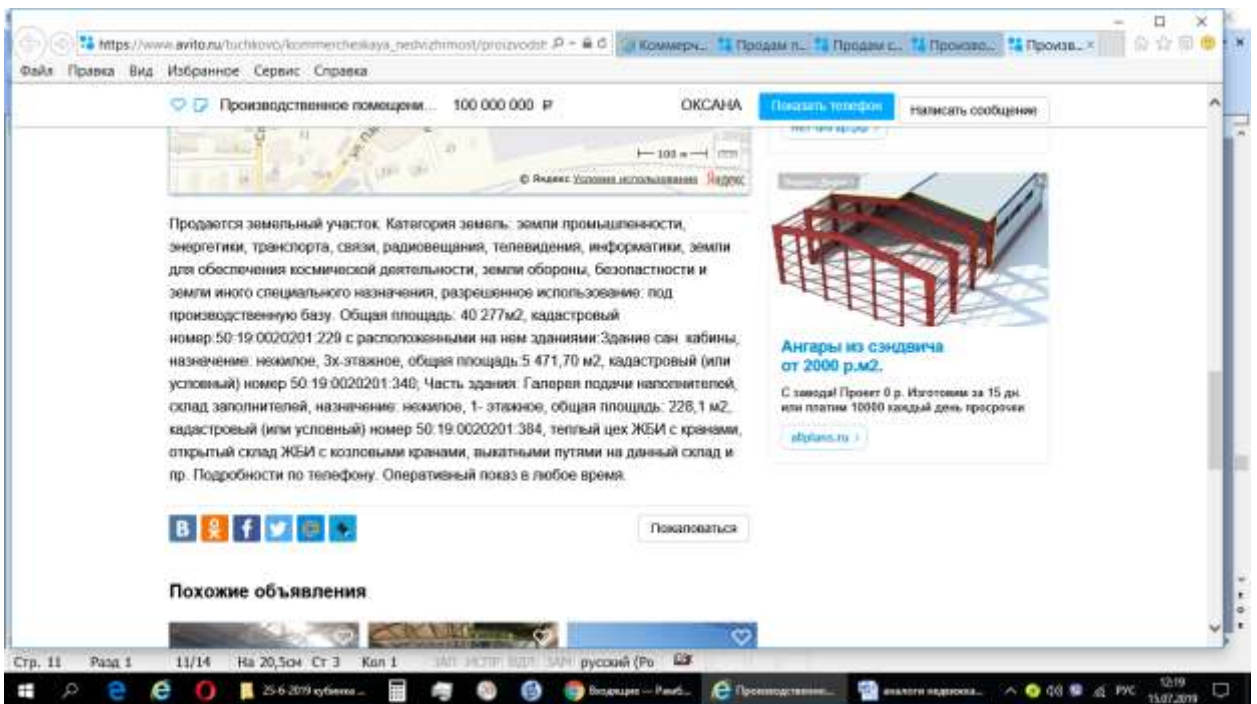
https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_13889.5_m_894818029



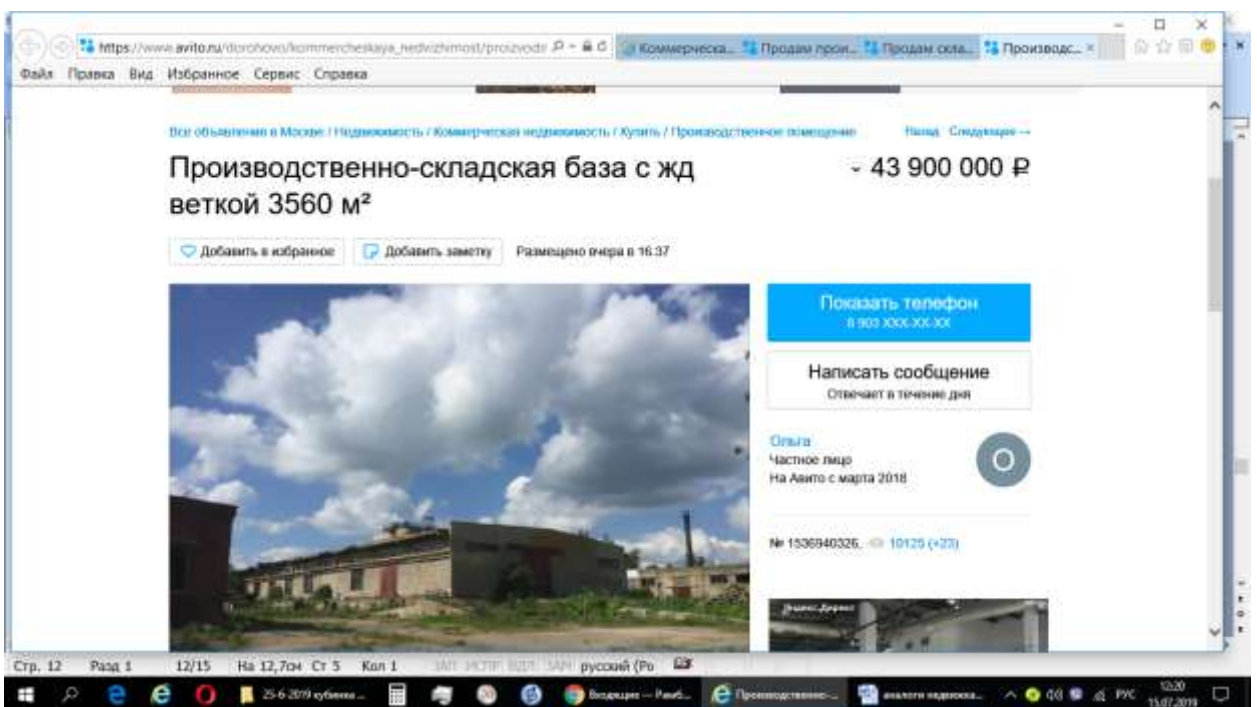


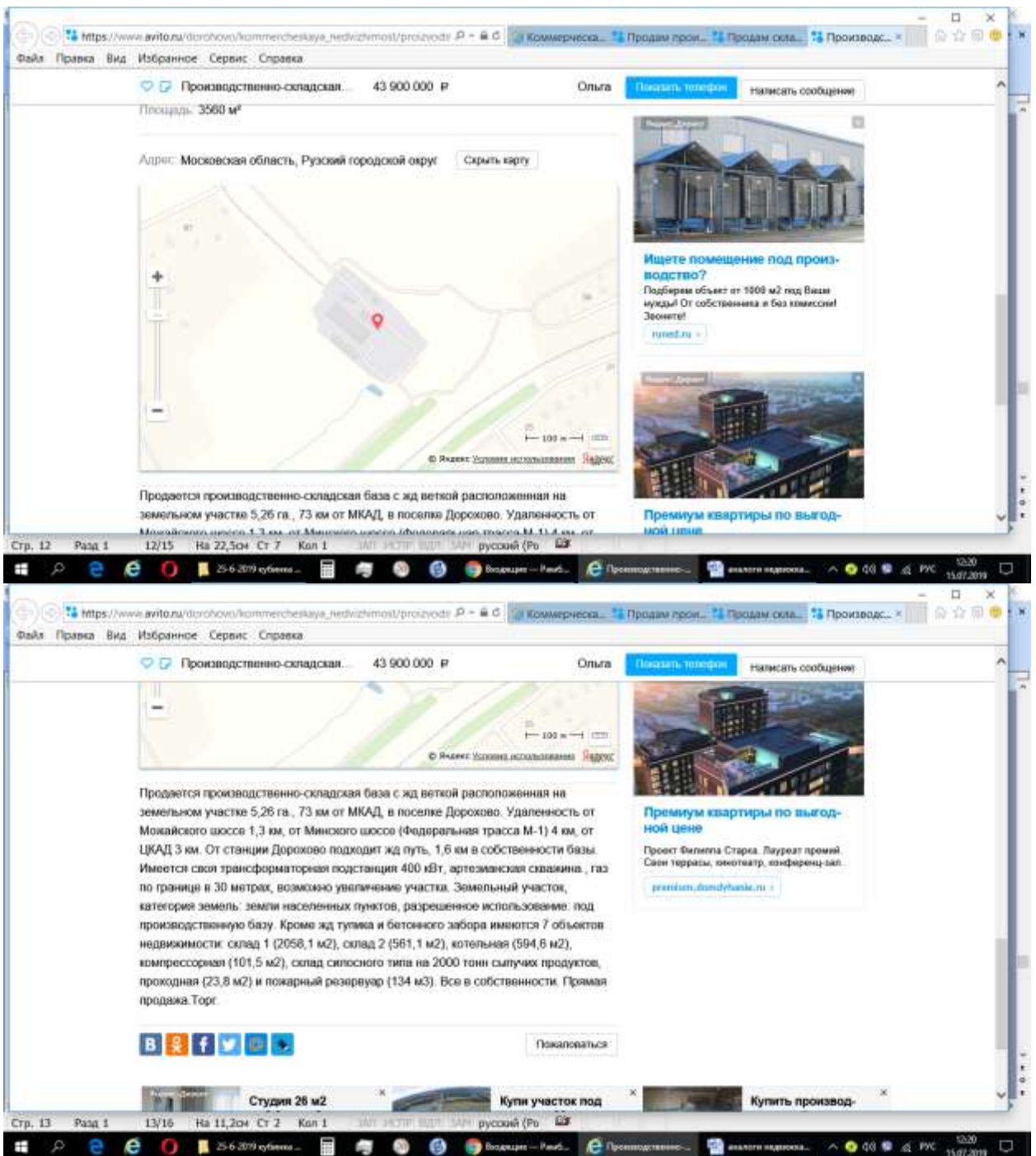
https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvo_391_m_843855067



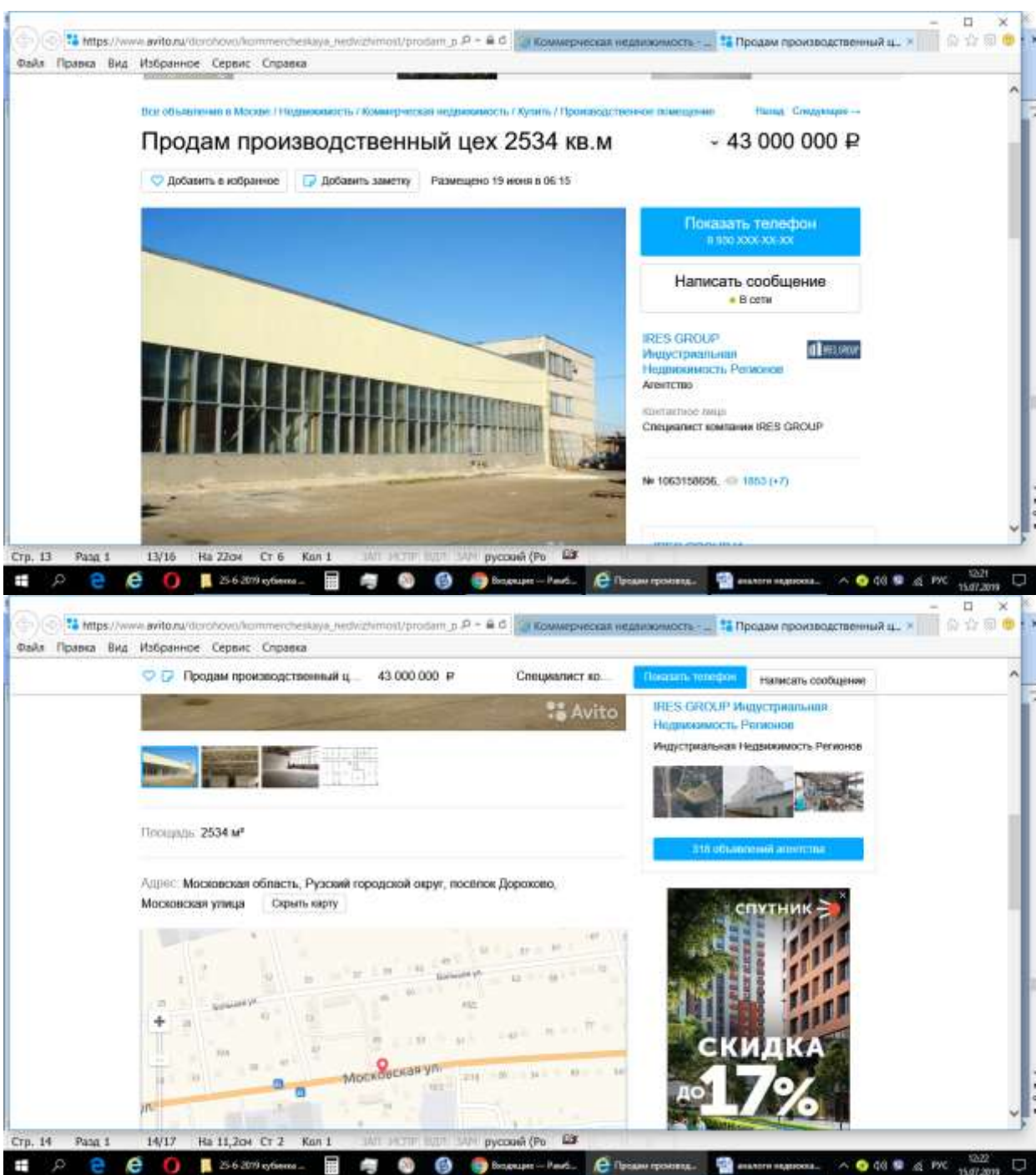


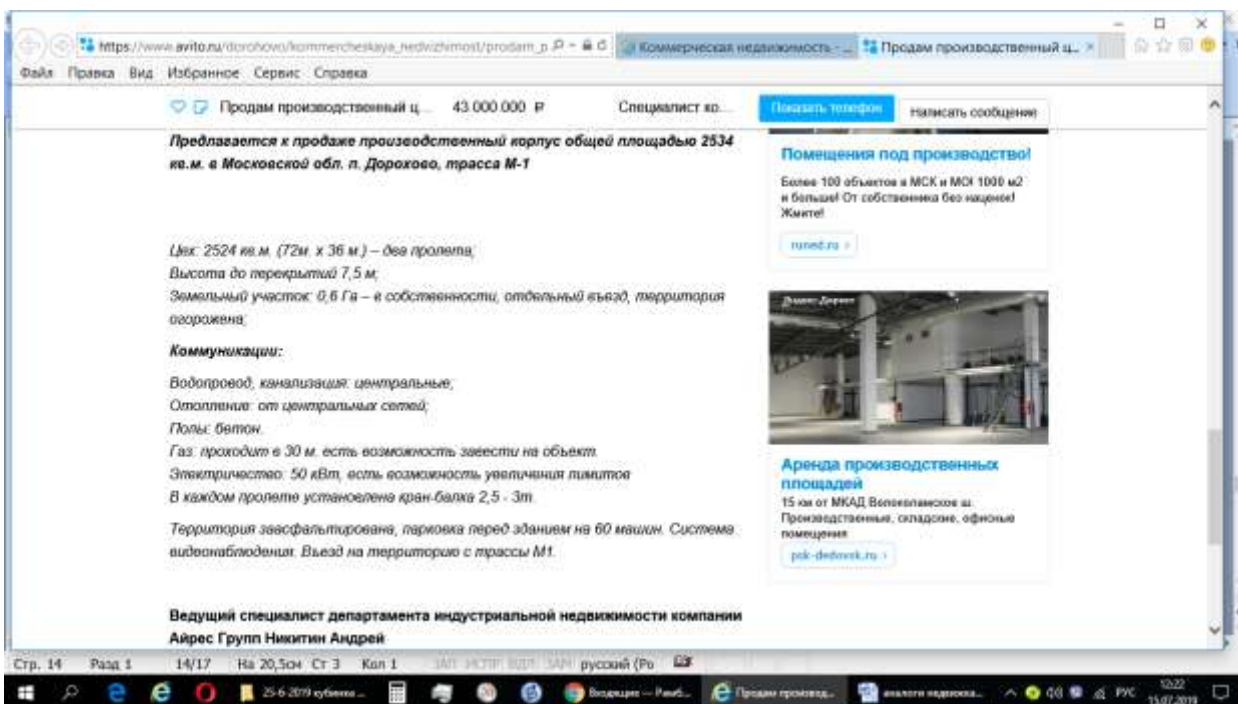
https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_40277_m_1759796796



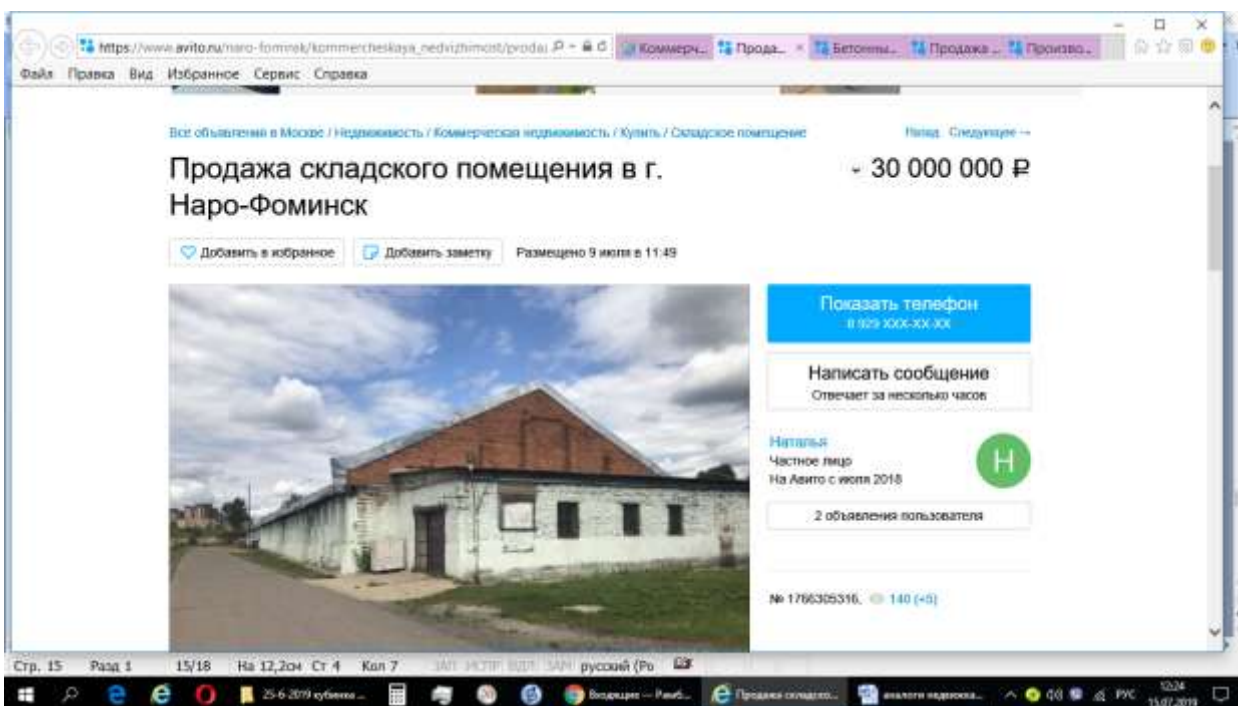


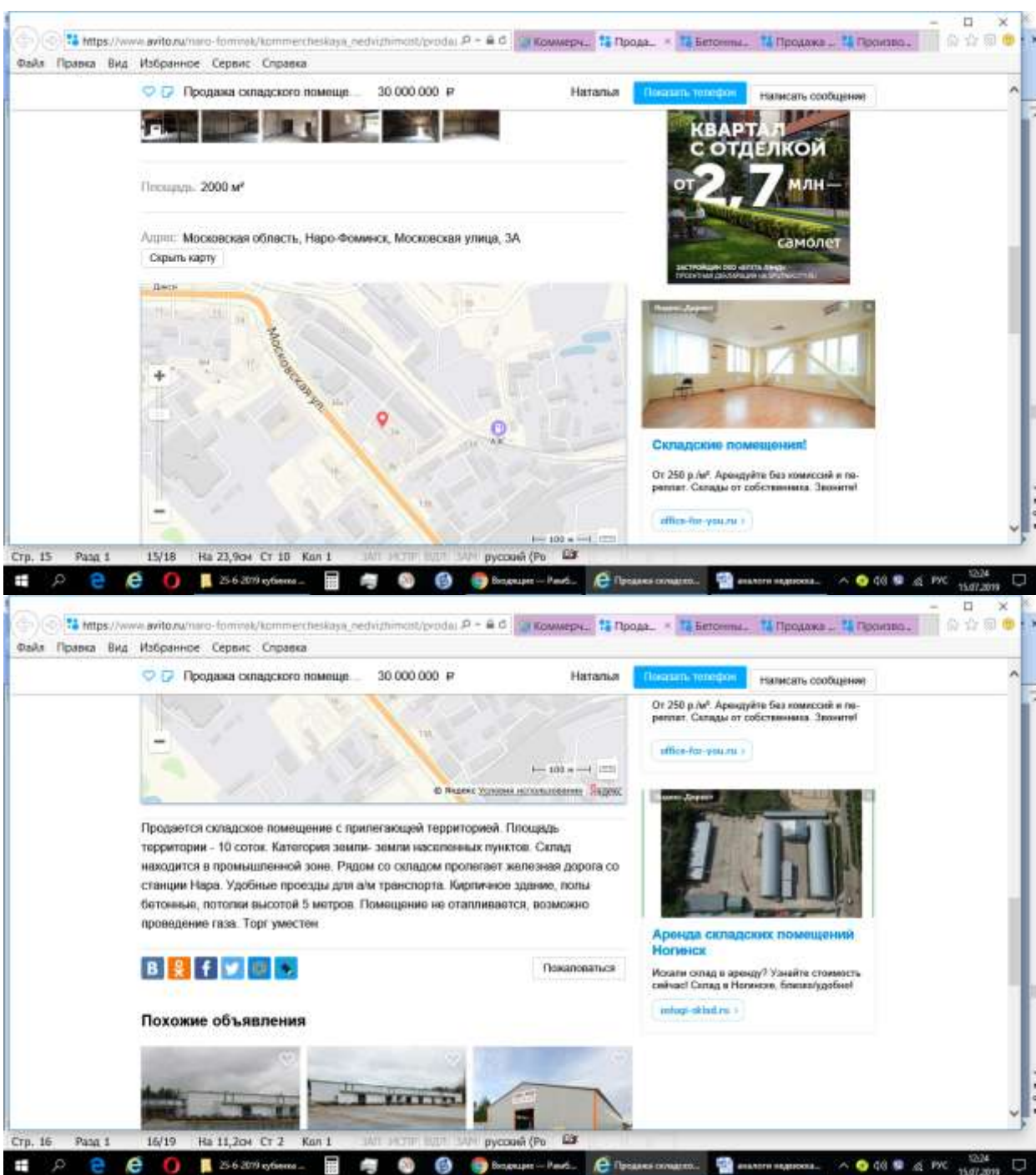
https://www.avito.ru/dorohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_s_zhd_vetkoy_3560_m_1536940326





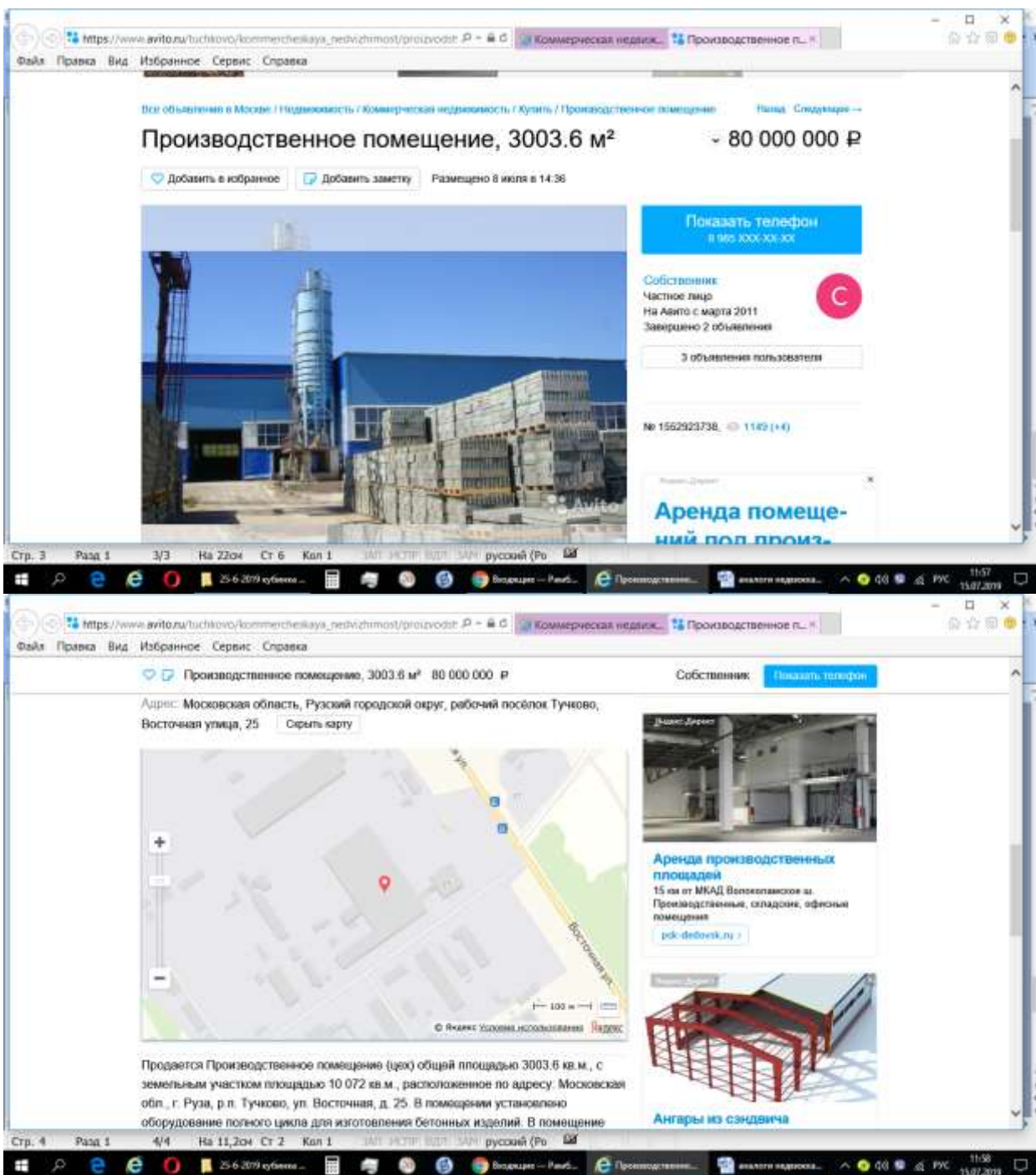
https://www.avito.ru/dorohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_tsh_2534_kv.m_1063158656





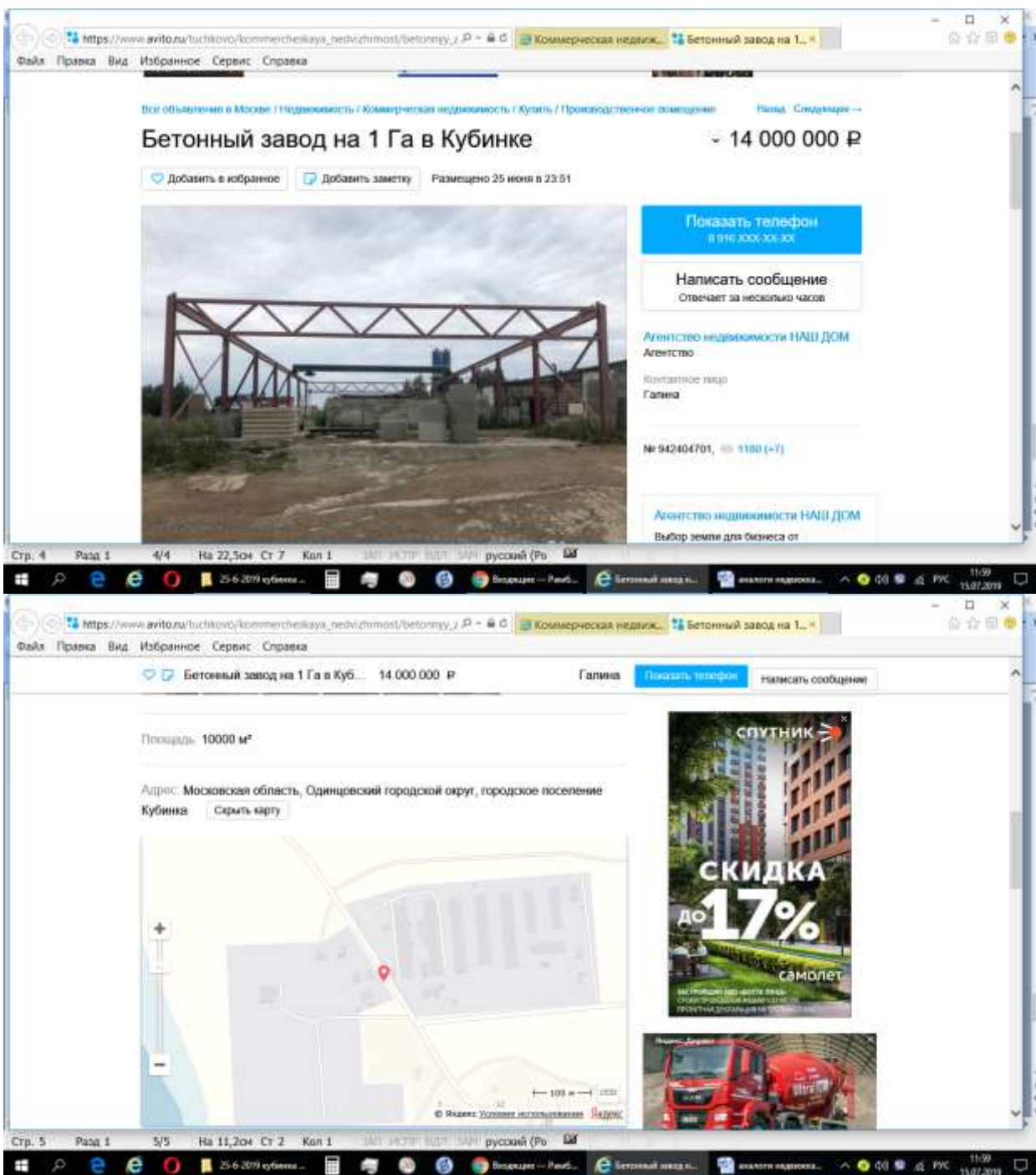
https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_pomescheniya_v_g._naro-fominsk_1766305316

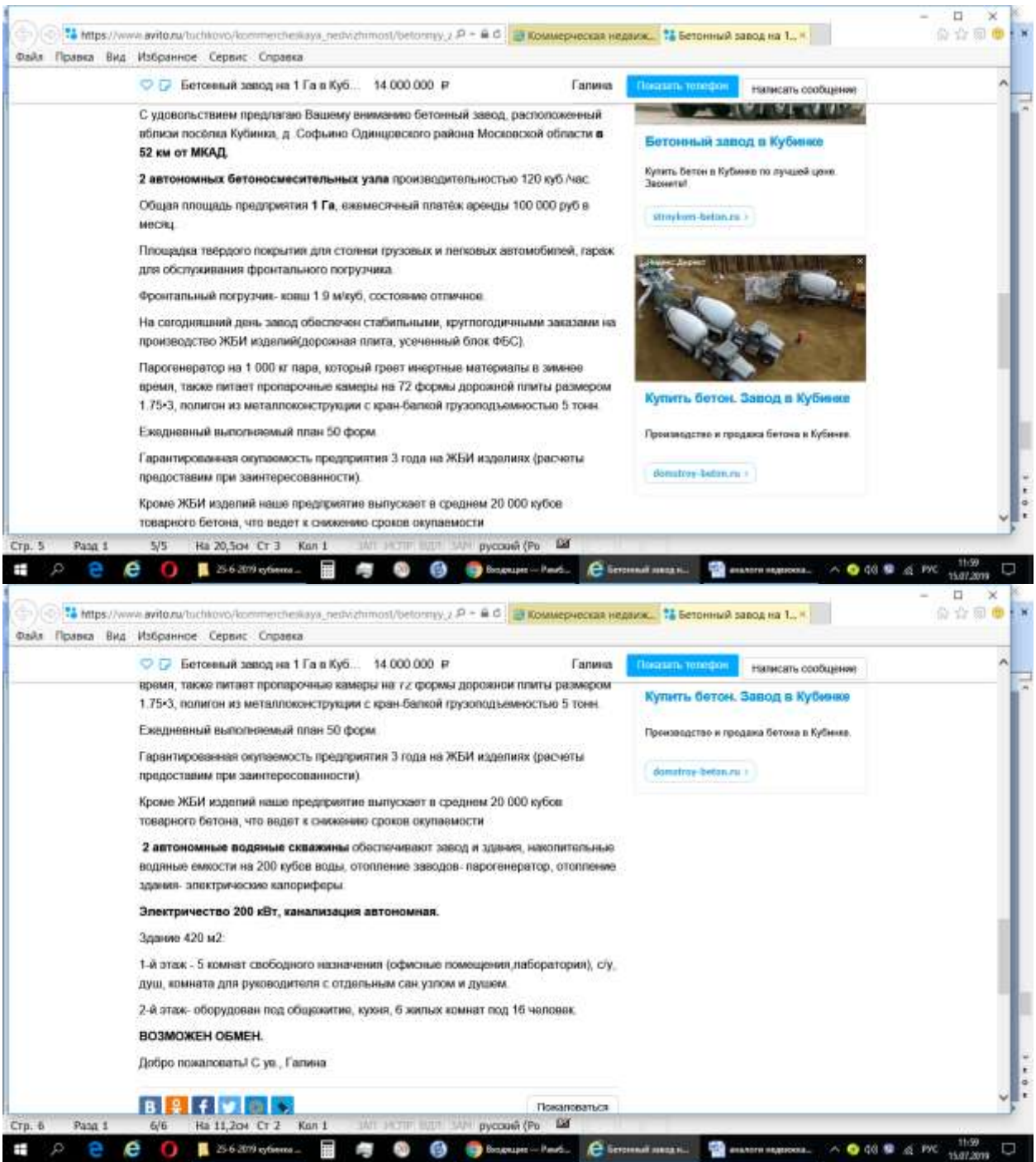
Индикативно ниже приведена стоимость бизнеса (предприятия включающие землю, недвижимость, оборудование) в расчете на 1 кв.м. зданий на участке



https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3003.6_m_1552923738

26634 руб за 1 кв.м. завод с оборудованием

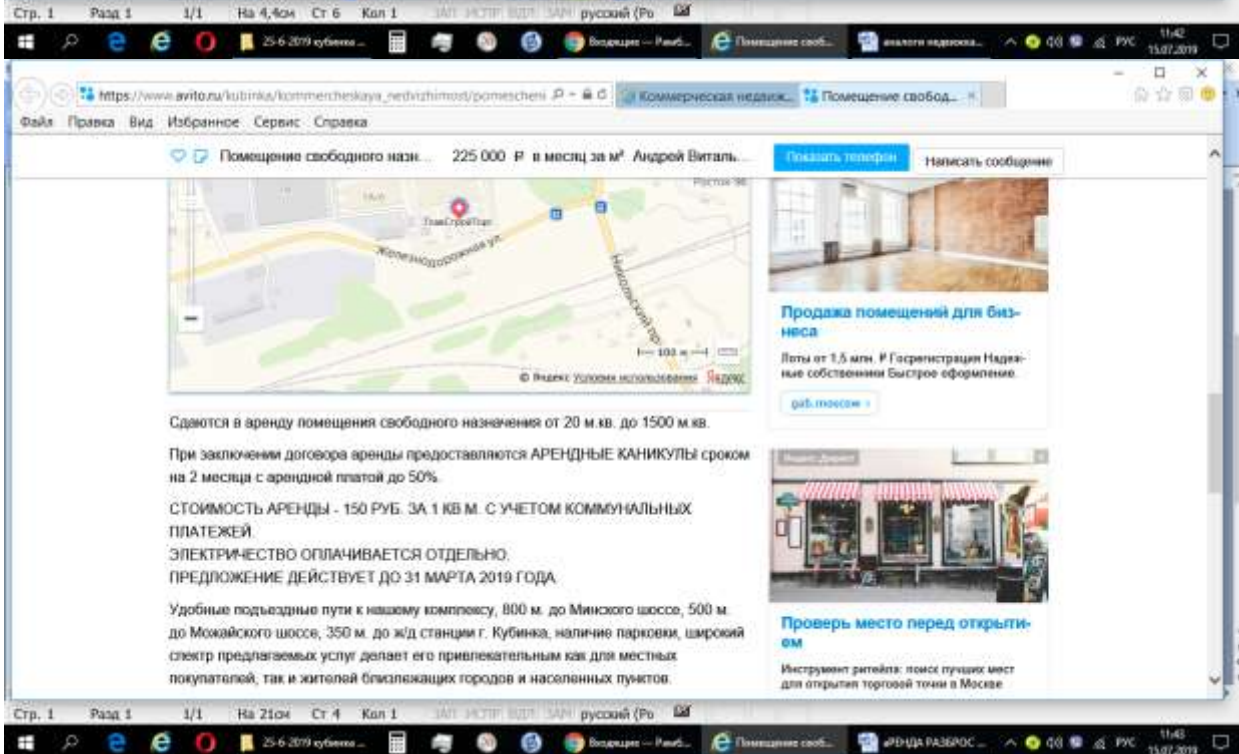
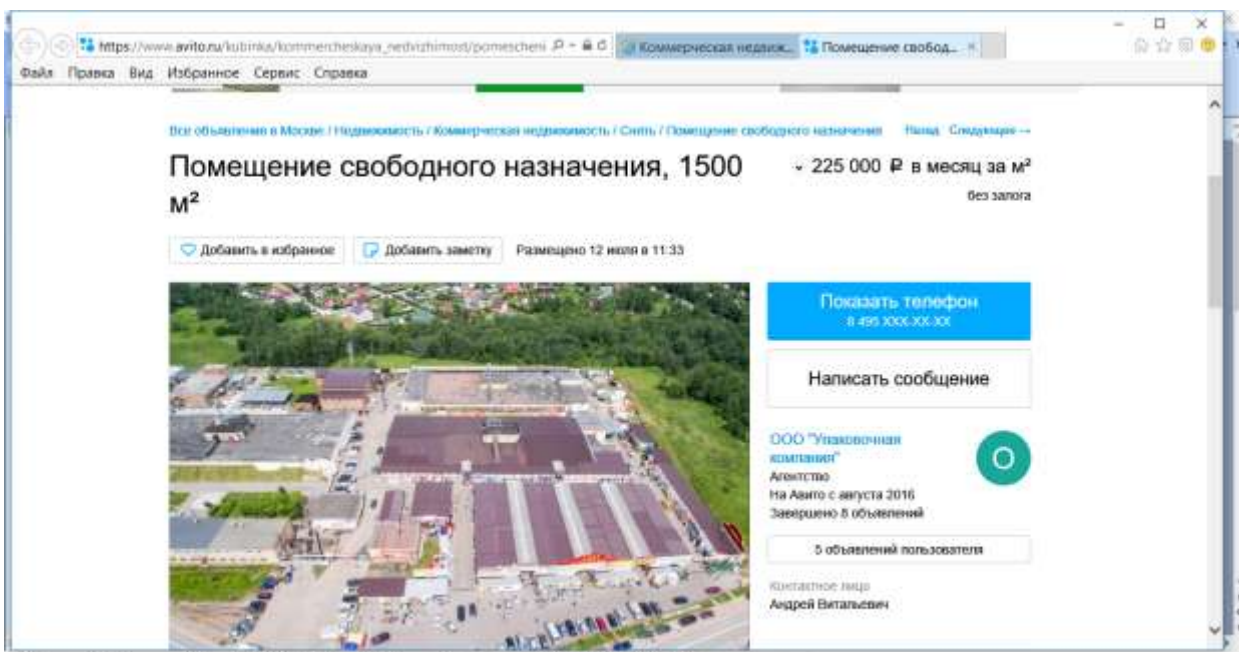




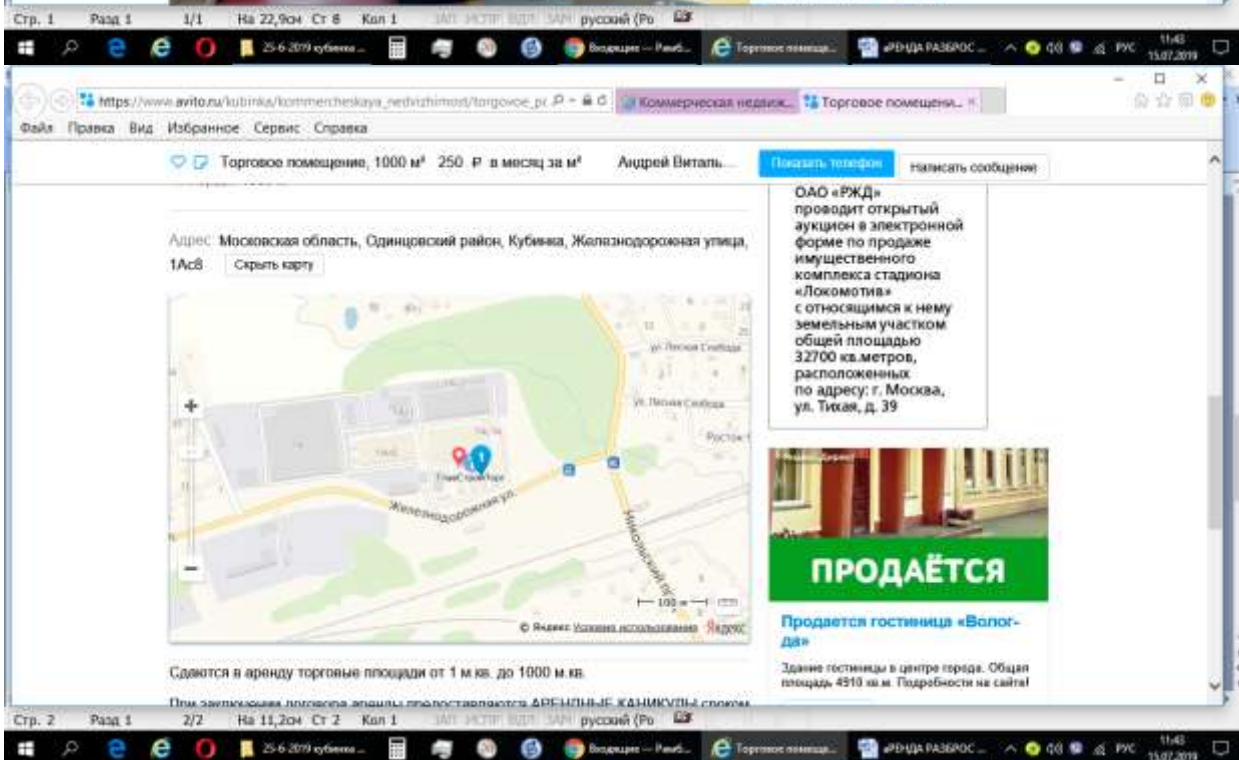
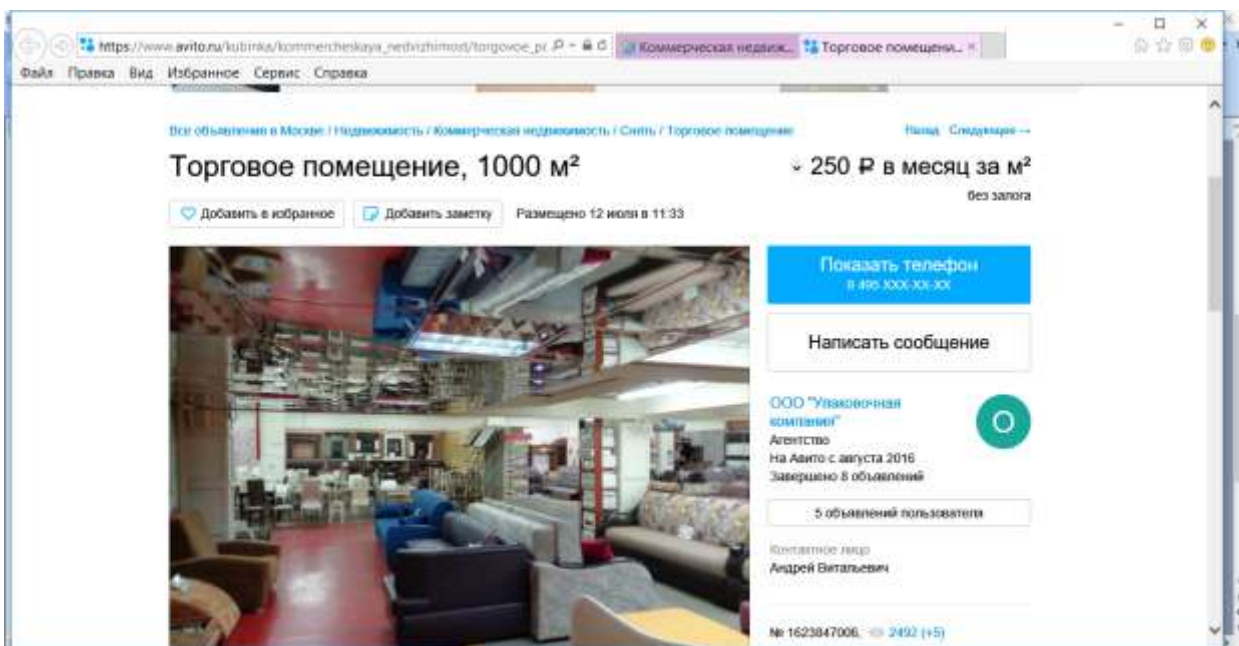
https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/betonnyy_zavod_na_1_ga_v_kubinke_942404701

33333 руб. за кв.м. завод со всем оборудованием

Коммерческая недвижимость, аренда

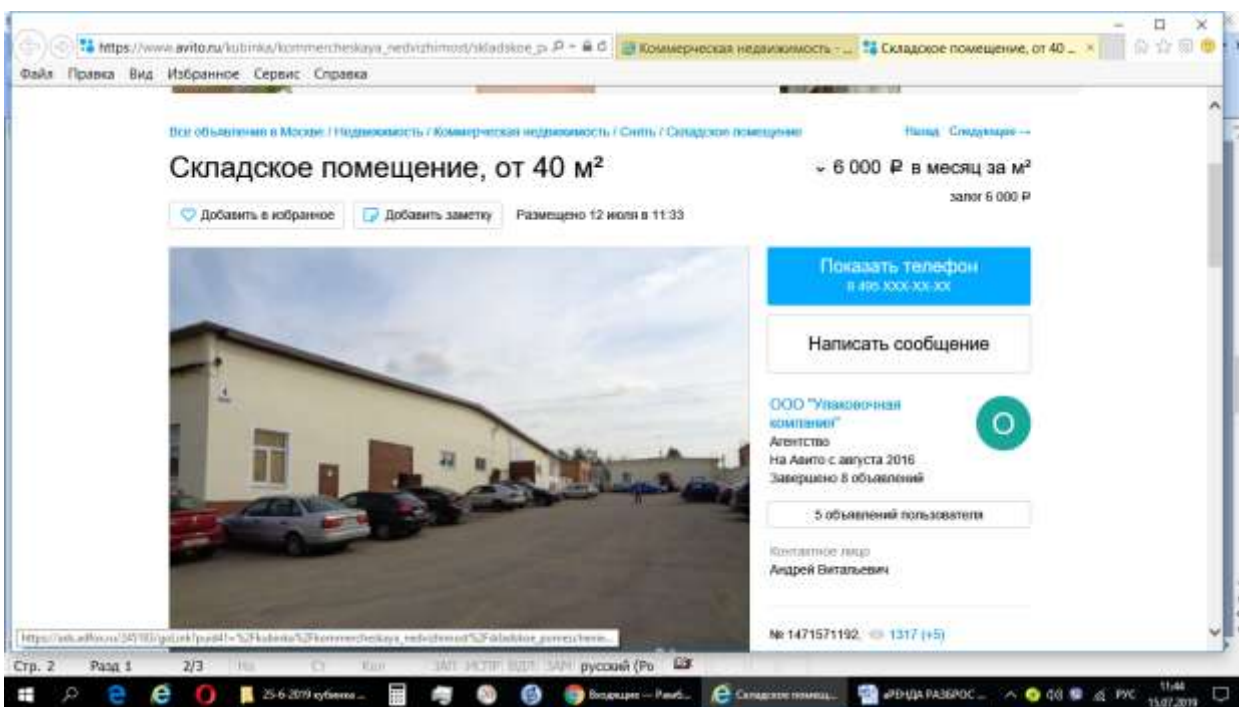


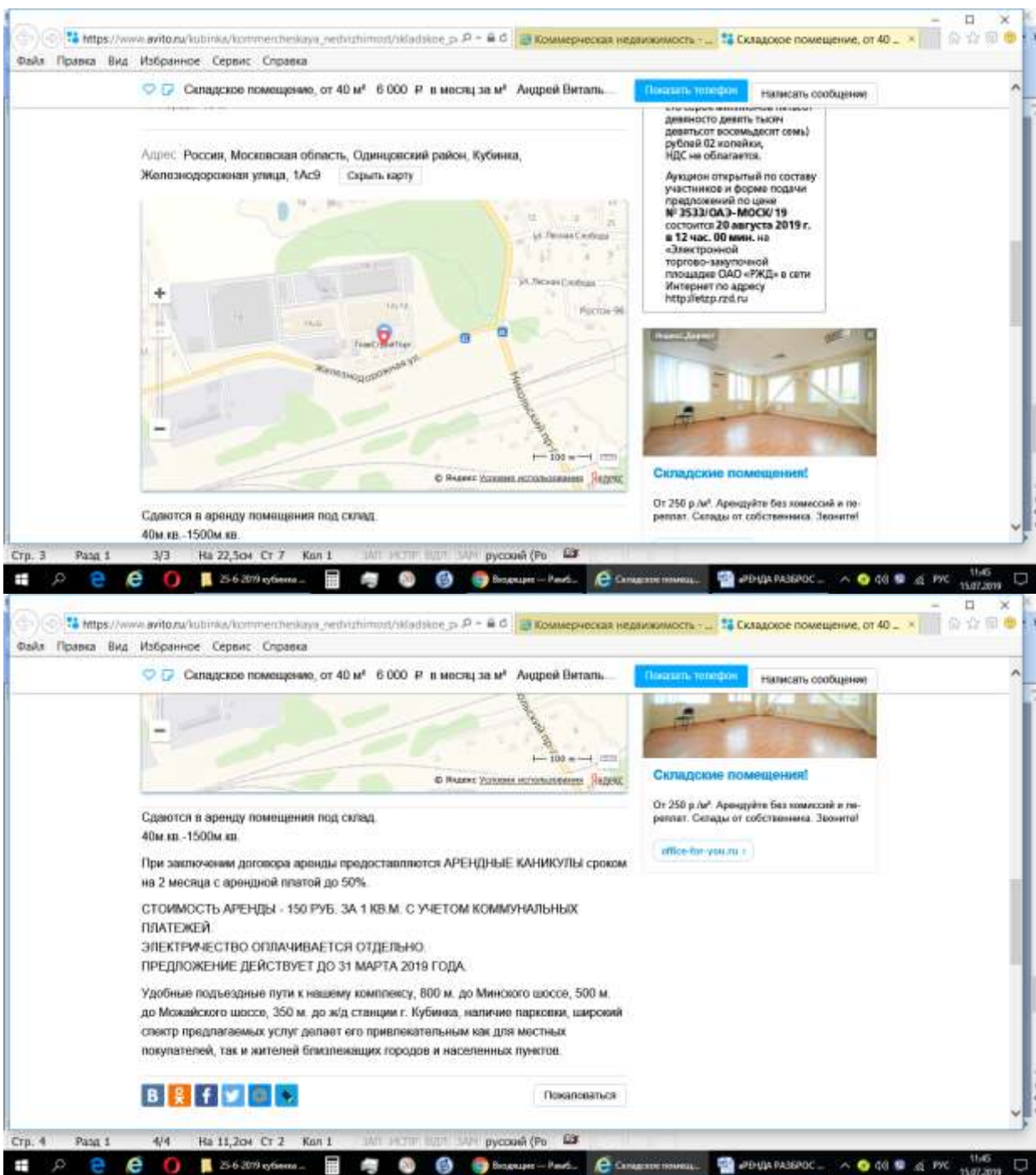
https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_847130888



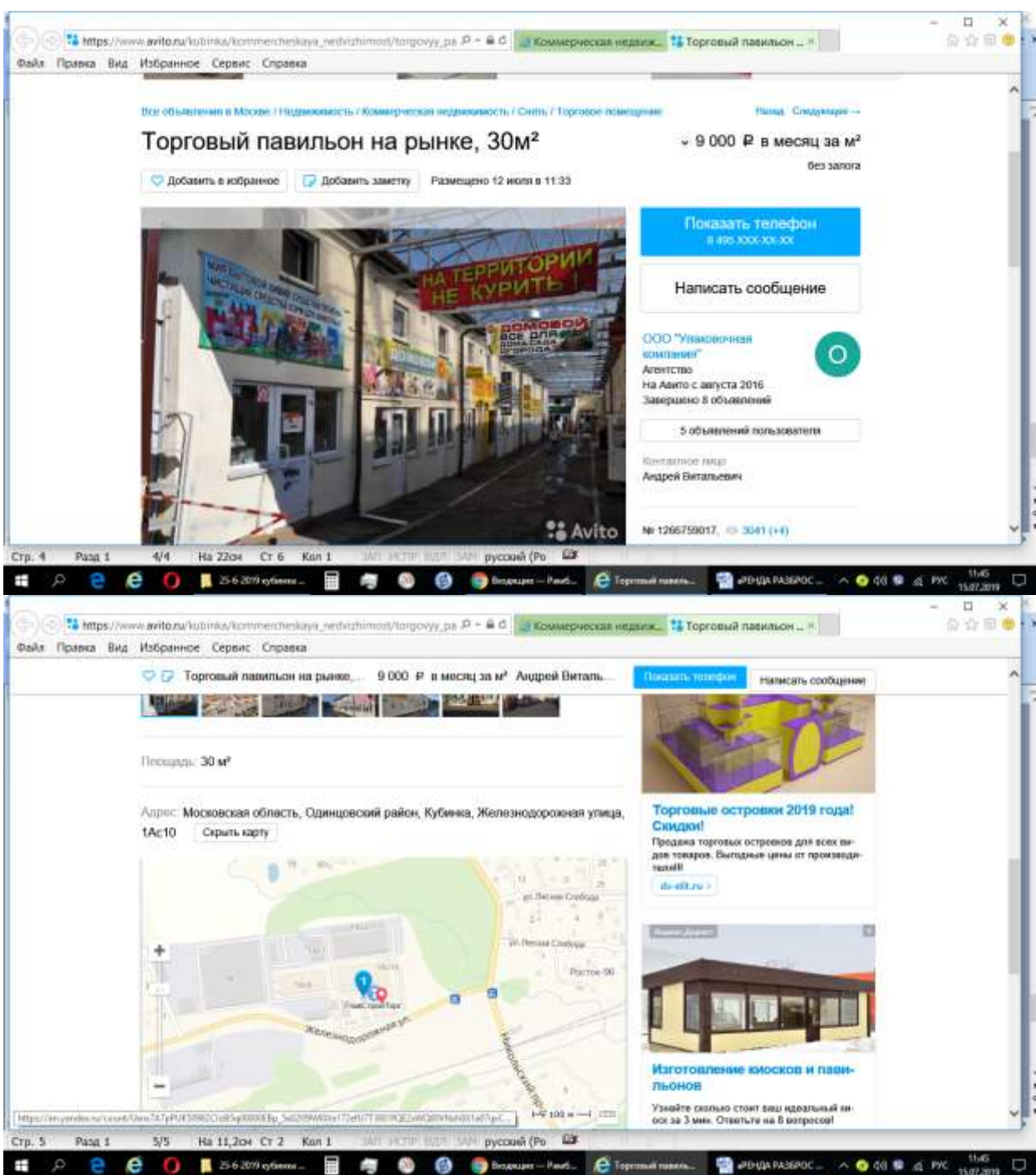


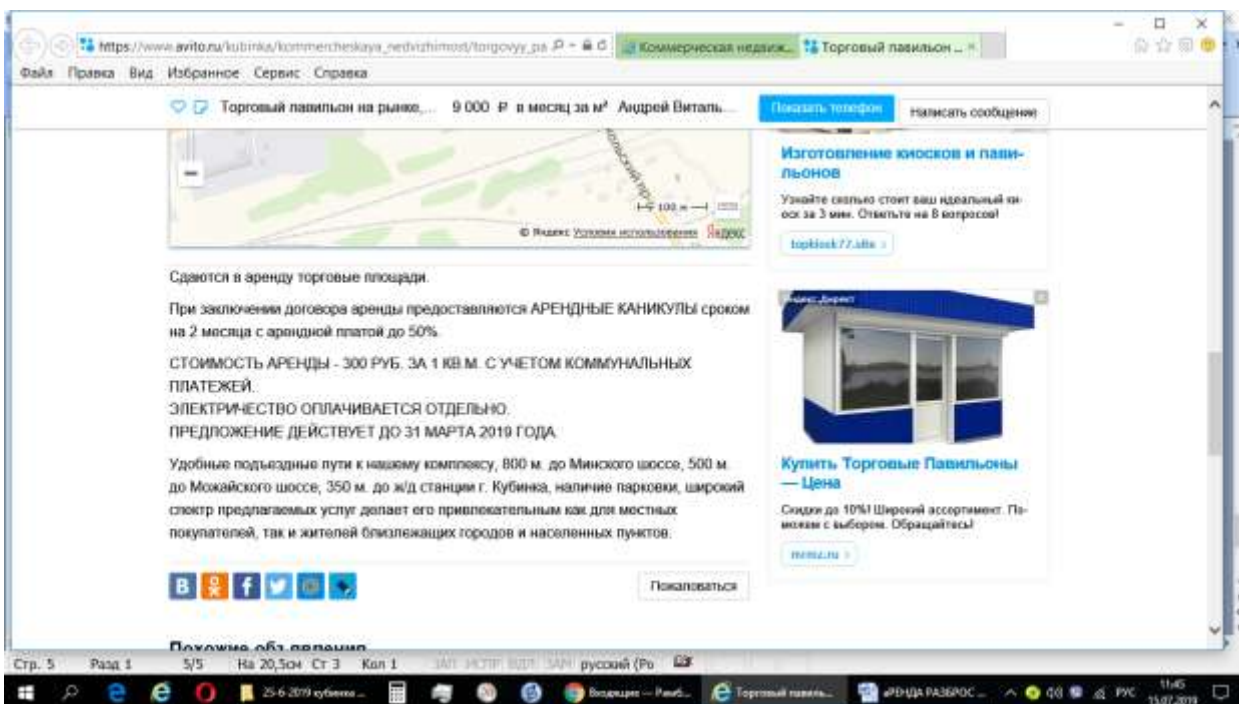
https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1000_m_1623847006



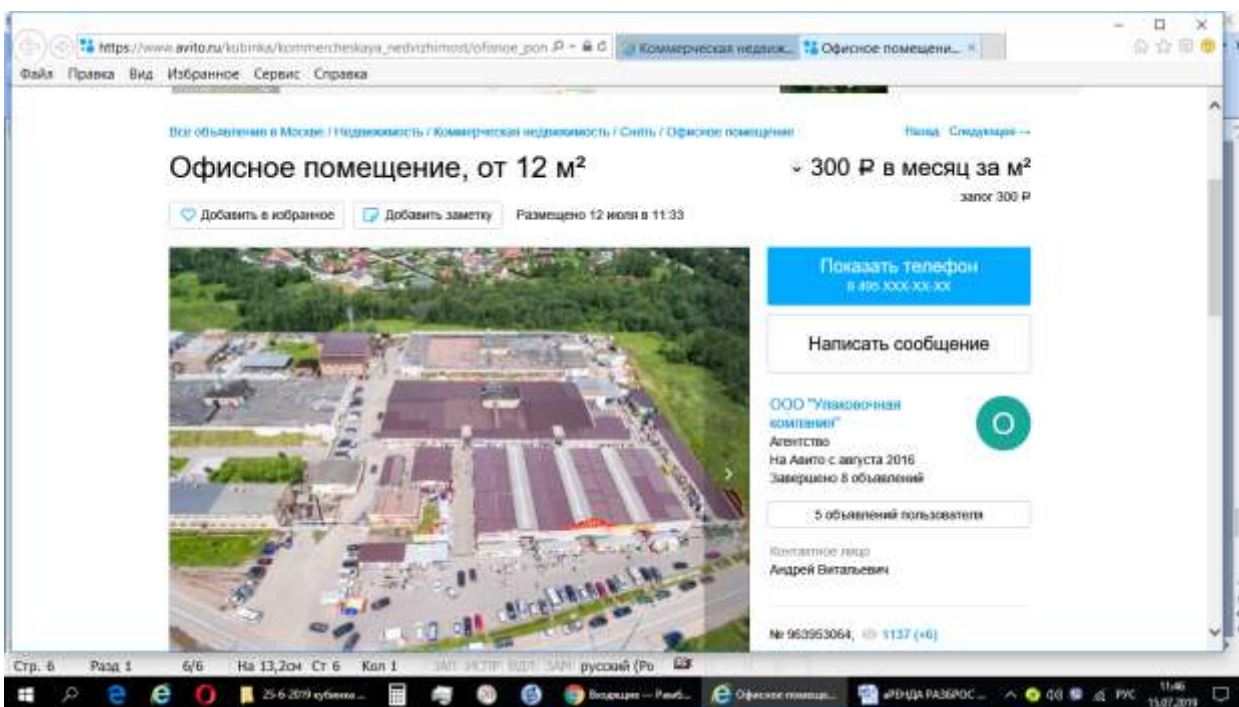


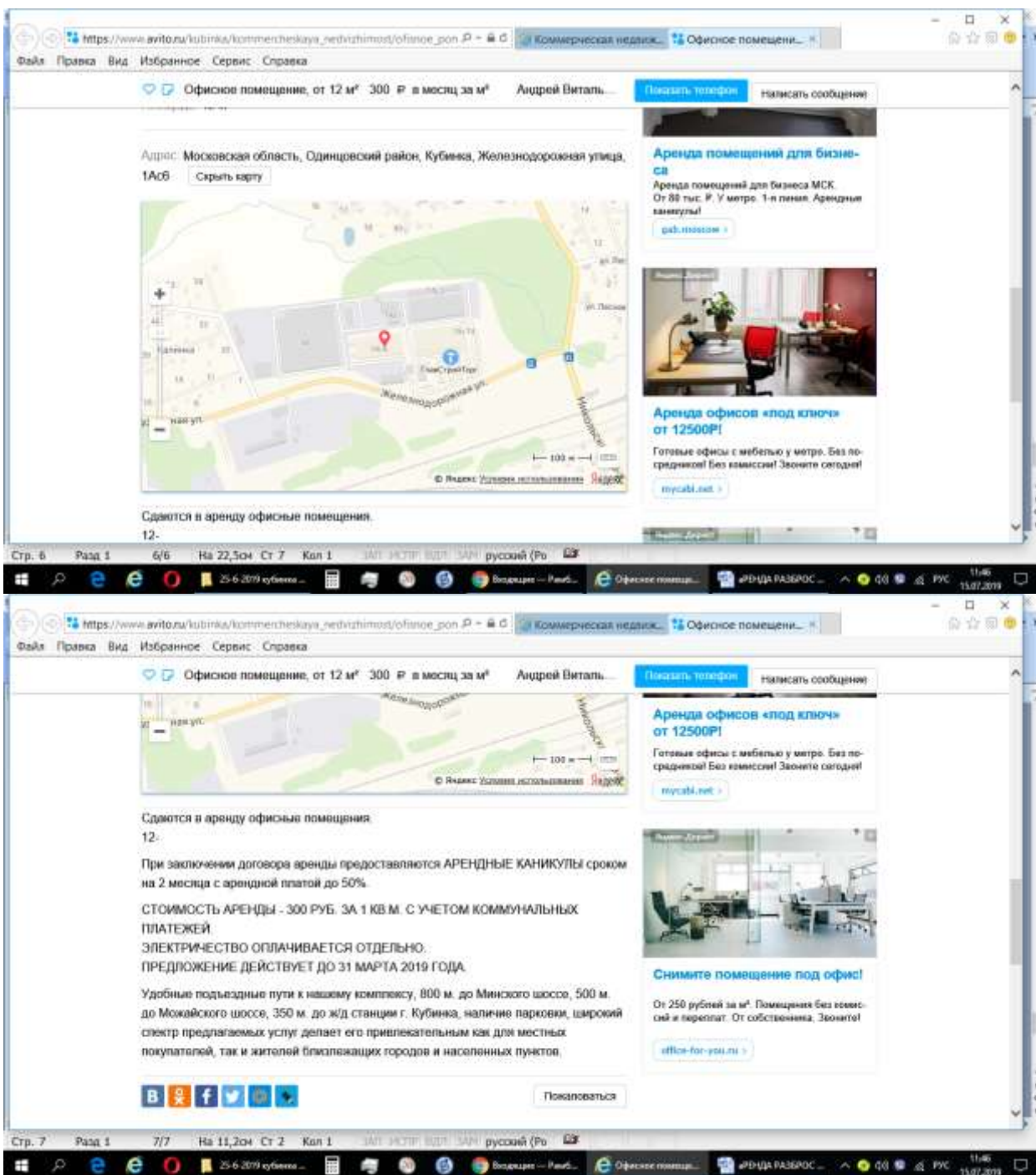
https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_40_m_1471571192



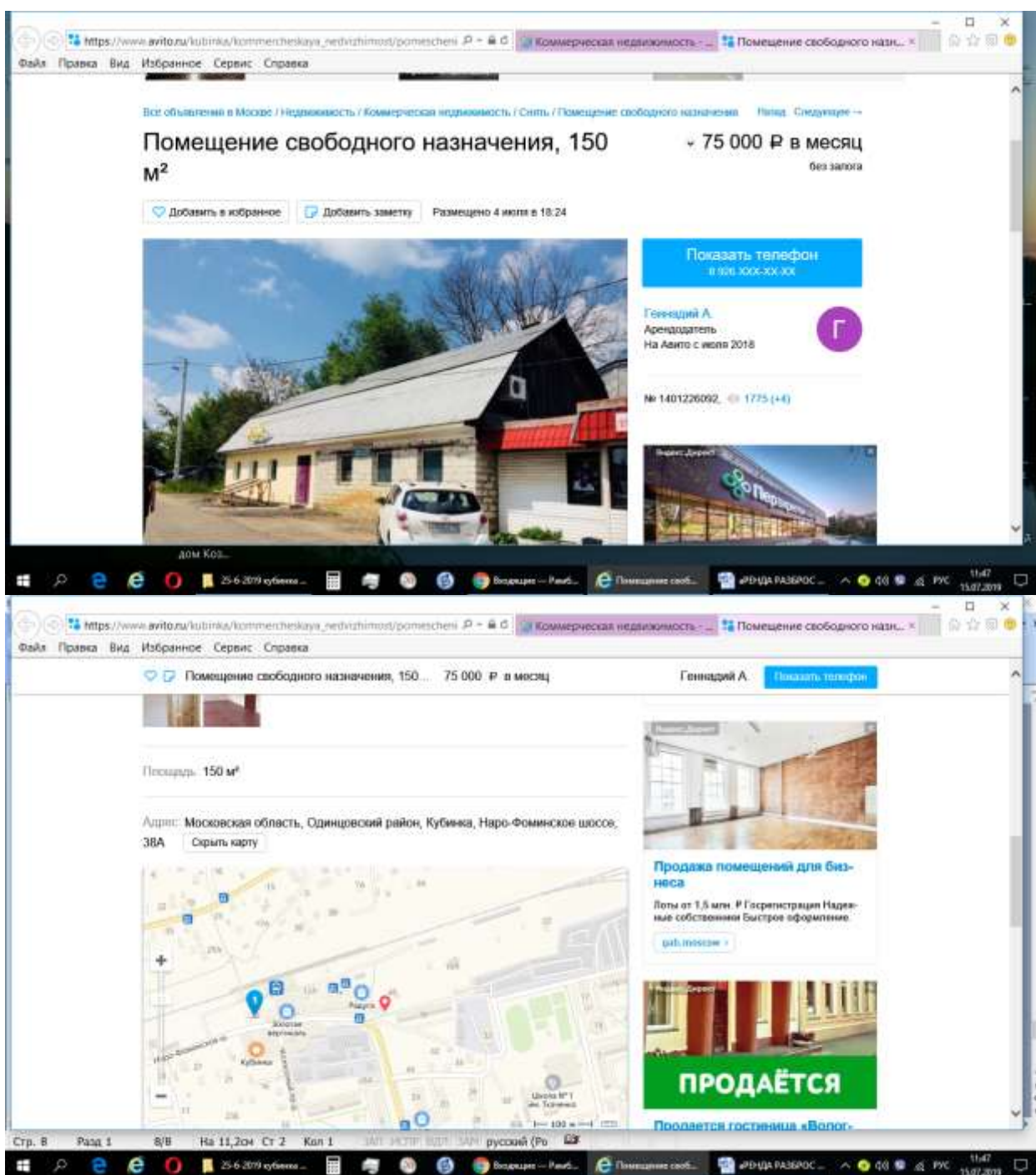


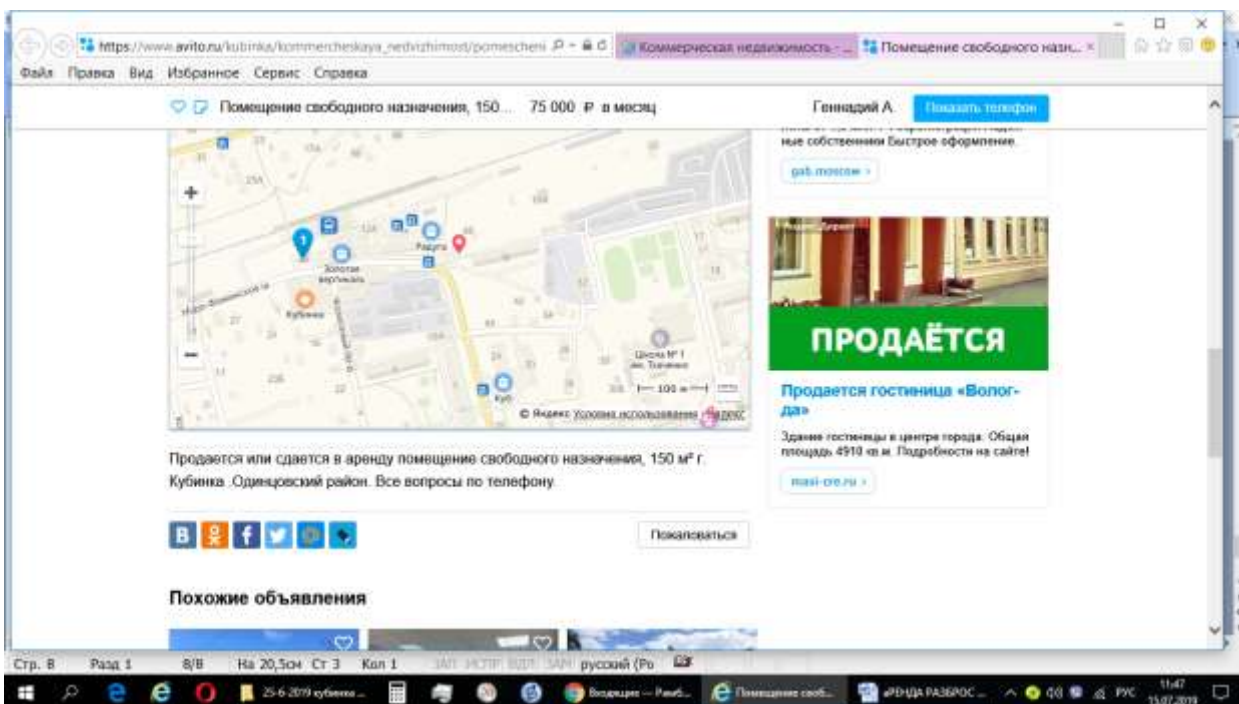
https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_pavilon_na_rynke_30m_1266759017



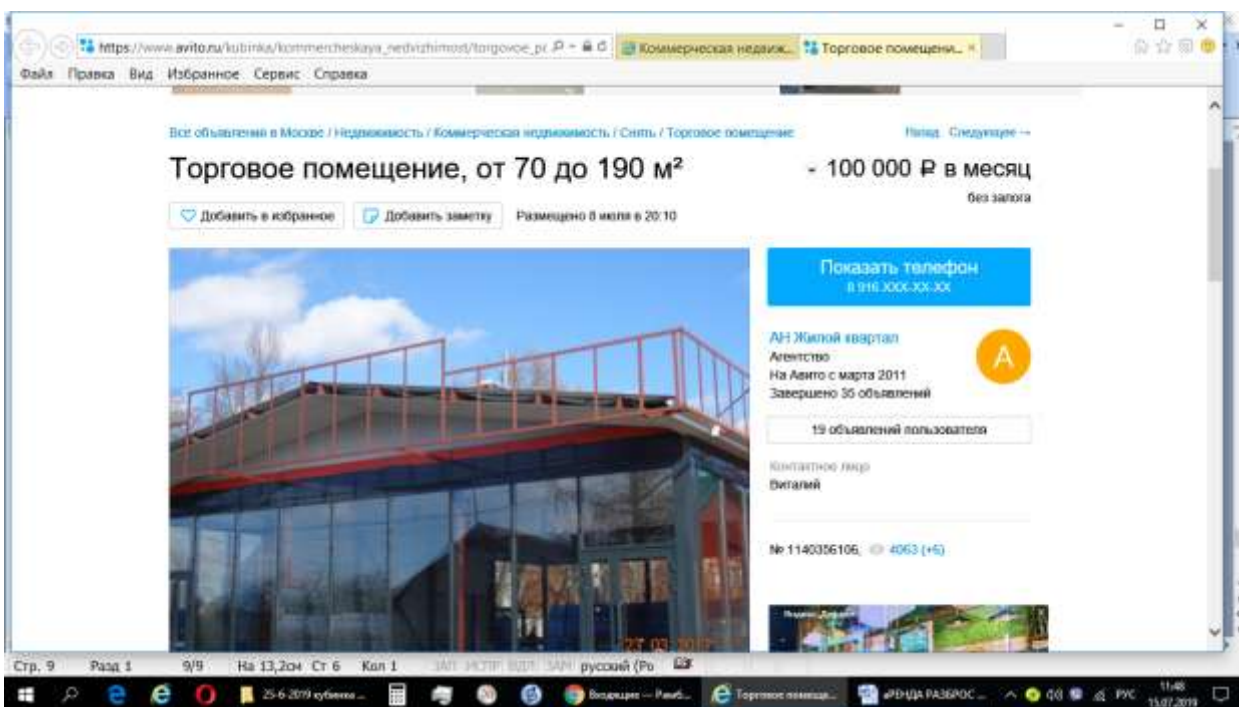


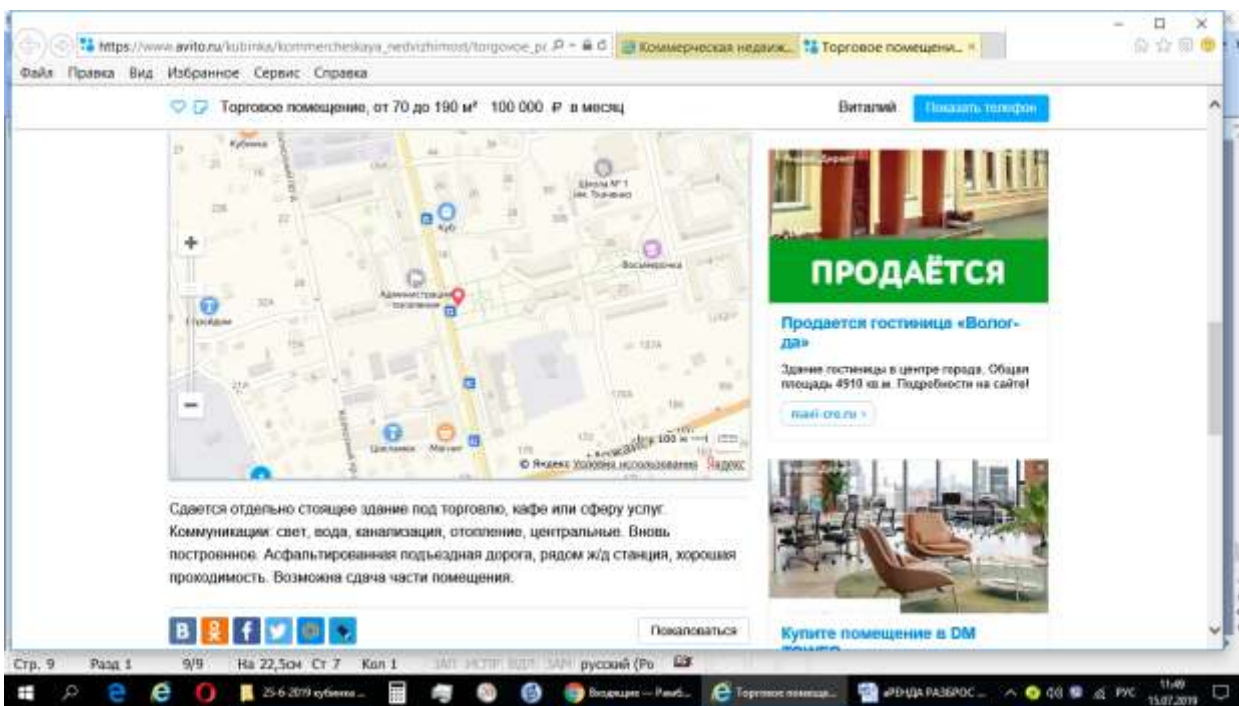
https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_12_m_963953064





https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno_naznacheniya_150_m_1401226092





https://www.avito.ru/kubinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ot_70_do_190_m_1140356106

Ставки аренды на коммерческую недвижимость 150 рублей за 1 кв.м. в месяц за производственно-складскую недвижимость; 250-500 рублей за 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости.

Разброс цен предложения на производственную недвижимость, в расчете на 1 кв.м. площади строений колеблется от 12500 до 17500 рублей за 1 кв.м. с учетом земельных прав. Разброс цен обоснован разницей в земельных правах, состоянием объектов, наличием в составе производственной базы офисных зданий и помещений.

Земельные участки промназначения в районе местонахождения объекта оценки, практически не предлагаются (единичное предложение по цене 1100 рублей за 1 кв.м.). Участки под ИЖС предлагаются к продаже по цене от 1100 до 2500 рублей за 1 кв.м. Разброс цен обусловлен, как правило, разным набором коммуникаций на границе участка.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг определена по справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Скидка на торг для всех объектов принята в размере 10%.

Оценщик считает объем приведенной аналитической информации достаточным для проведения оценочных работ и расчета всех, необходимых в процессе оценки, показателей и значений. В тексте отчета, при применении различных подходов к оценке и процедуры согласования полученных результатов также проводится анализ ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.11 ФСО №7, объем исследований рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Процесс оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объектов оценки;
2. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
3. Беседы с Заказчиком;
4. Анализ рынка недвижимости.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.
6. Составление настоящего Отчета.

Инспекция имущества

Инспекция включала беседы с Заказчиком, анализ предоставленной Заказчиком информации и фото объектов оценки. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости любой собственности.

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

$$V_1 = V_{\text{тек}}$$

где: V_1 – расчетная стоимость;

$V_{\text{тек}}$ – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2 = V_{\text{рек}} - E_{\text{рек}}$$

где: $V_{\text{рек}}$ – стоимость объекта после реконструкции;

$E_{\text{рек}}$ – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3 = V_{\text{нс}} - E_{\text{снос}} - E_{\text{нс}}$$

где: $V_{\text{нс}}$ – стоимость нового объекта;

$E_{\text{снос}}$ – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;

$E_{\text{нс}}$ – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{\text{нэи}} = \max\{V_1; V_2; V_3\}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Анализ (НЭИ) участка как незастроенного:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На участках расположены производственная база, административное здание. Объекты капитального строительства преимущественно возведены в конце 20 века. Участки расположены на окраине населенного пункта. Какое-либо иное их использование, кроме текущего- нецелесообразно.

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектами оценки являются здания и сооружения производственной базы, включающие в себя производственные, административно-бытовые площади. Каких – либо инвестиционно - привлекательных вариантов их использования, кроме существующего, оценщиком не выявлено. По этой причине, НЭИ объектов оценки определяется как текущее.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

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

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

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

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в

результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке объектов недвижимости традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы для оценки объектов:

- метод сравнения продаж при оценке находящихся в удовлетворительном состоянии зданий сравнительным подходом
- метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода при оценке всех зданий и сооружений
- метод однородного аналога при оценке мусорного контейнера (бункер 8 м3)

Обоснование отказа от применения подходов

Сравнительный подход в рамках оценки, при оценке зданий, находящихся в неудовлетворительном и плохом состоянии не применяется, поскольку на рынке

отсутствует достаточная достоверная информация о продаже аналогов, находящихся в подобном состоянии. Оценка сооружений базы, имеющих узкоспециализированное назначение, сравнительным подходом также невозможна. Доходный подход к оценке объектов не применяется, поскольку на рынке недостаточно достоверной информации о сдаче в аренду объектов производственно-складской недвижимости в районе местонахождения объектов оценки. Большое количество допущений, связанных с необходимостью корректировок ставок аренды объектов в других районах Подмосковья, связанное с неразвитостью рынка аренды производственных площадей в районе местонахождения объекта оценки, делает нецелесообразным применение доходного подхода в рамках настоящей оценки, поскольку его результаты могут исказить итоговое достоверное значение, полученное при расчете стоимости объектов иными подходами. По этим причинам оценщик отказывается от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Оценка недвижимого имущества затратным подходом

Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок
- определение стоимости нового строительства
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости замещения и стоимости прав на земельный участок

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{НС}} - I + CЗ$$

где:

$C_{\text{затр}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{НС}}$ – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения)

I – совокупный износ объекта оценки.

$CЗ$ – стоимость земельного участка

Расчет стоимости прав на земельные участки выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1 м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или

покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

Для расчетов отбираются аналоги незастроенных земельных участков.

В разделе анализа рынка были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах стоимости объектов оценки используется 3 отобранных аналога земельных участков. В первую очередь предпочтение отдано аналогу промназначения. Во вторую очередь предпочтение отдавалось аналогам схожей площади. В третью, аналогам расположенным неподалеку от объекта оценки и со схожим набором коммуникаций. Скриншоты страниц с предложениями о продаже аналогов приведены в разделе анализа рынка.

Все участки относятся к землям поселений.

Отобраны наиболее соответствующие указанным критериям аналоги, остальные не используются

Сведения об отобранных аналогах приведены в таблице ниже

Адрес, объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена продажи, руб	Цена за 1 кв.м площади, руб.	Ссылка
Участок промназначения Одинцовский район, д.Наро-Осаново уч.1А	20000	22000000	1100	https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1_011106429
Участок ИЖС Кубинка, ул.Лесная Слобода	3200	4300000	1344	https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot. izhs_1448377583
Участок ИЖС Кубинка, ул.Речная	2000	2200000	1100	https://www.avito.ru/kubinka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1094583887

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в июне-июле 2019 года, и на момент оценки цены предложения действительны, поправка на состояние рынка не требуется

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Поправка на торг для земли производится на основании аналитического материала Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) «Скидки на торг.Реалии кризиса)

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf

для земельных участков 13%

Дополнительные корректировки

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;

Корректировка на объем передаваемых прав

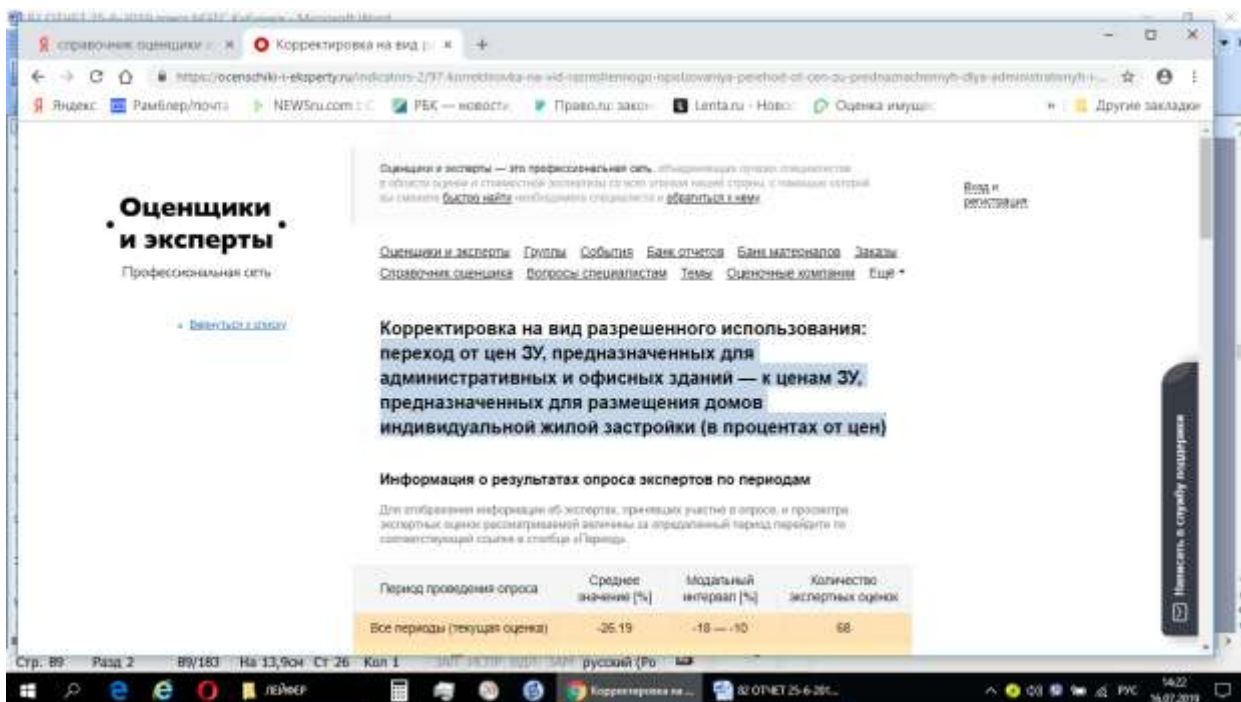
Все объекты находятся в собственности, однако два аналога не промназначения, а предназначены для ИЖС. Поправка определена по справочнику «Оценщики и эксперты» <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/99-korrektirovka-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-prednaznachennyh-dlya-administrativnyh-i-ofisnyh-zdaniy-k-cenam-zu-prednaznachennyh-dlya-razmesheniya-proizvodstvennyh-i-skladskih-zd-s=1&f=1>

Переход от цен ЗУ, предназначенных для административных и офисных зданий — к ценам ЗУ, предназначенных для размещения производственных и складских зданий (в процентах от цен). Корректировка -34,36%

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/99-korrektirovka-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-prednaznachennyh-dlya-administrativnyh-i-ofisnyh-zdaniy-k-cenam-zu-prednaznachennyh-dlya-razmesheniya-proizvodstvennyh-i-skladskih-zd-s=1&f=1>. The page title is "Корректировка на вид разрешенного использования: переход от цен ЗУ, предназначенных для административных и офисных зданий — к ценам ЗУ, предназначенных для размещения производственных и складских зданий (в процентах от цен)". Below the title, there is a table with the following data:

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-34,36	-18 — -10	69

Переход от цен ЗУ, предназначенных для административных и офисных зданий — к ценам ЗУ, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки (в процентах от цен) -26,19%



Таким образом, корректировка – переход от цен на ЗУ предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки к ценам на ЗУ предназначенных для размещения производственных и складских зданий, составит -8,17% (34,36-26,19)

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь для земельных участков

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

Данная тенденция характерна для всей России, в том числе и для оцениваемых земельных участков.

Поправка на площадь может вноситься по справочнику оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. том3- Земельные участки с.176. Применительно к настоящей работе, поправка потребовалась для аналога 1 и составила 1,06, остальные аналоги, площадью менее 1 га, что относит их к одной ценовой группе с объектами оценки.

Каких либо дополнительных факторов, влияющих на стоимость оцениваемых земельных участков и отобранных аналогов оценщиком при анализе ценовых

предложений выставленных на продажу участков (произведен в разделе анализа рынка) не выявлено.

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков составит:

наименование	Площадь, кв.м.	Расчет стоимость за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадь: 9995 кв.м., адрес: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2 (кад. № 50:20:0090427:137)	9995	$(1100*1,06+1344*0,9183+1100*0,9183)/3*(1-13\%)$	9885055
Земельный участок, Площадь: 9750 кв.м., адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 (кад.№ 50:20:0090427:139)	9750	$(1100*1,06+1344*0,9183+1100*0,9183)/3*(1-13\%)$	9642750

Расчет затрат на замещение сооружений

Полные затраты на замещение для здания механизированной мойки рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны с учетом конструктивных, инженерно-геологических и климатологических требований соответствующих II климатическому району Определение восстановительной стоимости зданий, расположенных в местностях, отнесенных к I, III и IV климатическим районам, производится со следующими поправочными коэффициентами:

для I климатического района	1,14
для III климатического района	0,92
для IV климатического района	0,90

Московская область- 1 климатический район

В разделе описания объектов оценки были приведены размеры объектов, на которые отсутствует документация, полученные в ходе их осмотра. Эти размеры используются для определения восстановительной стоимости объектов оценки.

расчет стоимости замещения объектов приведен в и таблице ниже.

№	Наименование объекта	Основная хар-ка	Кол-во строит ед.	№ сборника /таблицы	Стоимость стр-ва 1 ед. ,руб	Стоимость замещения по сборнику в 1970 г. , руб
1	Асфальтовая площадка производственной базы	1284 кв.м.	1284	сб29/т150	5,30	6805,2
2	Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3	1 объект	1	сб23/т34	700,00	700,0
3	Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99.2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	99,2 кв.м.	443	сб23/т24	15,20	6733,6
4	Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	472,4 кв.м.	2451	сб23/т24	15,20	37255,2

№	Наименование объекта	Основная хар-ка	Кол-во строит ед.	№ сборника /таблицы	Стоимость стр-ва 1 ед. ,руб	Стоимость замещения по сборнику в 1970 г. , руб
5	Вагон-душевая	1 вагон	1	сб18/т5	4960,00	4960,0
6	Временная контора, площадь м²: 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	508,8 кв.м.	1 906,00	сб21/т143	22,90	43647,4
7	Здание КПП, Площадь, м²: 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	15 кв.м.	52,00	сб23/т31	33,20	1726,4
8	КАЗС	1 объект	1	сб23/т34	700,00	700,0
9	Колодец	глубина бм	6	сб21/т112	99,00	594,0
10	Здание котельной, Площадь, м²: 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная , (кад.№ 50:20:0090427:854	47,3 кв.м.	242	сб29/т17	39,00	9438,0
11	Мастерская, Площадь, м²: 119,2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	119,2 кв.м.	417,00	сб23/т24	15,20	6338,4
12	Металлическое ограждение конторы	222м	222	сб1/т63	69,00	15318,0
13	Ограждение (ж/б) производственной базы	375м	375	сб1/т62	24,50	9187,5
14	Площадка для стоянки автомашин	700кв.м	700	сб29/т150	8,30	5810,0
15	Здание склада ГСМ, Площадь, м²: 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	26,3 кв.м.	83,00	сб2/т139	13,80	1145,4
16	Склад, Площадь, м² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	612,4	4 755,00	сб2/т107	18,00	85590,0

Для перехода в текущие цены использованы:

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

Средний индекс 1,18

<http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr3101.htm>

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ

по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

Московская область 1

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

Индекс 1984-1991. Письмо Государственного строительного комитета СССР от 6 сентября 1990 года №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве»

Средний индекс по отраслям 1,6

<http://docs.cntd.ru/document/9047053>

Индекс 1991-2010 и индекс 2010-2001. Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

Индекс 1991-2010 для Московской области 75,74

Индекс ФЕР 2010-2001 для Московской области 6,65

<http://www.ocenchik.ru/docs/367.html>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на 2 квартал 2019 года

Индекс к ФЕР -2001 для соседней с Московской, Тульской области прочие объекты 7,25

<http://www.e-smeta.ru/index/1160-index-minstroy-smr-fer-ter-2kv2019-12661.html>

расчет индекса 2 квартал 2019 к первому кварталу 2010 $7,25/6,65 = 1,09$

Коэффициент перехода цен на дату оценки: $1,18 \times 1,6 \times 75,74 \times 1,09 = 155,87$

Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведён с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2018. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (для Оцениваемых объектов оно равно 15,3%).

Сроки строительства определены по СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Нормы продолжительности строительства подобной производственной базы - 8 месяцев

<http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>

расчет производится по формуле

$$\text{ПП} = ((1+N)^C - 1) * 100\%$$

Где

ПП-прибыль предпринимателя

N годовая норма прибыли

C- срок строительства

Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

число лет строительства	годовая норма отдачи на вложенный капитал	прибыль предпринимателя
0,67	0,153	10,01%

Расчет стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже

№ п/п	наименование	Стоимость замещения по сборнику в ценах 70 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.
1	Асфальтовая площадка производственной базы	6805,2	1,1001	155,87	1166905
2	Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3	700,0	1,1001	155,87	120031
3	Боксы для ремонта машин, Площадь, м²: 99.2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	6733,6	1,1001	155,87	1154628
4	Бокс для ремонта машин, Площадь, м²: 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	37255,2	1,1001	155,87	6388246
5	Вагон-душевая	4960,0	1,1001	155,87	850504
6	Временная контора, площадь м²: 508.8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	43647,4	1,1001	155,87	7484333
7	Здание КПП, Площадь, м²: 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	1726,4	1,1001	155,87	296030
8	КАЗС	700,0	1,1001	155,87	120031
9	Колодец	594,0	1,1001	155,87	101855
10	Здание котельной, Площадь, м²: 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная , (кад.№ 50:20:0090427:854	9438,0	1,1001	155,87	1618358
11	Мастерская, Площадь, м²: 119.2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	6338,4	1,1001	155,87	1086862
12	Металлическое ограждение конторы	15318,0	1,1001	155,87	2626617
13	Ограждение (ж/б) производственной базы	9187,5	1,1001	155,87	1575404
14	Площадка для стоянки автомашин	5810,0	1,1001	155,87	996256
15	Здание склада ГСМ, Площадь, м²: 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	1145,4	1,1001	155,87	196405
16	Склад, Площадь, м² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка,	85590,0	1,1001	155,87	14676339

№ п/п	наименование	Стоимость замещения по сборнику в ценах 70 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.
	ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)				

Износ объектов оценки определен в разделе их описания

Результат расчетов рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	наименование	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Асфальтовая площадка производственной базы	1166905	90%	116691
2	Бензобак ТРК с емкостью 10 м3	120031	75%	30008
3	Боксы для ремонта машин, Площадь, м²: 99.2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	1154628	50%	577314
4	Бокс для ремонта машин, Площадь, м²: 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	6388246	50%	3194123
5	Вагон-душевая	850504	75%	212626
6	Временная контора, площадь м²: 508.8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	7484333	50%	3742166
7	Здание КПП, Площадь, м²: 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	296030	75%	74008
8	КАЗС	120031	75%	30008
9	Колодец	101855	50%	50927
10	Здание котельной, Площадь, м²: 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:854)	1618358	75%	404590
11	Мастерская, Площадь, м²: 119.2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	1086862	75%	271715
12	Металлическое ограждение конторы	2626617	50%	1313309

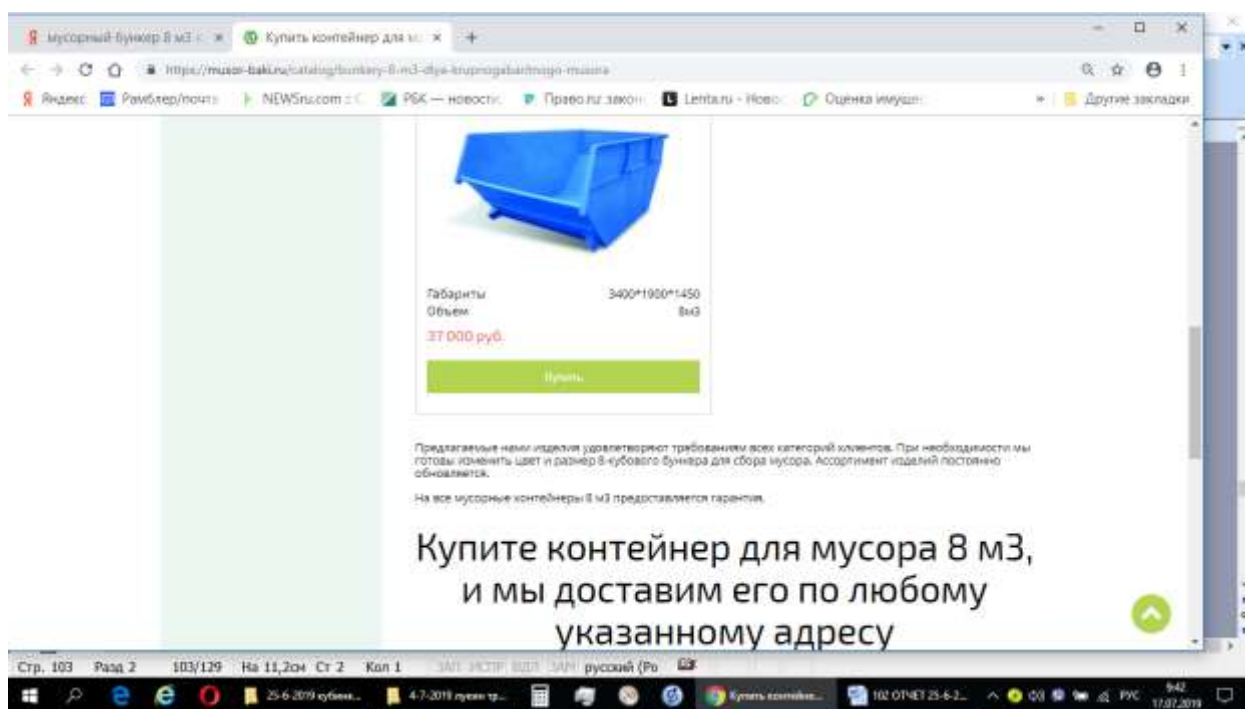
№ п/п	наименование	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
13	Ограждение (ж/б) производственной базы	1575404	50%	787702
14	Площадка для стоянки автомашин	996256	90%	99626
15	Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	196405	50%	98202
16	Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	14676339	50%	7338169

Расчет стоимости бункера методом однородного аналога

Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом методом замещения включает в себя следующие этапы:

1. Определение стоимости нового аналога
2. Определение износа объекта оценки
3. определение стоимости объекта оценки путем вычитания из стоимости нового аналога стоимостного выражения износа объекта оценки

Доступная информация о стоимости новых аналогов объектов оценки с НДС, с доставкой, приведена ниже.



<https://musor-baki.ru/catalog/bunkery-8-m3-dlya-krupnogabaritnogo-musora>

Совокупный износ объектов оценки рассчитан в разделе описания объектов оценки и составляет для оцениваемого бункера 50%

Ниже приведен расчет рыночной стоимости бункера без НДС, методом однородного аналога.

$$37000/1,2*(1-50\%)=15417 \text{ рублей}$$

Вывод: стоимость бункера 8 куб.м, определенная затратным подходом составляет, округленно, 15000 рублей без НДС

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в *последовательном выполнении следующих действий*:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные *элементы* сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются *корректировки* для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при

продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставляемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объекта

в капитального строительства и отказывается от применения других единиц сравнения.

Расчет стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка. Там же были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются по 3 отобранных аналога для административной и производственной недвижимости, находящейся в удовлетворительном состоянии.

Предложения по продаже объектов аналогов опубликованы в двухмесячный период предшествующий дате оценки, при отборе, в первую очередь предпочтение отдавалось объявлениям размещенным или обновленным в течение одного месяца предшествующего оценке, и на момент оценки цены предложения должны были быть действительными.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Скриншоты страниц, ссылки на отобранные аналоги приведены в разделе анализа рынка.

В таблице ниже приведены сведения об аналогах для оценки здания конторы

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Населенный пункт	Кубинка	Тучково	Тучково	Тучково
Функциональное назначение	административно-бытовое	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	здания	здания	здания
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	508,80	6137,00	5700,00	1375,00
Материал стен	кирпич	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1977	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		июн. 19	июн. 19	июн. 19
Источник информации		https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6137_m_1709274767	https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_40277_m_1759796796	https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1375_m_1610955487
Земельный участок площадь	509	23500	40277	4000

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости здания конторы

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	85000000	100000000	20000000
Поправка на земельные права	-	-22738099	-39330552	-3452599
скорректированная стоимость (руб)	-	62261901	60669448	16547401
Цена за 1 кв метр ОКС	-	10145	10644	12034
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10145	10644	12034
Назначение объекта	административно-бытовое	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,50	0,50	0,50
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15218	15966	18052
Тип объекта	здание	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	15218	15966	18052
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	13696	14369	16247

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата продажи/Дата выставления на торги		июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	13696	14369	16247
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	13696,20	14369,08	16246,54
Материал стен	кирпич	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	13696,20	14369,08	16246,54
Общая площадь помещения, кв. м	508,80	6137,00	5700,00	1375,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,08	0,09	0,4
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	17120	17961	20308
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		17120	17961	20308
Валовая коррекция		0,85	0,85	0,85
Степень схожести		0,15	0,15	0,15
Вес аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 кв.м. (руб)	18463			
рыночная стоимость объекта , руб. с НДС	9394105			
в т.ч. земельные права не облагаемые НДС	503401			
налогооблагаемая стоимость	8890704			
НДС, руб.	1481784			
Стоимость объекта без НДС, руб	7912321			

В таблице ниже приведены сведения об аналогах для оценки производственно-складских зданий

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Населенный пункт	Кубинка	Тучково	Тучково	Тучково
Функциональное назначение	производственно-складские	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здания	здания	здания	здания
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	от 26 до 612	6137,00	5700,00	1375,00
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1977-1991	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века	вторая половина 20 века
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата объявления (обновления объявления)		июн.19	июн.19	июн.19
Источник информации		https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6137_m_1709274767	https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_40277_m_1759796796	https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1375_m_1610955487

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта: Боксы для ремонта машин, Площадь, м²: 99.2

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	85000000	100000000	20000000
Поправка на земельные права	-	-22725242	-39317695	-3439742
скорректированная стоимость (руб)	-	62274758	60682305	16560258
Цена за 1 кв метр ОКС	-	10147	10646	12044
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Тип объекта	здания	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9133	9581	10839
Дата продажи/Дата выставления на торги		июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9133	9581	10839
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9132,68	9581,42	10839,44
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9132,68	9581,42	10839,44
Общая площадь помещения, кв. м	99,20	6137,00	5700,00	1375,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,02	0,02	0,1

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11416	11977	13549
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11416	11977	13549
Валовая коррекция	-	0,35	0,35	0,35
Степень схожести	-	0,65	0,65	0,65
Вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 кв.м. (руб)	12314			
рыночная стоимость объекта , руб. с НДС	1221546			
в т.ч. земельные права не облагаемые НДС	516258			
налогооблагаемая стоимость	705288			
НДС, руб.	117548			
Стоимость объекта без НДС, руб	1103998			

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта: Боксы для ремонта машин, Площадь, м²: 472,2

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	85000000	100000000	20000000
Поправка на земельные права	-	-22725242	-39317695	-3439742
скорректированная стоимость (руб)	-	62274758	60682305	16560258
Цена за 1 кв метр ОКС	-	10147	10646	12044
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Тип объекта	здания	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10147	10646	12044
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9133	9581	10839
Дата продажи/Дата выставления на торги	-	июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9133	9581	10839
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9132,68	9581,42	10839,44
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9132,68	9581,42	10839,44
Общая площадь помещения, кв. м	472,20	6137,00	5700,00	1375,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,08	0,08	0,3
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,20
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11416	11977	13007
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		11416	11977	13007
Валовая коррекция		0,35	0,35	0,30
Степень схожести		0,65	0,65	0,70
Вес аналога		0,3250	0,3250	0,3500
Стоимость 1 кв.м. (руб)	12155			
рыночная стоимость объекта, руб. с НДС	5739671			
в т.ч. земельные права не облагаемые НДС	516258			
налогооблагаемая стоимость	5223413			
НДС, руб.	870569			
Стоимость объекта без НДС, руб	4869102			

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта: Здание склада ГСМ 26,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	85000000	100000000	20000000
Поправка на земельные права	-	-23215786	-39808239	-3930286
скорректированная стоимость (руб)	-	61784214	60191761	16069714
Цена за 1 кв метр ОКС	-	10067	10560	11687
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Назначение объекта	складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Тип объекта	здания	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9061	9504	10518
Дата продажи/Дата выставления на торги	-	июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9061	9504	10518
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9060,75	9503,96	10518,36
Материал стен	кирпич	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9060,75	9503,96	10518,36
Общая площадь помещения, кв. м	26,30	6137,00	5700,00	1375,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог	-	0,00	0,00	0,0
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11326	11880	13148
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11326	11880	13148
Валовая коррекция	-	0,35	0,35	0,35
Степень схожести	-	0,65	0,65	0,65
Вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 кв.м. (руб)	12118			
рыночная стоимость объекта , руб. с НДС	318702			
в т.ч. земельные права не облагаемые НДС	25714			
налогооблагаемая стоимость	292988			
НДС, руб.	48831			
Стоимость объекта без НДС, руб	269871			

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта: Склад, Площадь, м² 612,4

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	85000000	100000000	20000000
Поправка на земельные права	-	-23215786	-39808239	-3930286
скорректированная стоимость (руб)	-	61784214	60191761	16069714
Цена за 1 кв метр ОКС	-	10067	10560	11687
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Назначение объекта	складское	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Тип объекта	здания	здания	здания	здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	10067	10560	11687
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9061	9504	10518
Дата продажи/Дата выставления на торги		июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9061	9504	10518
Местоположение	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9060,75	9503,96	10518,36
Материал стен	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич, плиты	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	9060,75	9503,96	10518,36
Общая площадь помещения, кв. м	612,40	6137,00	5700,00	1375,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,10	0,11	0,4
Корректировка,	-	0,25	0,25	0,20
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	11326	11880	12622
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		11326	11880	12622
Валовая коррекция		0,35	0,35	0,30
Степень схожести		0,65	0,65	0,70
Вес аналога		0,3250	0,3250	0,3500
Стоимость 1 кв.м. (руб)	11960			
рыночная стоимость объекта , руб. с НДС	7324073			
в т.ч. земельные права не облагаемые НДС	25714			
налогооблагаемая стоимость	7298359			
НДС, руб.	1216393			
Стоимость объекта без НДС, руб	6107680			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Объекты капитального строительства находятся у заказчика на праве собственности, в процедуре банкротства отчуждаются свободными от прав третьих лиц. Никаких ограничений по этому фактору не выявлено, корректировка не требуется. Для исключения разницы в объеме передаваемых прав на земельные участки под объектами оценки, оценщиком было принято допущение о размере доли земельного участка, приходящегося на каждый объект оценки, соответствующей доле площади этого объекта в общей площади объектов капитального строительства на территории базы. Общая площадь ОКС с зарегистрированными правами на территории базы составляет 1900,6 кв.м. Площадь земельного участка на котором расположены объекты 9995 кв.м. Стоимость земельного участка определена выше и составляет 9885055 рублей (989 рублей за 1 кв.м.) Расчет площади земельного участка приходящегося на каждый из объектов оценки приведен в таблице ниже.

Наименование	Доля в общей площади ОКС	Размер земельного участка, приходящегося на объект, кв.м.
Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	0,052	522
Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	0,047	472
Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	0,051	509
Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	0,003	26
Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	0,061	612

Цена предложения аналогов скорректирована на стоимость земельной составляющей, исходя из удельной стоимости 989 рублей за 1 кв.м. земельного участка.

Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса

Поправка на назначение частей производственно-складского комплекса определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Среднее значение отношения удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части корпуса составляет 1.5

Корректировка на тип объекта

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Поправка на тип объекта определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Поправочный коэффициент для аналогов, являющихся отдельно-стоящими зданиями 0,9, если объект оценки встроенное помещение. Поправка не потребовалась, все объекты –отдельно стоящие здания

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на торг определена в разделе анализа рынка и составляет для универсальных производственно-складских объектов 10%

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют, в целом, схожие характеристики локального местоположения, расположены примерно на одинаковом удалении от столицы. Корректировка не применялась

Корректировка на материал стен объекта

Поправка на материал стен может быть определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2018. Отношение удельной цены объекта из профлиста к объектам из бетона или штучных материалов принимается в рамках табличного интервала 0,89. Поправка не потребовалась.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние

Корректировка не потребовалась

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Результат расчетов рыночной стоимости ОКС сравнительным подходом

№п/ п	наименование	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб
1	Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	1103998
2	Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	4869102
3	Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	7912321
4	Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	269871
5	Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	6107680

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод **Анализа Иерархий**. Метод **Анализа Иерархий** - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

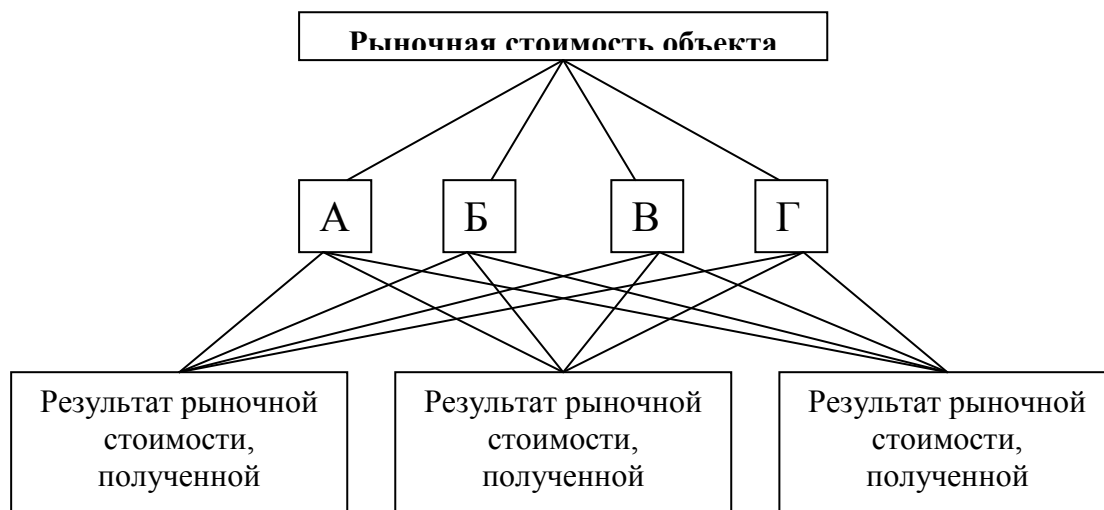
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

1. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

2. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

3. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

4. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
сумма					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda \max - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а $\lambda \max$ считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda \max \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $ОС = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что: ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Затрат- ный	Сравни- тельный	Доход- ный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	$z/z=1$	z/c	z/d	$(z/z * z/c * z/d)^{1/3} = z1$	$z1/Сум$
Сравнитель- ный	c/z	$c/c=1$	c/d	$(c/z * c/c * c/d)^{1/3} = c1$	$c1/Сум$
Доходный	d/z	d/c	$d/d=1$	$(d/z * d/c * d/d)^{1/3} = d1$	$d1/Сум$
Сумма				$z1+c1+d1 = Сум$	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Сравнительный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Сумма	2,60	1,00
-------	------	------

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Сравнительный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Сравнительный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	0,21	0,66	0,05	0,10	
Затратный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Сравнительный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Доходный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Затратный подход

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка объектов недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. На основании изложенного,

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
 результату, полученному затратным подходом, был присвоен значительно меньший вес 0,35

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Стоимость определенная сравнительным подходом в большей мере является результатом взвешенного соотношения спроса и предложения подобных объектов на рынке. Достаточное количество предложений подобных объектов на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу максимальный вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Наименование, объекта	рыночная стоимость по затратному подходу, руб, без НДС	Вес подхода	рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб . без НДС	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99.2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	577314	0,35	1103998	0,65	919659
Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	3194123	0,35	4869102	0,65	4282859
Временная контора, площадь м ² : 508.8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	3742166	0,35	7912321	0,65	6452767
Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	98202	0,35	269871	0,65	209787
Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	7338169	0,35	6107680	0,65	6538351

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 22 июля 2019 года составляет:

41 350 000 (Сорок один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей без НДС

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование, объекта	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок, площадь: 9995 кв.м., адрес: Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч.2 (кад. № 50:20:0090427:137)	9995	9885000
2	Асфальтовая площадка производственной базы	1284	115000
3	Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3		30000
4	Боксы для ремонта машин, Площадь, м ² : 99,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:853)	99,2	920000
5	Бокс для ремонта машин, Площадь, м ² : 472,2, Адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:859)	472,4	4285000
6	Бункер 8 м3		15000
7	Вагон-душевая		215000
8	Временная контора, площадь м ² : 508,8, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:860)	508,8	6455000
9	Здание КПП, Площадь, м ² : 15,0, Адрес: Московская область, Одинцовский г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:856)	15	75000
10	Земельный участок, Площадь: 9750 кв.м., адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 1 (кад.№ 50:20:0090427:139)	9750	9645000
11	КАЗС		30000
12	Колодец		50000
13	Здание котельной, Площадь, м ² : 47,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная, (кад.№ 50:20:0090427:854)	47,3	405000
14	Мастерская, Площадь, м ² : 119,2, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад.№ 50:20:0090427:855)	119,2	270000
15	Металлическое ограждение конторы		1315000
16	Ограждение (ж/б) производственной базы		790000
17	Площадка для стоянки автомашин	700	100000
18	Здание склада ГСМ, Площадь, м ² : 26,3, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0090427:857)	26,3	210000
19	Склад, Площадь, м ² 612,4, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная (кад. №50:20:0000000:285707)	612,4	6540000
ИТОГО, руб. без НДС			41350000

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) стандартами оценки АССОЦИАЦИИ «СРОО «Экспертный совет» , в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7).
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
5. Сборники укрупненных показателей затрат на замещение строительства электронная версия
6. Информация, полученная от Заказчика, данные, полученные в результате осмотра объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
11. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008

Документы исполнителя





приложение 2

Документы и материалы предоставленные заказчиком

Фото и описание объектов оценки

Производственный комплекс



Въезд на производственную базу



Вид слева при въезде



Вид справа при въезде



Склад ГСМ



Вид спереди склад ГСМ



Бензоколонка ТРК с емкостью 10 кубов (длина 650 см – ширина 297 см – высота 275 см)



Бензоколонка ТРК с емкостью 10 кубов (длина 650 см – ширина 297 см – высота 275 см)



Бензоколонка ТРК с емкостью 10 кубов (длина 650 см – ширина 297 см – высота 275 см)



Бензоколонка ТРК с емкостью 10 кубов (длина 650 см – ширина 297 см – высота 275 см)



КАЗС (длина 398 см – ширина 298 см- 235 см)



КАЗС (длина 398 см – ширина 298 см- 235 см)



Вход в КПП



Вход в КПП



Помещение КПП



Вход в комнату КПП с коридора



Асфальтовая площадка производственной базы (длина 107 м – ширина 12м)



Вид базы слева от входа за складом ГСМ



Вид базы слева от входа за складом ГСМ



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин с права от въезда 92,2 кв.м.



Боксы для ремонта машин 472,4 кв.м



Вход в котельную бокса для ремонта машин



Помещение котельной бокса для ремонта машин



Боксы для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Одно из помещений Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м



Боксы для ремонта машин 472,4 кв.м с права по территории базы



Боксы для ремонта машин 472,4 кв.м с права по территории базы



Слева площадка для стоянки автомашин длина 70 м – ширина 10 м, вид на Склад для хранения материалов **612,4** кв. м.



Боксы для ремонта машин 472,4 кв.м с права по территории базы



Мастерская



Мастерская 119,2 кв.м.



Вид внутри Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м с права по территории базы



Вид внутри Боксов для ремонта машин 472,4 кв.м с права по территории базы



Склад для хранения материалов





Проезд к складу для хранения материалов



Вид бетонного забора в конце территории базы



Вход в помещение Склада для хранения материалов 612,4 кв.м.



Вид справа от входа в помещение Склада для хранения материалов 612,4 кв.м.



Вид слева от входа в помещение Склада для хранения материалов 612,4 кв.м.



Вид прямо от входа в помещение Склада для хранения материалов 612,4 кв.м.



Вид слева от входа в помещение Склада для хранения материалов 612,4 кв.м.



Потолочные перекрытия склада

	Реестровый № _____ Кадастровый № _____
--	---

Российская Федерация
Служба технической инвентаризации
Московской области

 ПЧП бюро технической инвентаризации
 Одиновского р-на

Технический паспорт
на нежилое здание гражданского и производственного
назначения (помещение), гараж, гаражный бокс
(нужное подчеркнуть)

Расположенном: Одинцовский р-н
пос. Кубинка ул. Феликсодорожная

Объект зарегистрирован за:

Дата регистрации	Наименование собственника Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности

Общие сведения о здании сооружении: Литера <u>ЖС</u> Наименование <u>Склад</u> Использование <u>по назначению</u> Год постройки _____ Материал стен <u>панели кирпич</u> Износ (%) <u>30%</u> Количество мест (мощности) <u>-</u> Количество этажей <u>1</u>	Техническая характеристика помещения: Помещение расположено <u>1</u> (этаж, ряд) Общая площадь <u>612.4</u> м ² Оборудование <u>-</u> (Смотровая яма, подвал, и т.п.)
---	--

Благоустройство общей площади:
электроосвещение, водопровод, канализация,
центральное отопление, горячее водоснабжение,
 (нужное подчеркнуть)

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Контора и дома



Вход/Въезд на территорию СМП-251 (контора)



Вид справа от въезда в контору



Вид слева от въезда в контору (забор длиною 222 метра - высота 3 м 20 см)



Временная контора СМП – 251

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»



Временная контора СМП – 251 вид лицом к въезду



Коридор первого этажа конторы



Туалетная комната первая дверь справа от входа в контору



Служебное помещение первого этажа слева от входа вид справа



Служебное помещение вид слева



Вид на главный вход коридора на первом этаже конторы



Актальный зал вид справа от входа



Актальный зал вид внутри помещения



Межэтажный пролет лестницы конторы с первого этажа на второй



Коридор второго этажа конторы



Помещение ПТО вид справа



Вид слева от входа в приемную



Вид справа от входа в приемную



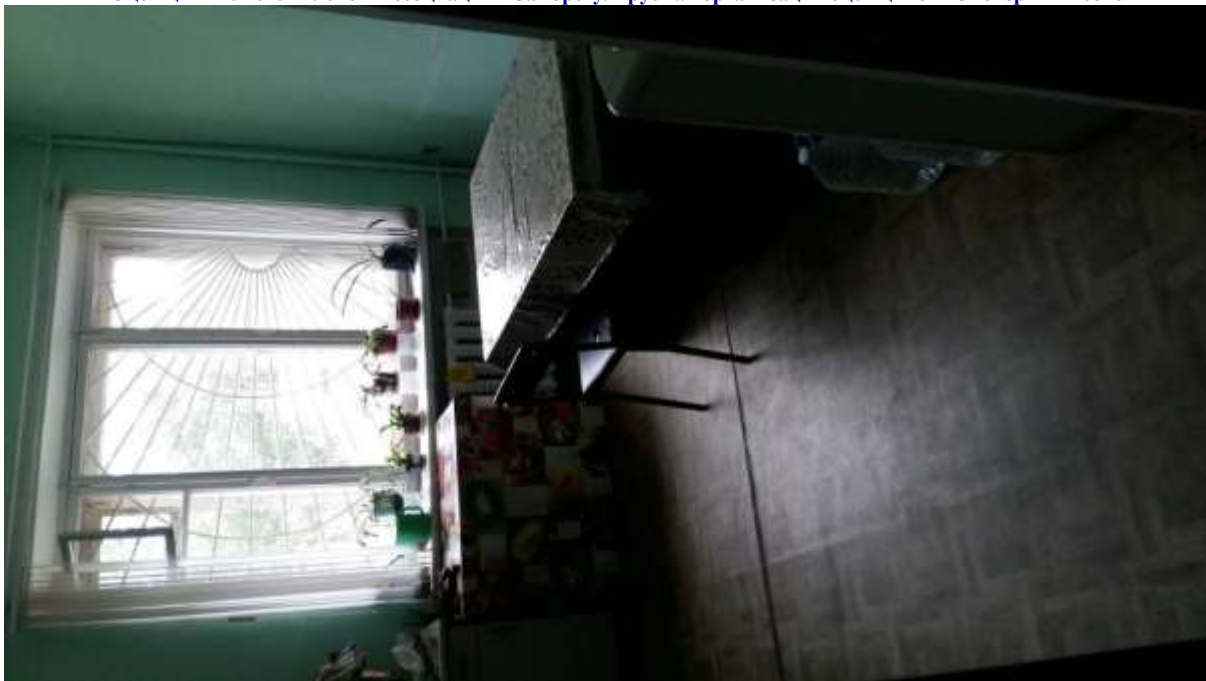
Вид в кабинете директора



Кабинет директора вид с права



Кабинет главного инженера вид прямо от входа



Столовая на втором этаже конторы



Кухня вид справа от входа



Службное помещение второго этажа конторы (бухгалтерия)



Помещение бухгалтерии на втором этаже



Вход в вагон – душевая



Вход в вагон-душевая



Раздевалка в вагоне-душевой



Душевые кабинки в вагоне-душевой



Котельная жилгородка



Вагон душевая



металлический бункер 8 кубов для сбора ТБО



Бункер 8 кубов для сбора ТБО (металлический)



Колодец размер надстройки ширина 130 см – длина 124 см – высота 147 см



Глубина колодца 6 метров



Котельная



Комната кочегара в котельной



Душевая в котельной



Вид внутри котельной



Котлы



Коммуникации в котельной


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 НБ № 598825, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 475318, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476381, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.
• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос. регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Склад, назначение: нежилое, общая площадь 612,40 кв. м, инв.№ 170:054-4434, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02525:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Регистратор  Лысенко А. О. 
М.П. (подпись)

50-АЕН 793729

Формы № 09/001-01/2013 от 01.01.2013



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное производство открыто в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40/8444/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660011, г. Красноярск, а/я 12248, тел./факс 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Колодец» по адресу : Московская
область, Одинцовский р-н, г.Кубинка, инвентарный № 2334,
Первоначальная стоимость 15 986, 85 начислена амортизация 15 986,85,
остаточная стоимость 0,00.
Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Кингудинское предприятие открыто в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № Д40-164543/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, ш/я 12248, тел/факс 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Сахарова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «КАЗС » по адресу : Московская
область, Одинцовский р-н , г.Кубинка , инвентарный № 2333.
Первоначальная стоимость 8 750,51 начислена амортизация 8 750,51,
остаточная стоимость 0,00.
Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина И.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное управление открыто в соответствии с

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2018 по делу № А10-161316/17

Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12248, тел./факс 8 (391) 2900016, 2901632

Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Смирнова, д. 7

ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Бензоколонка ТРК с емкостью 10 м3»
по адресу : Московская область, Одинцовский р-н , г.Кубинка , инвентарный
№ 2295.

Первоначальная стоимость 3 313,64, начислена амортизация

3 313,64, остаточная стоимость 0,00.

Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печеникина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное производство открыто в соответствии с:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40-164343/17

Адрес для почтовой корреспонденции: 660011, г. Красноярск, ш/я 12248, телефакс 8 (391) 2900016, 2901652

Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Смирнова, д. 7

ОГРН 1067746778549, ИНН 7750544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Асфальтовая площадка
производственной базы» по адресу: Московская область, Одинцовский р-н,
г.Кубинка, инвентарный № 2294.

Первоначальная стоимость 2 139 549,80, начислена амортизация 1 084 693,46,
остаточная стоимость 1 054 856,34.

Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Немченкина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Кинурское производственное предприятие в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А/01-16/343/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12248, тел/факс 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Бункер 8 м3» по адресу : Московская
область, Одинцовский р-н , г.Кубинка , инвентарный № 9709.
Первоначальная стоимость 10 772,92, начислена амортизация 10 772,92,
остаточная стоимость 0,00.
Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное производство открыто в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40-16434/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12248, тел/факс 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексей Спирidonov, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМН-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Вагон-душевая» по адресу :
Московская область, Одинцовский р-н , г.Кубинка , инвентарный № 2304.
Первоначальная стоимость 131 110,85, начислена амортизация
131 110,85, остаточная стоимость 0,00.
Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.И.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018 по делу № А40-164243/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12248; тел/факс 8 (391) 2980016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Смирнова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» числится объект основных средств «Металлическое ограждение конторы» по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, г.Кубинка, инвентарный № 2360.

Первоначальная стоимость 292 938,80, начислена амортизация 291 169,75, остаточная стоимость 1 769,05.

Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное производство открыто в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2018 по делу № А/09-16124/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, а/я 12248, тел/факс: 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7739544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Ограждение (ж/б) производственной
базы» по адресу : Московская область, Одинцовский р-н , г.Кубинка ,
инвентарный № 2363.

Первоначальная стоимость 303 941,95, начислена амортизация 109 702,76
остаточная стоимость 194 239,19.

Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.Ю.



Открытое акционерное общество
«Ордена Трудового Красного Знамени специализированный
строительно-монтажный трест по электрификации Московского
железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

Конкурсное производство открыто в соответствии с
Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2018 по делу № А40-164343/17
Адрес для почтовой корреспонденции: 660041, г. Красноярск, ш/п 122/18, тел./факс 8 (391) 2900016, 2901652
Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свирилова, д. 7
ОГРН 1067746778549, ИНН 7730544197, КПП 774501001

БАЛАНСОВАЯ СПРАВКА

На балансе СМП-251 филиала ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
числится объект основных средств «Площадка для стоянки автомашин» по
адресу : Московская область, Одинцовский р-н , г.Кубинка , инвентарный
№ 2364.

Первоначальная стоимость 30 484,66 начислена амортизация 30 484,66,
остаточная стоимость 0,00.

Дата ввода в эксплуатацию 31.12.2012г.

Главный бухгалтер
ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Печенкина Н.Ю.


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-НК № 063629, дата выдачи 12.04.2010;
серия 50-АА № 195209, дата выдачи 23.06.2010;
серия 50-АЕ № 476983, дата выдачи 26.07.2013;
серия 50-АЕ № 476387, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1975

- Передаточный акт от 30.12.2005
- Постановление Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 05.04.2002 №693
- Постановление городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области от 05.03.2010 №158

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

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 производственной зоны, общая площадь 9750 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, уч.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0090427/139

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор  Лысенко А. О. 
(подпись)

50-АЕН 793749

001/04-001/Москва/04-0100


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АБ № 710298, дата выдачи 28.02.2011;
серия 50-АЕ № 476984, дата выдачи 26.07.2013;
серия 50-АЕ № 476388, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1975

- Передаточный акт от 30.12.2005г
- Постановление городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области от 05.03.2010 №158

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения жилой зоны, общая площадь 9995 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, гор.Кубинка, ул.Железнодорожная, уч.2

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0090427:137

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-96/009/2011-113

Регистратор

Лысенко А. О. 
М.П. (подпись)



50-АЕН 793725


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-НБ № 303883, дата выдачи 07.05.2007;
серия 50-АЕ № 475321, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476384, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Пошотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: КПП, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 15 кв. м, инв.№ 170:054-4434, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с.Кубинки, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/042/2007-285

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Лысенко А. О.
М.П. (подпись)

50-АЕН 793733


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 НБ № 598821, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 476987, дата выдачи 26.07.2013;
серия 50-АЕ № 476391, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.

- Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Пошовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Временная контора, назначение: нежилое, общая площадь 508,80 кв. м, инв.№ 170:054-3426, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02528:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Лысенко А. О.  (подпись)

50-АЕН 793727


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 ИБ № 598820, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 475323, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476385, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.
• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная, назначение: нежилое, общая площадь 47,30 кв. м, инв.№ 170:054-3426, лит. М, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02527:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Лысенко А. О. 
(подпись)

50-АЕН 793728


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 НБ № 598822, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 475322, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476380, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Вспомогательное здание (мастерская), общая площадь 119,20 кв. м, инв.№ 170-054-4434, лит. З, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02523:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор  Лысенко А. О. 
(подпись)

50-АЕН 793732


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 ИБ № 598824, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 475320, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476383, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.
• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин), общая площадь 99,20кв.м, инв.№ 4434, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02526:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Лысенко А. О.
МП (подпись)

50-АЕН 793731

14-04-2013 10:10:10, 14.10.2013 10:10:10


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 50-11Б № 598823, дата выдачи 17.07.2007;
серия 50-АЕ № 475319, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476382, дата выдачи 02.08.2013;
серия 50-АЕ № 793730, дата выдачи 22.10.2013.

22 октября 2013 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.

• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин), общая площадь: 472,40 кв. м, инв.№ 170:054-4434, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:14:02524/01

Регистратор Лысенко А.  (подпись)

50-АЕН 609753

Формы № 01/003-2013/01-001


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 НВ № 303884, дата выдачи 07.05.2007;
серия 50-АЕ № 475324, дата выдачи 29.07.2013;
серия 50-АЕ № 476392, дата выдачи 02.08.2013

Дата выдачи: "22" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла" №1975 от 30.12.2005г.
• Передаточный акт подлежащего приватизации имущественного комплекса приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла, утвержденный Заместителем руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве В.А. Полотовым 30.12.2005г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549, дата гос.регистрации: 06.07.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Алексея Свиридова, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: склад ГСМ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 26,30 кв. м, инв.№ 170-054-4434, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/042/2007-286

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Лысенко А. О. (подпись)



50-АЕН 793734

Форм № 05/004-06/01-004

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится)</small>	
Лист № <u> </u> Раздел <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> ; Всего разделов <u> </u> В всего листов выписки: <u> </u>
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4547	
Кадастровый номер:	50:20:0090427:853
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивантарацкий номер: 170-054-4434
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	99,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13218687
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1313
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Клигер Елена В Игоревна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(подпись)</small>

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(информация скрыта)			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4547		
Кадастровый номер:		50:20:0090427:853	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/067/2007-272 от 17.07.2007	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4	4.1.1.	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, вид № 50:20:0090427:853, вспомогательное здание (близ для ремонта машин), общая площадь 99, 2б/к.м. кв. № 44/34, лит. В
	дата государственной регистрации:	21.03.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:853-50/001/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: Судебный пристав-исполнитель Ордена Почетного Знамени УФССП России по Московской области Камилова Е.В.
	4.1.2.	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	04.09.2018
номер государственной регистрации:	50:20:0090427:853-50/001/2018-3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве	

ИНЖЕНЕР К АТЕГ ОРДИН	Болдаренко И. Ю.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное			
<small>(подпись заявителя-лиц)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____
20.02.2019 № 50:020/001/2019-4547			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:853	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50.20.0090427.853-001/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись заявителя-лиц)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись заявителя)</small>

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости имущества

Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)

вид объекта недвижимости имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубинка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубинка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	170:054-4434	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ д.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

именование* Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)
год завершения строительства ---
год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
Строительный объем 443 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 99,2 кв.м
Площадь застройки 134,1 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание ---

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)	-		

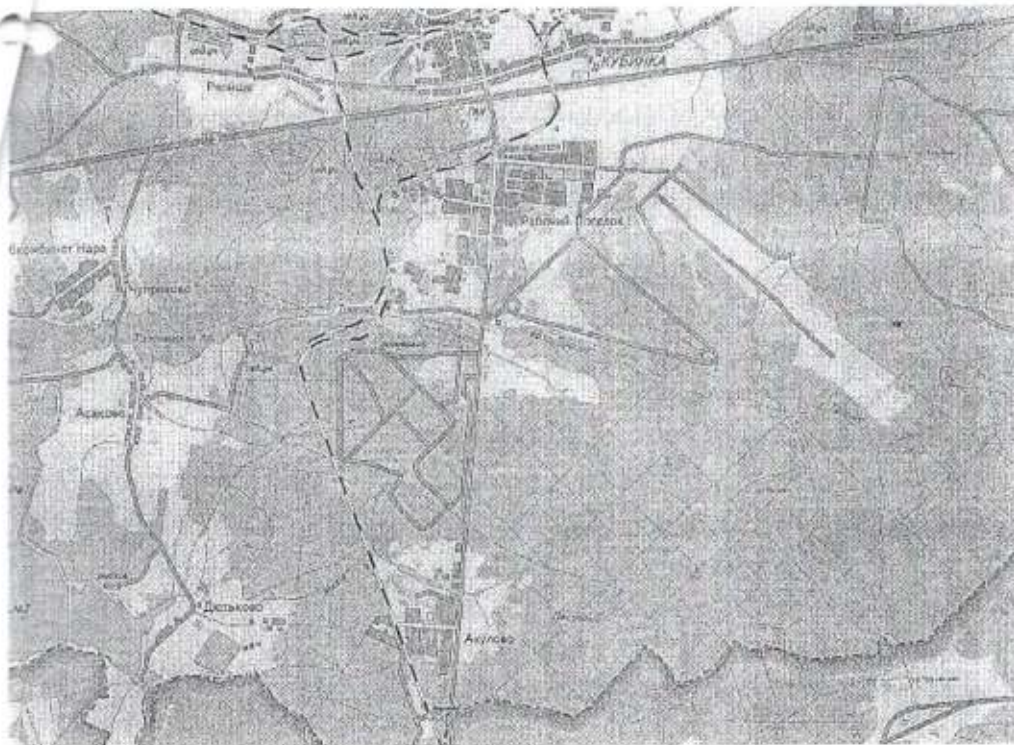
стр. 4

5. Ситуационный план

Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)

НАИМЕНОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Лист 1 Всего листов 1



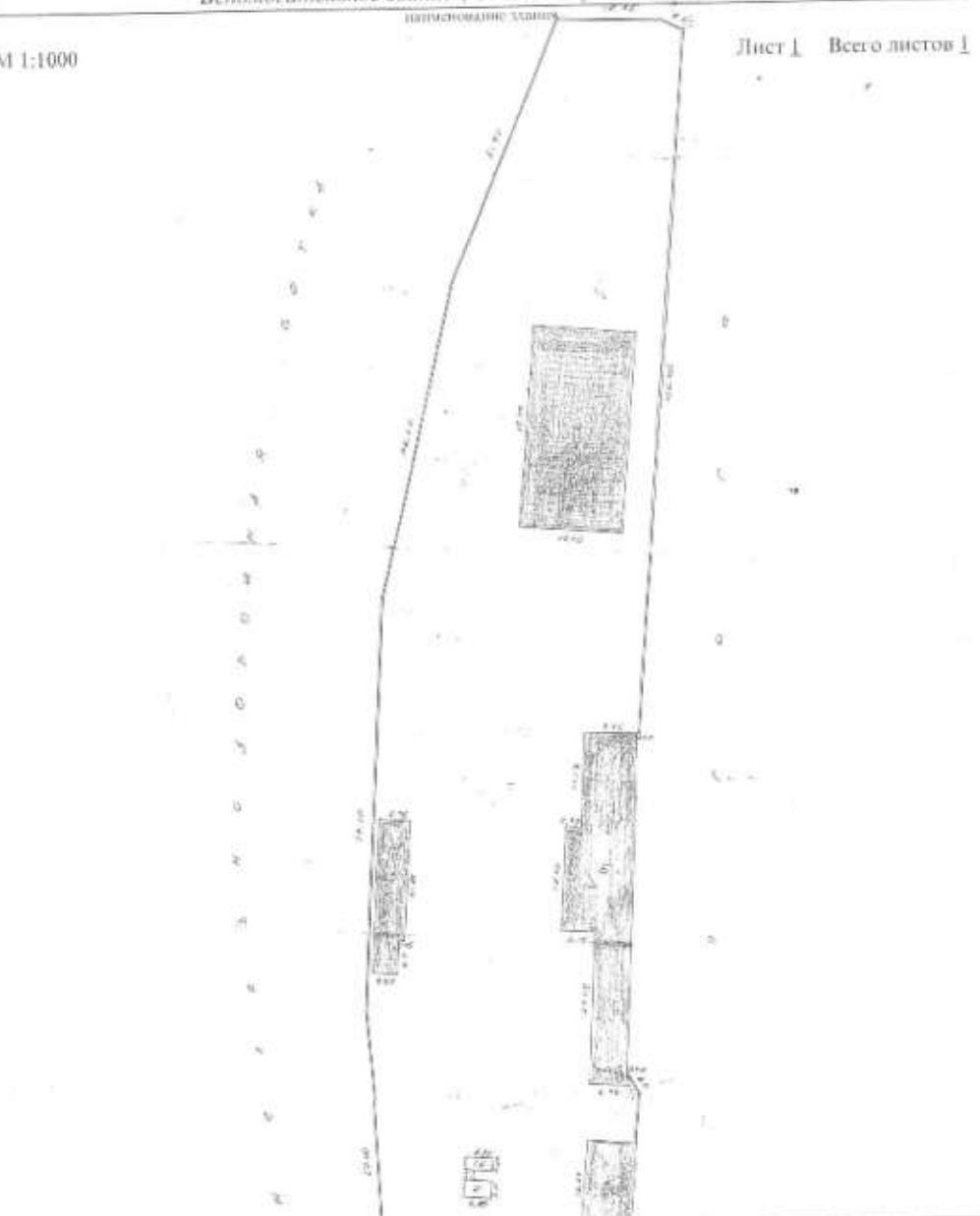
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшина Н.В.		Пузанкова О.В.	

6. План объекта

Вспомогательное здание (боксы для ремонта машин)

М 1:1000

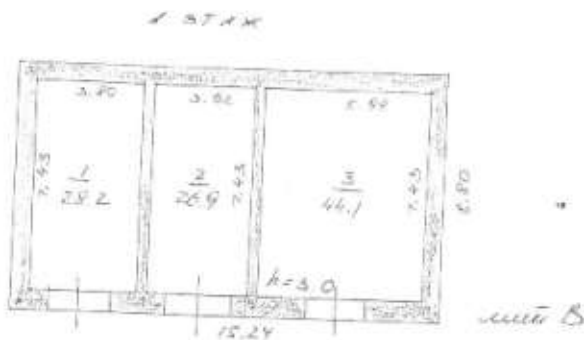
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бурлакова Н.В.		Бурлаков И.В.	

7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Пужикова О.В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ этажа	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В	1	1	1	гараж	28,2		
В			2	гараж	25,9		
В			3	гараж	44,1		
<i>Всего:</i>					99,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
ОАО Орскан Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориального Федерального агентства по управлению федеральным имуществом №1975 от 30.12.2003г. Сл-ва и рег.рег.от 17.07.2007г. №30-50-20067/2007-272 выданы УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшина И.В.		Пузанкова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
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

На основании запроса от 28.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 28.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __
Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
28.06.2019 № 50/020/006/2019-6469	
Кадастровый номер:	50:20:0090427:859
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 170:054-4434
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м ² :	472.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5805007.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1319
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кацер Евгений Игоревич

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Болотина Н. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.06.2019 № 50/020/006/2019-6469			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:859	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурахманова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/067/2007-270 от 17.07.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества:
		дата государственной регистрации:	22.03.2018
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:859-50/001/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, выдавший орган: Одинцовский районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Московской области
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
		дата государственной регистрации:	04.09.2018
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:859-50/001/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, выдавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Болотина Н. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
28.06.2019 № 50/020/006/2019-6469			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:859	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:859-50/042/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (ИП от 08.11.2016 № 320366/16/50026-ИП) от 06.12.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель Одинцовского РОСП УФССП России по МО Тяпин А.С.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Болотина Н. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип здания не определен

Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)

одноэтажное кирпичное нежилое здание

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубинка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубинка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	170:054-4434

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)
Срок завершения строительства ---
Срок ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
Строительный объем 2451 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 472,4 кв.м
Площадь застройки 565,4 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание ---

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)	-		

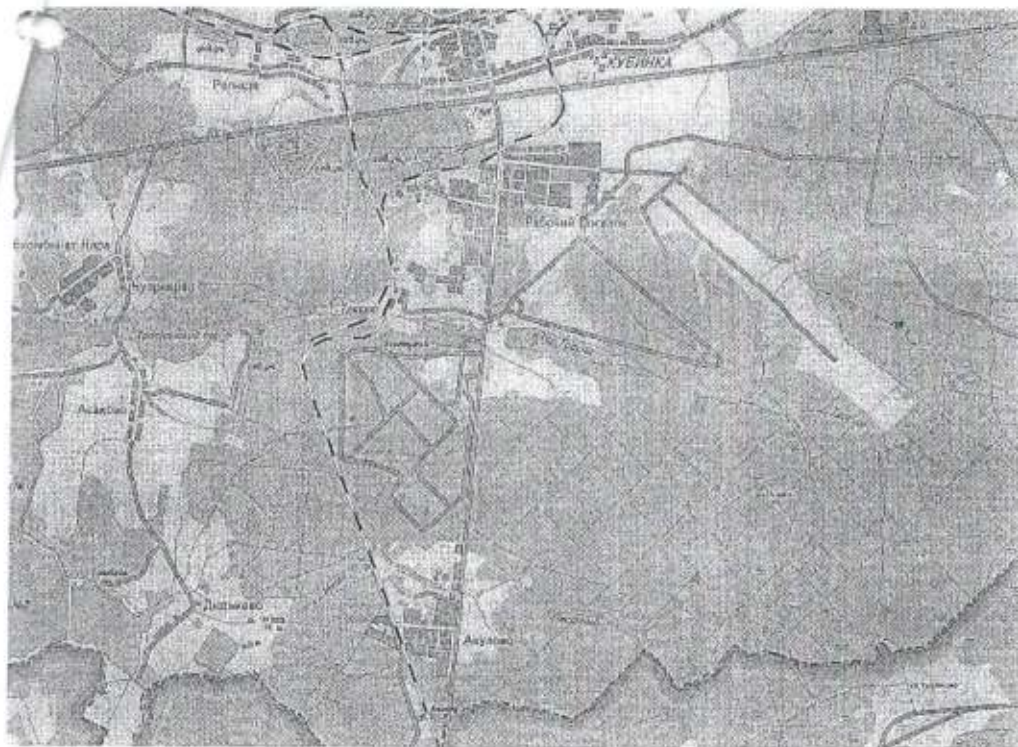
стр. 4

5. Ситуационный план

Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)

ИВММНОУОДАННС ЗДАНИИ

Лист 1 Всего листов 1



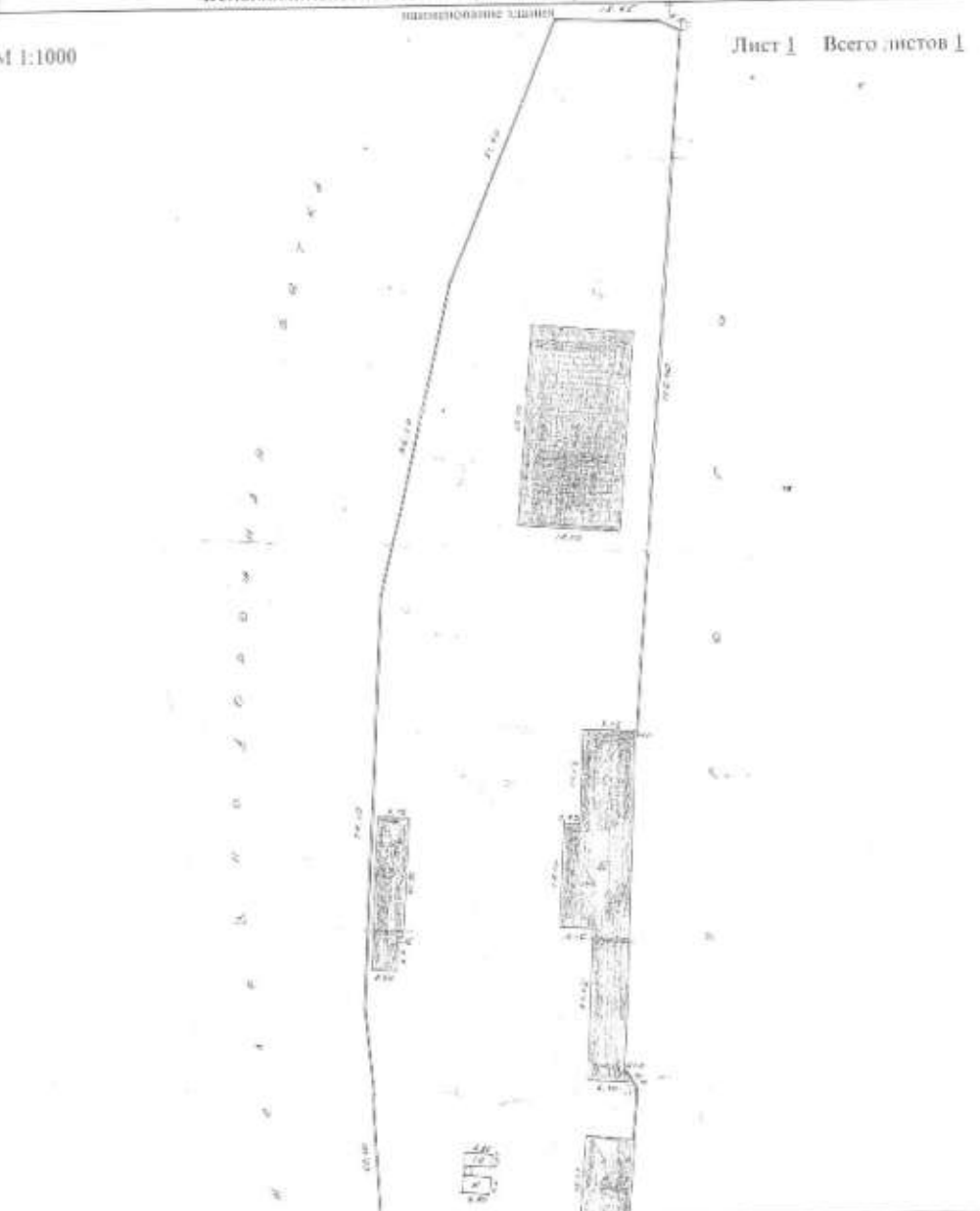
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшечина И.В.		Пужикова О.В.	

6. План объекта

Вспомогательное здание (бокс для ремонта машин)

M 1:1000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил	Проверил
Ф.И.О.	Ф.И.О.
Бурова И. В.	Бурова И. В.
Подпись	Подпись

7. План этажа I здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Пузатикова О.В.	



8. Экспликация к плану этажей здания

№ по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б	1	1	1	гараж	49,9		
Б			2	гараж	48,2		
Б			3	гараж	44,2		
Б			4	гараж	65,3		
Б			5	мастерская	132,8		
Б			6	раздевальня	22,0		
Б			7	ларек	5,2		
Б			8	инкукубит.	10,2		
Б			9	слесарь	12,4		
Б			10	мастерская	16,8		
Б			11	мастерская	18,9		
Б			12	мастерская	20,8		
Б			13	котельная	16,5		
Б			14	раздевальня	5,0		
Б			15	душевая	4,2		
Всего:					472,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
ОАО Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электростроительству Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориальной Федеральной инспекции Федерального агентства по управлению федеральными имуществом №1975 от 30.12.2005г. Ся-во в гос. рег. от 17.07.2007г. №50-50-20067/2007-270 выдана УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшина И.В.		Шушанова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится по)</small>	
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4545	Всего разделов ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	50:20:0090427:860
Номер кадастрового квартала:	50.20.0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Именитарный номер: 170-054-3426
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	508,8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Временная контора
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3633508,73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1320, 50:20:0090427:1321
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Клигер Евгений Игоревич
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись - наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(информация о здании)		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4545			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:860		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/067/2007-263 от 17.07.2007			
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, вид № 50:20:0090427:860, временная котлована, назначение: нежилое, площадь: 508, 8 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 0	
		дата государственной регистрации:	21.03.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:860-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: Судебный пристав-исполнитель Ордена Почетного Знамени УФССП России по Московской области Камилова Е.В.	
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества	
		дата государственной регистрации:	04.09.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:860-50/001/2018-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве		
ИНЖЕНЕР К АТЕГ ОРДИН		Болдаренко И. Ю.		
(подпись)		(подпись)		
		М.П.		

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное			
<small>(подпись заявителя)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____
20.02.2019 № 50:020/001/2019-4545		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0090427:860	
4.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, влд № 50:20:0090427:860, временная постройка, назначение: нежилое, площадь 508, 8 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 0	
	дата государственной регистрации:	12.12.2018	
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:860-50/020/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрации иных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018 №320366/16/50026-ИП, издавший орган: Судебный пристав-исполнитель Тетина А.С.	
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	
ИНДЕНТЕР КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.	
<small>(подпись заявителя)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимости по адресу

Временная контора

наименование объекта недвижимости по адресу

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубанка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубанка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	170:054-3426

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:2000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7-8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Наименование Временная контора
Год завершения строительства _____ ---
Год ввода в эксплуатацию _____ ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____
Строительный объем 1906 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 508,8 кв.м
Площадь застройки 321,0 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

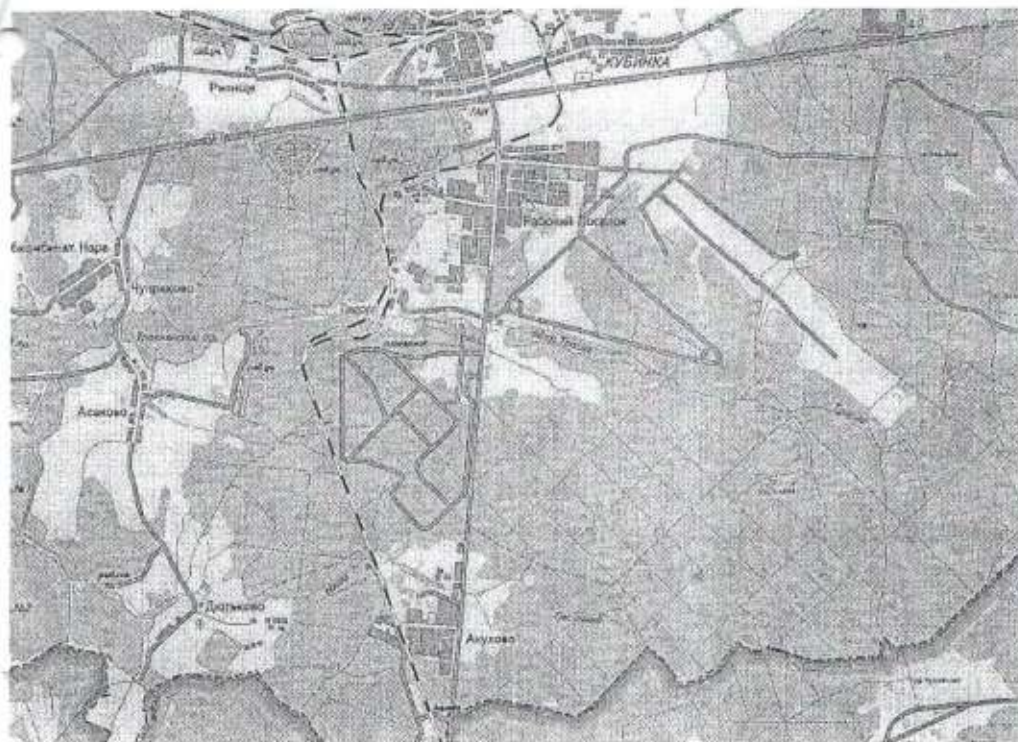
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Временная контора	-		

5. Ситуационный план

Временная котлова

наименование здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшнина И.В.		Пузанкова О.В.	

6. План объекта

Временная котлота
наименование здания

1:2000

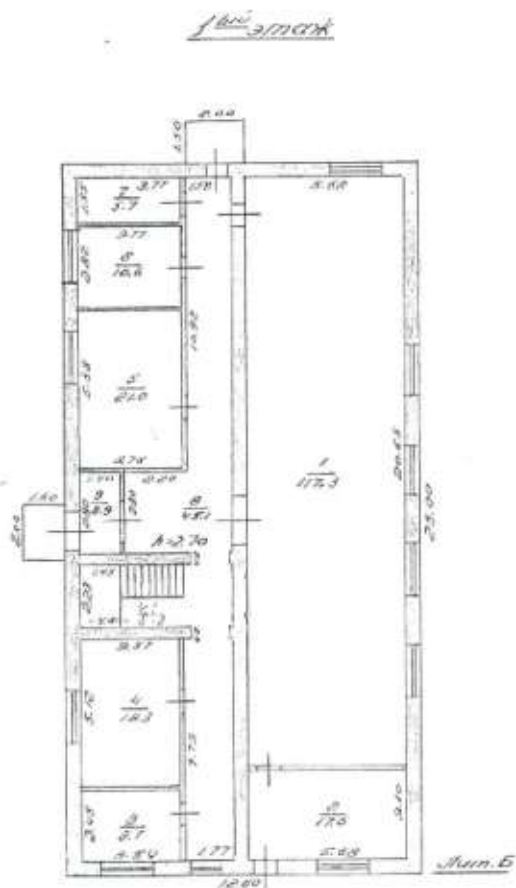
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Броштина И.В.		Пузанкова О.В.	

7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 2

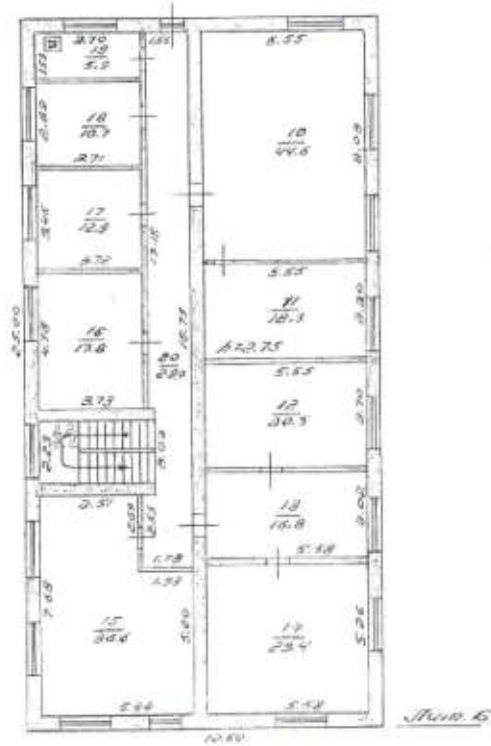


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брошарова И.В.	<i>[Signature]</i>	Пултанова О.В.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 2

2⁰⁰ этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брошарова И.В.	<i>[Signature]</i>	Пузанкова О.В.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	красн. уголок	117,3		
Б			2	кладовая	17,6		
Б			3	класс	8,7		
Б			4	отд. труда и зарп.	18,3		
Б			5	библиотека	21,0		
Б			6	ком. отдыха	10,6		
Б			7	кладовая	5,7		
Б			8	коридор	45,7		
Б			9	тамбур	3,9		
Б			21	лестн. клет.	8,9		
Б	2	1	10	пр. тех. отдела	44,6		
Б			11	пр. тех. отдела	18,3		
Б			12	сл. помещ.	20,5		
Б			13	секретарь	16,8		
Б			14	пом. СМП-251	29,4		
Б			15	бухгал.	36,6		
Б			16	зам. нач.	17,8		
Б			17	отдел кадров	12,9		
Б			18	отдел снаб.	10,7		
Б			19	кухни-столовая	3,9		
Б			20	коридор	29,0		
Б			22	лестн. клет.	9,2		
<i>Всего:</i>					508,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля %
1	2	3	4
ОАО Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориального Федерального агентства по управлению федеральными имуществами №1975 от 30.12.2005г. С/во в гос. рег. от 17.07.2007г. №50-30-2006/7007-263 выдано УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бронникова И.В.		Пуланкова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится)</small>	
Лист № <u> </u> Раздел <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> ; Всего разделов <u> </u> В всего листов выписки: <u> </u>
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4556	
Кадастровый номер:	50:20:0090427:855
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивановский номер: 170-054-4434
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	119,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Вспомогательное здание (мостовая)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1097752,92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1315
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Соблюдены ли отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Клигер Евгений Игоревич
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этажность		<small>(общая информация)</small>		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4556			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:855		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/067/2007-267 от 17.07.2007		
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Обязать запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества;	
		дата государственной регистрации:	22.03.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:855-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: Ординский районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов России по Московской области		
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества;	
		дата государственной регистрации:	04.09.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:855-50/001/2018-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве			
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИЯ		Болдырев И. Ю.		
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	
		М.П.		

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этажом		<small>(подпись заказчика)</small>
Лист № <u> </u> Раздел <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u> В всего листов листов: <u> </u>
20.02.2019 № 50.020.001/2019-4556		
Кадастровый номер:		50:20:0090427:855
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, влд № 50:20:0090427:855. Вспомогательное здание (мастерская), и жилое, площадь 119,2 кв.м., количество этажей: 1
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:855-50/021/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрации иных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018, издавший орган: по исполнительному производству от 08.11.2016 № 320366/16/50026-ИП Ординского РОСП УФССП России по Московской области. Судебный пристав-исполнитель Тихина А.С.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись заказчика)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись заказчика)</small>

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимости (услуг)

Вспомогательное здание (мастерская)

категория объектов недвижимости и назначения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубинка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубинка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	З	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	170:054-4434	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пушикова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

наименование Вспомогательное здание (мастерская)
год завершения строительства ---
год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
Строительный объем 417 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 119,2 кв.м
Площадь застройки 149,0 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание ---

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

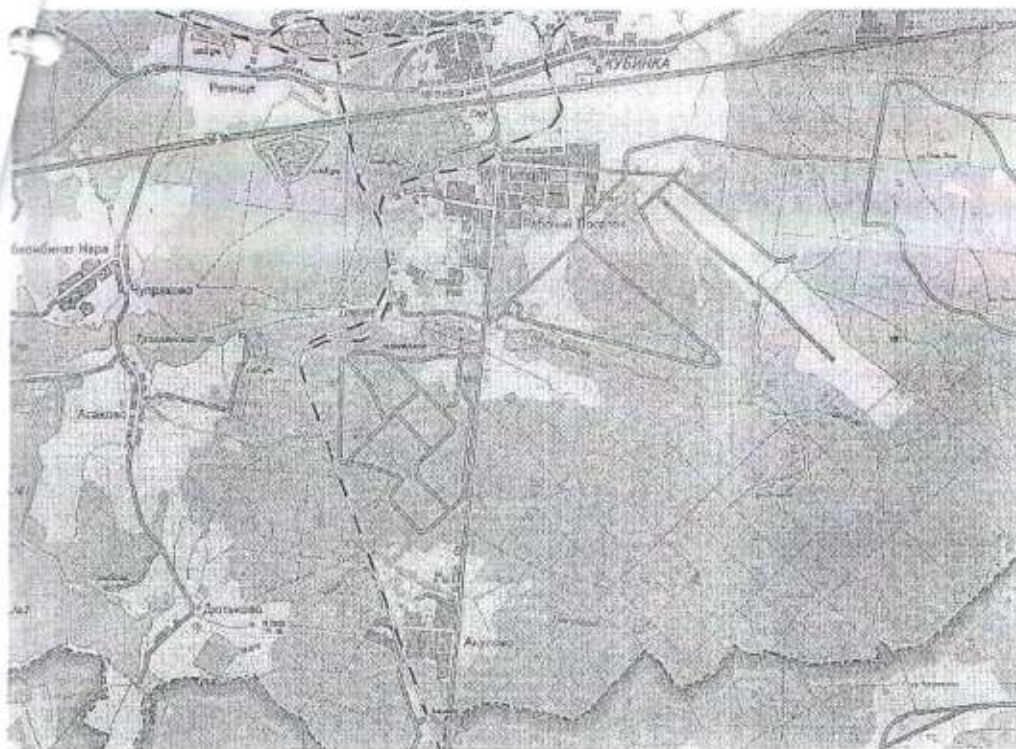
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
3	Вспомогательное здание (мастерская)	-		



5. Ситуационный план

Вспомогательное здание (мастерская)

ИЗЫСКАВАНИЕ ЗДАНИЯ

Лист 1 Всего листов 1

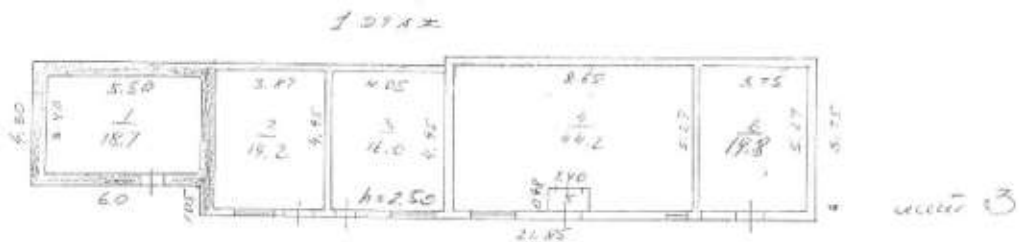


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Лузанкова О.В.	



7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бродягина И.В.		Пушикова О.В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры плана	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
3	1	1	1	мастерская	18,7		
3			2	мастерская	19,2		
3			3	мастерская	16,0		
3			4	мастерская	44,2		
3			5	тамбур	1,3		
3			6	мастерская	19,8		
<i>Всего:</i>					<i>119,2</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
ОАО Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориального Федерального агентства по управлению федеральным имуществом №1975 от 30.12.2005г. Свид-во гос. рег. от 17.07.2007г. №50-50-2006/2007-267 выдано УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Пушикова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(лист выписки выписки-с/с)</small>	
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4552	Всего разделов ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	50:20:0090427:854
Номер кадастрового квартала:	50.20.0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Именитарный номер: 170-054-3426
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	47,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание котельной
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	489865,95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1314
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Клигер Елена В Игоревна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись - наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этажность		(информация отсутствует)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки		
20.02.2019	№ 50.02.001/2019-4552					
Кадастровый номер:		50.20.0090427:854				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/067/2007-265 от 17.07.2007					
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, вид № 50.20.0090427:854, Котельная, назначение: нежилая, 1-этажный, общая площадь: 47,3 кв. м, инв № 170.054-3426, лит. М			
		дата государственной регистрации:	21.03.2018			
		номер государственной регистрации:	50.20.0090427:854-50/001/2018-1			
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: Судебный пристав-исполнитель Ордена Почетного Знамени УФССП России по Московской области Камилова Е.В.			
		4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества		
			дата государственной регистрации:	04.09.2018		
			номер государственной регистрации:	50.20.0090427:854-50/001/2018-3		
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют					
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве					
ИНЖЕНЕР К АТЕГ ОРДИН			Болдаренко И. Ю.			
(подпись)			(подпись)			
М.П.						

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное		<small>(подпись заявителя)</small>	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____
20.02.2019 № 50.020.001/2019-4552		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0090427:854	
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	дата государственной регистрации:	12.12.2018	
	номер государственной регистрации:	50.20.0090427.854-50/028/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018 №320366/16/50026-ИП, выданный орган: Судicialный РОСП УФССП России по Московской области	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.	
<small>(подпись заявителя)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимости и категория

Здание котельной


наименование объекта недвижимости и категория

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубинка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубинка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	170:054-3426

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п,	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:2000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Срок завершения строительства ---

Срок ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей - Количество подземных этажей ---

Строительный объем 242 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 47,3 кв.м

Площадь застройки 60,5 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

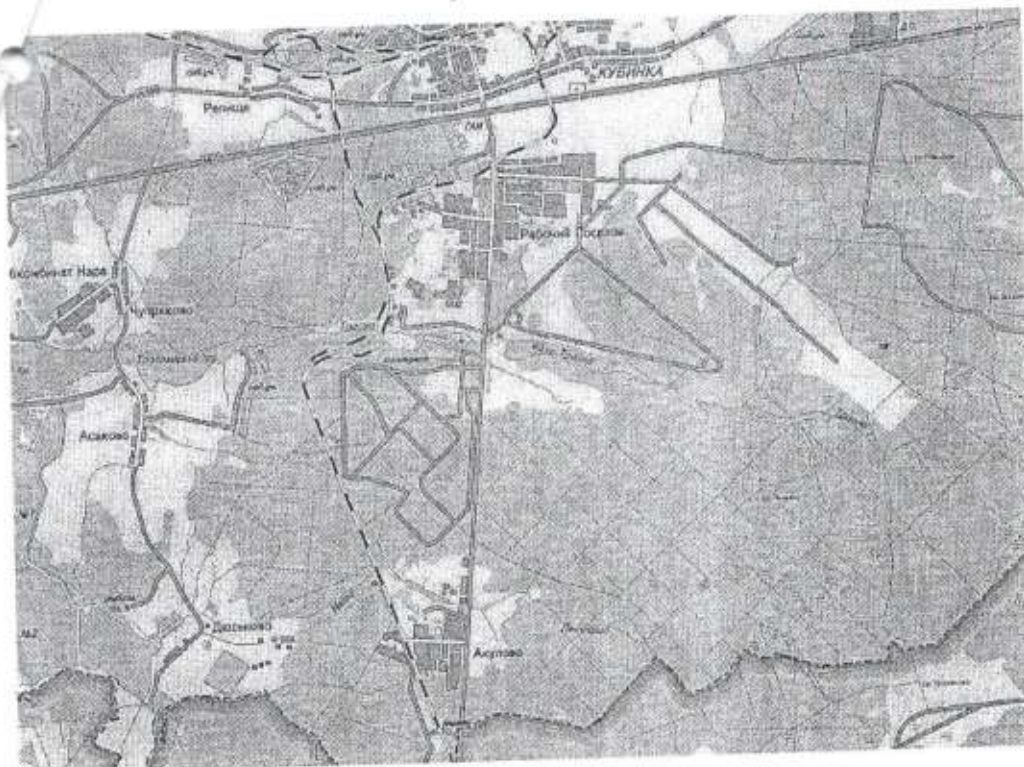
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
М	Здание котельной	-		

стр. 4

5. Ситуационный план

Здание котельной
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшилова И.В.		Пузанкова О.В.	

6. План объекта

Здание котельной
наименование здания

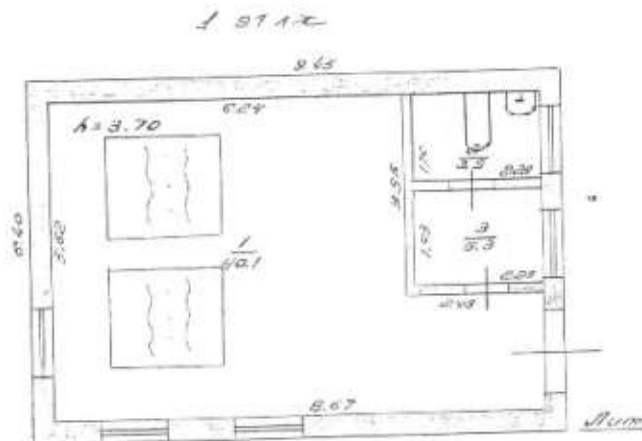
Лист 1. Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова Н.В.		Пущикова О.В.	

7. План этажа I здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюкшина И. В.		Пушикова О. В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ п/п по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
М	1	1	1	котельная	40,1		
М			2	душевая	3,9		
М			3	раздевалка	3,3		
<i>Всего:</i>					<i>47,3</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориальной Федеральной администрации по управлению федеральным имуществом №1975 от 30.12.2005г. Со-во в силе рас. от 17.07.2007г. №50-50-20067/2007-263 выдана УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюквина И.В.		Пушикова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится)</small>	
Лист № <u> </u> Раздел <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> ; Всего разделов <u> </u> В всего листов выписки: <u> </u>
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4554	
Кадастровый номер:	50:20:0090427:856
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Именитарный номер: 170-054-4434
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	15,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание КПП
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	183829,06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1316
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособе отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Клигер Евгений Игоревич
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
<small>(листьев выписки)</small>			
Лист № <u> 2 </u> Раздел <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
20.02.2019 № 50:02/001/2019-4554			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:856	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/042/2007-285 от 07.05.2007		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий Московской области, Оршинский район, с.Кубинка, ул.Железнодорожная, кад № 50:20:0090427:856, Здание: КПП, назначение: нежилое, 1 - этажный, общ. площадь: 15 кв. м инв. № 170.054.4434, лит. Д.
		дата государственной регистрации:	21.03.2018
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:856-50/001/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017, издавший орган: Оршинский РОСП УФССП России по Московской области
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра, а также регистрации ограничений и обременений
		дата государственной регистрации:	04.09.2018
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:856-50/001/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Болдарский И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное			
<small>(подпись заявителя)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
20.02.2019	№ 50:020/001/2019-4554		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:20:0090427:856	

4.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исполнению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:856-50/010/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018, выданный орган: по исполнению исполнительного производства от 08.11.2016 № 320366/16/50026-ИП Судницкого РОСП УФССП России по Московской области. Судебный пристав-исполнитель Титина А.С.
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

ИНДЕНТЕР КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись заявителя)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись заявителя)</small>

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимости (категория)


Здание КПП

категория объекта недвижимости (категория)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Одинцовский р-н</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>городское поселение</i>
	Наименование	<i>Кубинка</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Кубинка</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Железнодорожная</i>
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	<i>170:054-4434</i>	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

наименование Здание КПП
год завершения строительства ---
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
Строительный объем 52 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 15,0 кв.м
Площадь застройки 25,2 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание ---

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

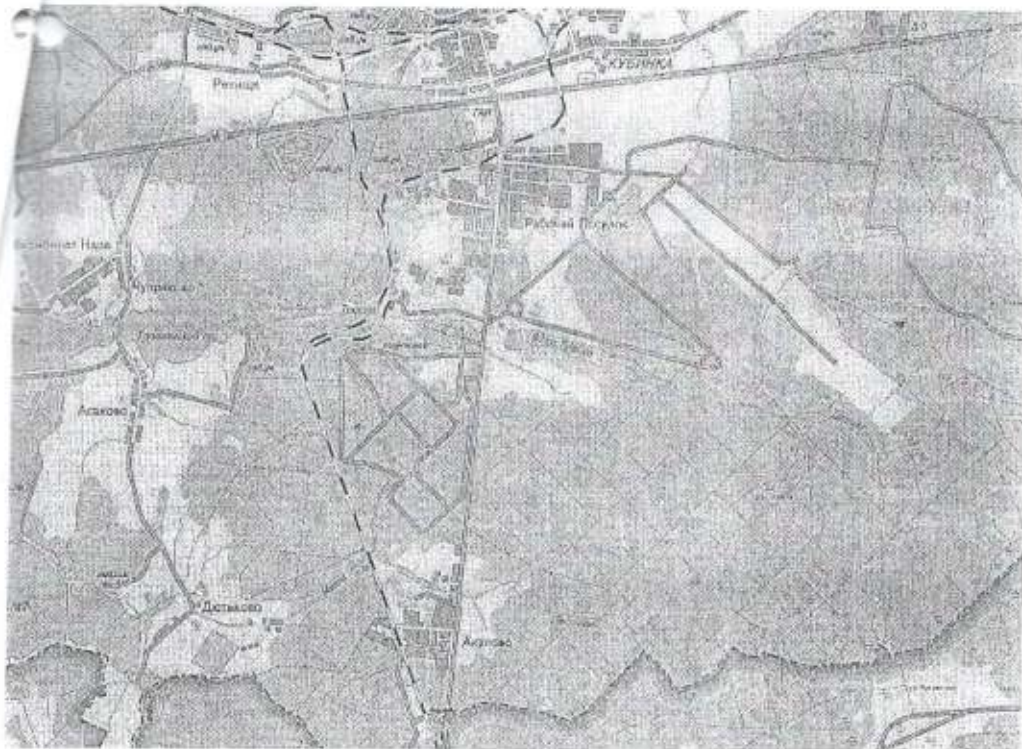
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	Здание КПП	-		

стр. 4

5. Ситуационный план

Здание КИИИ
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

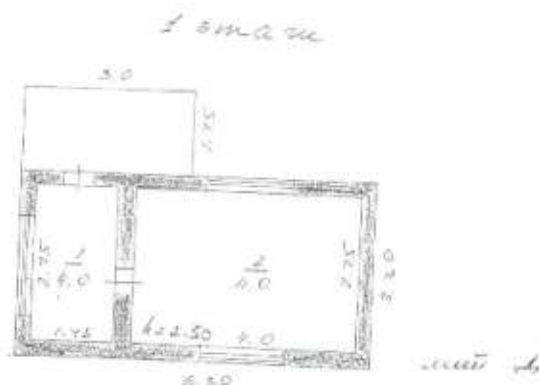


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшвинина И.В.		Пузанкова О.В.	



7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Броштанова И.В.		Шушикова О.В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры плана	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	Проходная	4,0		
Д			2	комната	11,0		
<i>Всего:</i>					<i>15,0</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО Орден Труда Крест. Знамени спец. строи- монтаж. трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориального Федерального агентства по управлению федеральными им-ми №1975 от 30.12.2005г. Св- во и сос. рег. от 07.05.2007г. №50-50- 20/042/2007-285.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшилова И.В.		Пузанкова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится по)</small>	
Лист № <u> </u> Раздел <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> ; Всего разделов <u> </u> В всего листов выписки: <u> </u>
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4543	
Кадастровый номер:	50:20:0090427:857
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Именитарный номер: 170-054-4434
Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Кубинка, ул Железнодорожная
Площадь, м²:	26.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание склада ГСМ
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	265626.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:0090427:1317
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получитель выписки:	Клигер Елена В Игоревна
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этажность		(общая информация)		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4543			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:857		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50:20/042/2007-286 от 07.05.2007			
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Обязать запрет на совершение регистрационных действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений	
		дата государственной регистрации:	21.03.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:857-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимости имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: судебный пристав-исполнитель Ординского РОСП УФССП России по Московской области Казакова Е.В.		
	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Обязать запрет на совершение регистрационных действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений	
		дата государственной регистрации:	04.09.2018	
		номер государственной регистрации:	50:20:0090427:857-50/001/2018-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве			
ИНДЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.		
(подпись)		(подпись)		
		М.П.		

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное		<small>(подпись заявителя-лиц)</small>		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки: _____
20.02.2019 № 50:02/001/2019-4543				
Кадастровый номер:		50:20:0090427:857		
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на осуществление регистрационных действий		
	дата государственной регистрации:	12.12.2018		
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:857-50/001/2018-5		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018 №320366/16/50026-ИП, издавший орган: Судебный РОСП УФССТ России по Московской области УФССТ России по Московской области		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.		
<small>(подпись заявителя-лиц)</small>		<small>(подпись)</small>		
		М.П.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

для объектов недвижимого имущества

здание склада ГСМ

для объектов недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Кубинка
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Кубинка
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Железнодорожная
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	170.054-4434

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Пузанкова О.В.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование здание склада ГСМ

Дата завершения строительства ---

Дата ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 83 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 26,3 кв.м

Площадь застройки 34,5 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

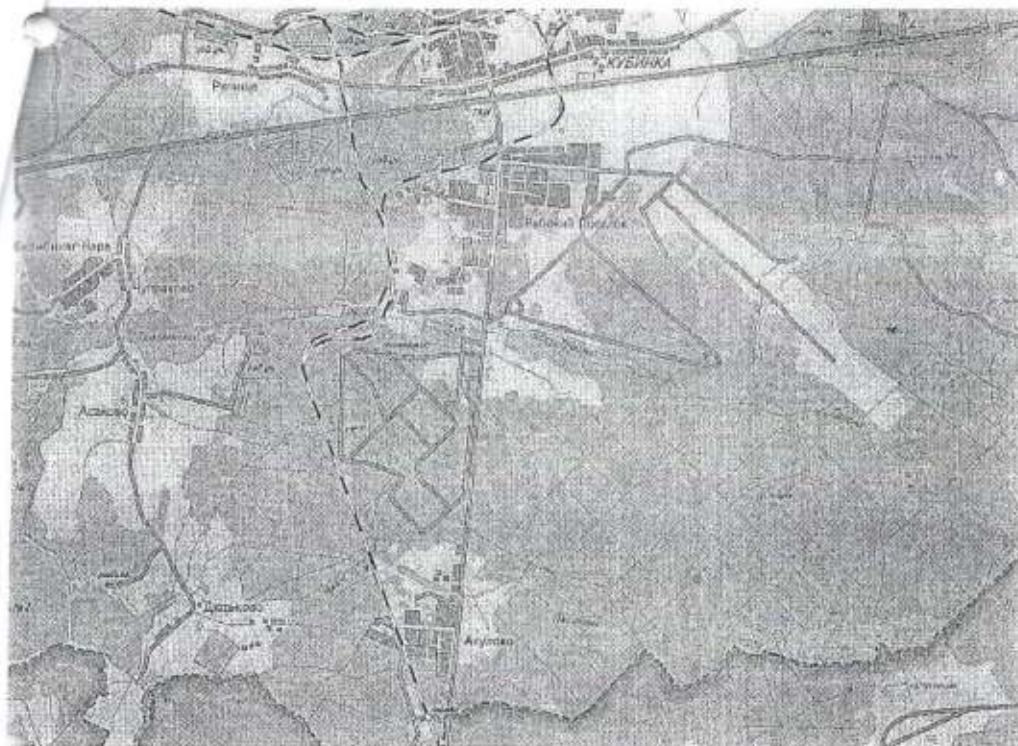
№ по плану Датера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Е	здание склада ГСМ	-		

5. Ситуационный план

здание склада ГСМ

использование здания

Лист 1 Всего листов 1

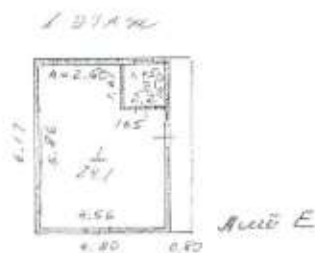


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Броммалева И.В.		Пузанкова О.В.	



7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Пузанкова О.В.	


8. Экспликация к плану этажей здания

№ по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	1	склад	24,1		
2	1	2	2	оператор	2,2		
<i>Всего:</i>					26,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доли
1	2	3	4
ОАО Орленв Труд.Красн. Знамени спец.строй- монтаж, трест по электрофикации Московского железнодорожного узла	собственность	Распоряжение Территориального Федерального агентства по управлению федеральным имуществом №1975 от 30.12.2005г. Со- гласно в гос. рег. от 07.05.2007г. №50-50- 20/042/2007-286 выдано УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Броштина И.В.		Пузанкова О.В.	

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
20 02 2019 № 50/020/001/2019-4553	Всего разделов ____
Кадастровый номер:	50:20:0090427:137
Номер кадастрового квартала:	50:20:0090427
Дата присвоения кадастрового номера:	06.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:20:14-1-56-3
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, г. Кубинка, ул. Железнодорожная, уч. 2
Площадь:	9995 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	46680847.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные не существуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные не существуют
Получатель выписки:	Капер Евгений Игоревич
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Болгаров И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Сведения о запрете транзитных прав на объект недвижимости

Земельный участок		(опишите выделенно)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки:
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4553			
Кадастровый номер:		50:20:0090427:137		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Орден Трудовой Крестики Экономический союзный центр по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Айдукашова", ИНН 77 50544197, ОГРН 1067746778549		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/96/009/2011-113 от 28.02.2011		
3. Документ(ы) основания:	3.1.	Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений в отношении имущества: Московская область, Ординский район, гор.Кубинка, ул.Железнодорожная, уч.2, кад.№ 50:20:0090427:137, Земельный участок, из которого земельный участок населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения жилой зоны, общая площадь 9995 кв. м		
дата государственной регистрации:		22.03.2018		
4.1.1.	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:137-50/001/2018-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют		
в соответствии с государственной регистрацией:		Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 № 8702/17/50026-ИП, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель Ординского РО СП УФС СП России по Московской области Казаков Е.В.		
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, гор.Кубинка, ул.Железнодорожная, уч.2, кад.№ 50:20:0090427:137, Земельный участок, из которого земельный участок населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения жилой зоны, общая площадь 9995 кв. м		
дата государственной регистрации:		04.09.2018		
4.1.2.	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:137-50/001/2018-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют		
в соответствии с государственной регистрацией:		Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/7026-ИП, выдавший орган: Дорогомиловский ОСП УФС СП России по Москве		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Болдрович И. Ю.		
(подпись, наименование должности)		(подпись)		

М.П.

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Земельный участок			
<small>(идентификация участка)</small>			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
20.02.2019 № 50:02/001/2019-4553		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0090427:137	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет на совершение регистрационных действий, действий по и исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50:20:0090427:137-50/028/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные не существуют
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные не существуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018 №320366/16/50026-ИП, выданный орган: Судитровский РОСП УФССП России по Московской области
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные не существуют
6.	Сведения об оспаривании государственной регистрации прав без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные не существуют

ИНЖЕНЕР К АТЕГ СЕРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись-подлинник, дата выд.)</small>	<small>(подпись, дата выд.)</small>

М.П.

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" (ФНП) ПО МОСКВЕ.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.03.2019 г., документально оформленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.03.2019 г. № 35-ФЗ, в соответствии с документом № 50/01/006/499/2019/746

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 25.03.2019 г., документально оформленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.03.2019 г. № 35-ФЗ, в соответствии с документом № 50/01/006/499/2019/746

Итого листов: 1
 Всего листов выписки: 1
 Кадастровый номер: 50/01/006/499/2019/746

Номер кадастрового квартала	50/01/006/499/27
Дата прекращения кадастрового номера	06.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Кадастровый номер 50/25/14/1/56-1
Адрес	Участок расположен на территории объекта, расположенного в границах участка, Земельный адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, с/пос. Кубинка, ул. Десенноаровская, уч. 1
Площадь	9790 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	10451570
Кадастровые номера, расположенные в пределах земельного участка, объект недвижимости	далее отсутствует
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	50/20/0550/07/47
Кадастровые номера образующих объект недвижимости	далее отсутствует
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия, как юридического лица	далее отсутствует

ИЗЖЕНЕР 2 КАУЗД СУТОН	Кузнецова Л.Н.
полное наименование должности	инженер, фотосъемщик



Листка 1

Выявлено ли нарушение государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок Вид: 26 Район: 1 Число листов: 1 Число листов: 1 Адрес: 1 Кадастровый номер: 26.03.2019 № 77108-09/2019-766 Кадастровый номер: 50-26-009/2019-139	
Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, для использования космических технологий, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения промывочной зоны
Виды разрешенного использования: Сведения о кадастровом объекте	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о том, чем земельный участок покрывается: численность расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территории объектов	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, иных территорий развития в Российской Федерации	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической специальной территории, в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, иных территорий развития в Российской Федерации	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены мероприятия по рекультивации	данные отсутствуют
ИМЕНИНЕР 2 КАУЛГЮНИ полное наименование должности	Кушайлова Л.Е. должность, фамилия



Решение 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Согласно о зарегистрированных правах

Видовой учетчик Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139		Видовой учетчик Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	
1	Правовый режим (с/аренда/обременение) Вид, номер и дата государственной регистрации права Содержание права и обременение объекта недвижимости вид дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости вид, в пользу которого установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139
1.1	наличие государственной регистрации дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139
3	дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139
3.1.2	наличие государственной регистрации дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139
Видовой учетчик № 2 КАТЕГОРИИ основное наименование здания/ст/и		Видовой учетчик № 2 26.03.2019 № 77/004/09/2019-766 Класс присвоения номера: 50-26/009/04/27/139	



Рис. 6.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
26.03.2019 № 77/016/009/2019-766	Всего листов выписки: 2
Кодированный номер: 50:20:0090427:139	Всего листов выписки: 2
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб: 1:1000	Условные обозначения
ИЗДАТЕЛЬ КВАТЕРОН	Куликова Л.Н.
Федеральное государственное учреждение	инженер, финансист



Лист 12

Платежка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание: земельный участок, кадастровый номер: 50:26:0060407:139

Безусловный участок

Лист № _____ Район А.А. _____ Все это листов раздела 3.2: _____ Цена раздела _____ Всего листов листа
 26.03.2019 № 77/10/009/2019-766 _____

Кадастровый номер: 50:26:0060407:139

Сведения о параметрах точки зрения земельного участка

Система координат: СК-50, дата: 2

Зона: 26

Пункт полюс	Кординаты			Описание направления на точку	Средняя квадратическая погрешность определения абсциссы (ординаты) точки зрения земельного участка, м
	X	Y	Z		
1					
1	45281.81	2136487.70		длина отсутствует	0,10
2	45282.35	2136484.50		длина отсутствует	0,10
3	45281.25	2136481.12		длина отсутствует	0,10
4	45279.21	2136381.09		длина отсутствует	0,10
5	45279.02	2136374.16		длина отсутствует	0,10
6	45273.62	2136381.01		длина отсутствует	0,10
7	45273.06	2136379.18		длина отсутствует	0,10
8	45071.41	2136358.92		длина отсутствует	0,10
9	45071.58	2136369.04		длина отсутствует	0,10
10	45073.95	2136368.50		длина отсутствует	0,10
11	45071.75	2136436.46		длина отсутствует	0,10
12	45026.22	2136434.69		длина отсутствует	0,10
13	45026.51	2136485.78		длина отсутствует	0,10
14	45026.63	2136489.31		длина отсутствует	0,10
15	45026.45	2136480.46		длина отсутствует	0,10

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КАТЕГОРИЯ _____

ПОДЛЕЖИВАЮЩИЙ ДОКАЗАТЕЛИ _____


Муниципальный район _____

Инициалы, Фамилия _____



Листок 4

Инициалы Благотворительного фонда всероссийской общественной организации «Экспертный совет»

Благотворительный фонд всероссийской общественной организации «Экспертный совет»	
Лист № 4 26.03.2019, № 77400640972019-766 Кадастровый номер: 50:20:0090427:139	Вид документа: Протокол Вид документа: Протокол
Имя (фамилия, отчество) участника:	Номер документа: 50:20:0090427:1392
	
Место жительства участника:	Условие обслуживания:
ИНН/ОГРН: 77-0708383/7708383000	Место жительства участника:
Место жительства участника:	Место жительства участника:



Лист № 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок:	
Лист № 26.03.2019 № 57/40/04/002/018/766	Всего листов выписки 43
Кадастровый номер 50:20:0090425.1/8	Всего листов выписки 43

План (схематич. схема) части земельного участка	Участковый номер участка: 50:20:0090425.1/393
	

Масштаб: данные отсутствуют	Условные обозначения
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ номер 2 КАТЕГОРИИ	Кушманов Д.И.
последние шестнадцать знаков	инициалы, фамилия



Рис. 2.4

Иллюстрация к разделу «Сводный отчет о результатах оценки недвижимости об объекте недвижимости»
Сводный отчет о кадастровом земельном участке


Земельный участок	
Лист № 26.03.2019	Реквизиты документа: 77/04/0092/019-766
Дата: 26.03.2019	Время: 10:42:19
Учетный номер участка: 50:20:0090427:199	
	
Масштаб: 1:1000	Условные обозначения:
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 201903261042199	Курсивный шрифт: отпечатано, фантом



Формат 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Рубль № _____
75:03:2019 № 77/008/09/2019-766	Всего листов: рубль № _____ лист № _____
Кадастровый номер: 50:28:0090127/139	Итого листов: _____

Планировка, схема части земельного участка	Угловой номер части: 50:28:0090127/139/5
	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____

ИОБЖНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Курсанова Л.Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Вклад 4.1

Выданы по Единому государственному реестру недвижимости об объекте недвижимости:
Ссылками и частями кадастрового участка

Земельный участок		№ участка (кадастровый №)	
Лист № 4.1	Регистр 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Итого листов выданы:
26.03.2019 № 77/01/009/2019/566	Дополнение		
Кадастровый номер:		50:20:0090402/1139	
Участки выделены	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости для обременения объекта недвижимости	
1		1	
земельный участок	8006	Архитектурное ограничение в использовании или ограничении права на объект недвижимости в границах территории, указанной в кадастровом плане территории, принадлежащей на праве собственности ООО «Сбербанк России», ОГРН/ИНН 50/04/002/002, расположенной по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Истринское, д. 11.03.2022	
2	148	Иное ограничение обременения права	
3	631	Иное ограничение обременения права	
4	131	Иное ограничение обременения права	
5	557	Иное ограничение обременения права	
Итого выделено земельных участков		Кушманова, Д.И. - поименована, фамилия	



Листы 4-2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		Сведения о части земельного участка		Средства измерения		Средства измерения	
№	Идентификационный номер	Координаты в		Сведения о координатах		Средства измерения	
		X	Y	1	2	3	4
16	49272.73	2136457.54	2136457.54	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
17	49273.19	2136472.37	2136472.37	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
18	49281.98	2136472.51	2136472.51	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
19	49281.52	2136457.27	2136457.27	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
20	49288.16	2136487.69	2136487.69	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
21	49288.49	2136484.78	2136484.78	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
22	49285.66	2136484.86	2136484.86	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
23	49285.03	2136423.25	2136423.25	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
24	49272.27	2136423.70	2136423.70	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
25	49272.96	2136430.34	2136430.34	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
26	49279.18	2136430.34	2136430.34	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
27	49272.60	2136387.42	2136387.42	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
28	49231.46	2136484.59	2136484.59	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
29	49231.83	2136417.08	2136417.08	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
30	49232.23	2136417.09	2136417.09	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10
31	49232.64	2136412.42	2136412.42	данные спутников	данные спутников	0,10	0,10



Лист 4-2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Владельцы участков		Координаты, м		4	5
Лист №	Родовая 4.2	X	Y		
26.03.2019	№ 75/08/095204/9-766	450273.73	2136457.54	данные отсутствуют	0.10
		450273.19	2136472.77	данные отсутствуют	0.10
		450281.98	2136472.51	данные отсутствуют	0.10
		450281.32	2136477.77	данные отсутствуют	0.10
		450268.16	2136387.66	данные отсутствуют	0.10
		450268.29	2136404.78	данные отсутствуют	0.10
		450265.66	2136424.86	данные отсутствуют	0.10
		450266.42	2136231.73	данные отсутствуют	0.10
		450272.27	2136233.19	данные отсутствуют	0.10
		450272.96	2136455.54	данные отсутствуют	0.10
		450270.18	2136450.38	данные отсутствуют	0.10
		450272.60	2136387.42	данные отсутствуют	0.10
		450271.49	2136404.99	данные отсутствуют	0.10
		450231.83	2136417.08	данные отсутствуют	0.10
		450232.33	2136417.07	данные отсутствуют	0.10
		450232.64	2136432.42	данные отсутствуют	0.10



Рисунки 4.2

Выходная кадастровая документация по результатам обследования недвижимости
 Сведения о частной земельной угодии

Земельный участок: _____

Лист № _____, раздел № 4.2, _____ (Итого площадь участка) (Итого площадь участка) _____

50:03:009 00:002019 566 (Итого кадастровый номер) _____

50:20:00901027:139 (Итого кадастровый номер) _____

Номер точки	Координаты, м			Суммарная площадь, кв. м	Средняя площадь участка по результатам обследования недвижимости (площадь земельного участка), м
	X	Y	Z		
32	450246.94	2118437.80	0.00	0.00	0.00
33	450246.78	2118428.56	0.00	0.00	0.00
34	450237.83	2118426.28	0.00	0.00	0.00
35	450232.21	2118404.43	0.00	0.00	0.00
36	450223.10	2118318.33	0.00	0.00	0.00
37	450254.70	2118451.39	0.00	0.00	0.00
38	450227.16	2118352.31	0.00	0.00	0.00
39	450291.48	2118517.83	0.00	0.00	0.00

Итого: 2 БЛЕТТОМ (Итого земельная доля) _____

Кузнецова Л.Е. (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



Лист 4 из 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Лист № 26.03.2019 № 79/010/009/2019-784		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Кадастровый номер: 50:20:0090427.139		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Сведения о характеристиках земельных участков (частей земельных участков)		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Участки по кадастровому номеру:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Система координат: МСК-30, зона 3		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:		Итого площадь участка, кв. м:	
Номер точки	Координаты, м			Средние квадратичная погрешность определения координат заданных точек главной части земельного участка, м			
	X	Y	Z				
1	2	3	4	5			
16	480272.73	2136457.51	данное отсутствует	0.10			
17	480273.70	2136422.77	данное отсутствует	0.10			
18	480281.98	2136472.51	данное отсутствует	0.10			
19	480281.52	2136457.27	данное отсутствует	0.10			
20	480288.10	2136387.66	данное отсутствует	0.10			
21	480288.39	2136401.71	данное отсутствует	0.10			
22	480265.66	2136404.86	данное отсутствует	0.10			
23	480265.42	2136423.23	данное отсутствует	0.10			
24	480272.27	2136423.16	данное отсутствует	0.10			
25	480272.96	2136430.54	данное отсутствует	0.10			
26	480279.18	2136350.38	данное отсутствует	0.10			
27	480272.60	2136387.42	данное отсутствует	0.10			
28	480251.09	2136404.50	данное отсутствует	0.10			
29	480251.83	2136417.09	данное отсутствует	0.10			
30	480252.23	2136417.09	данное отсутствует	0.10			
31	480252.64	2136432.42	данное отсутствует	0.10			
Итого: 2		Итого: 2		Итого: 2		Итого: 2	



Таблица 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, связанной с частью земельного участка

Координаты участка		Средняя высота (наименование)		Высота здания		Высота застройки	
Х	У	1	2	3	4	5	6
32	450236,94	21,56132,39	данные отсутствуют	0,10			
33	450236,78	21,56125,39	данные отсутствуют	0,10			
34	450237,83	21,56125,28	данные отсутствуют	0,10			
35	450237,24	21,56104,43	данные отсутствуют	0,10			
36	450253,15	21,56217,63	данные отсутствуют	0,10			
37	430254,79	21,56151,36	данные отсутствуют	0,10			
38	450273,16	21,56352,51	данные отсутствуют	0,10			
39	450271,18	21,56317,15	данные отсутствуют	0,10			

ИЗМЕНЕН 2 КВАРТАЛ 2019	Координаты (У, Х)	наименование объекта
------------------------	-------------------	----------------------



Формат 4.2

Имярек: Борисов Павел Александрович (фамилия, имя, отчество)
 Сведения о членстве: членство (категория членства)

Информация об оценщике:

Имярек: Борисов Павел Александрович (фамилия, имя, отчество)
 Место жительства: г. Москва
 Место рождения: г. Москва
 Дата рождения: 26.03.2019 №: 771008-0092019-766
 Свидетельство о государственной регистрации оценщика: 50:50:0090437-139

№ п/п	Коды			Описание нарушения на местности	Средняя оценка качества выполнения работ по оценке объектов недвижимости
	X	Y	Z		
32	450230	04	21	данные отсутствуют	0,10
33	450230	78	21	данные отсутствуют	0,10
34	450237	83	21	данные отсутствуют	0,10
35	450237	21	21	данные отсутствуют	0,10
36	450253	10	21	данные отсутствуют	0,10
37	450254	79	21	данные отсутствуют	0,10
38	450273	18	21	данные отсутствуют	0,10
39	450271	48	21	данные отсутствуют	0,10

ИМЯРЕК: КАТЕГОРИИ
 полное наименование должности: _____
 должность: _____
 подпись: _____
 печать: _____
 фамилия, имя, отчество: Курганова И.И.



Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа, регистрирующего права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 20.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(информация выводится по)</small>	
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____
20.02.2019 № 50/020/001/2019-4551	Всего разделов ____
Кадастровый номер:	50:20:0000000:285707
Кадастровый номер участка:	50:20:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	04.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50.20.14.02525.001, Инвентарный номер: 170-054-4434
Адрес:	Московская область, Ориндовский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная
Площадь, м²:	612,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Служб
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6944748,69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Собые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Клигер Евгений Игоревич
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

Сведения о зарегистрированных правах

Этажность		(информация отсутствует)				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки		
20.02.2019	№ 50:02/001/2019-4551					
Кадастровый номер:		50:20:000000:285707				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Орден Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю.Абдурашимова", ИНН: 7730544197, ОГРН: 1067746778549					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/067/2007-273 от 17.07.2007					
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ординский район, г.Кубинка, ул.Железнодорожная, вид № 50:20:000000:285707, С/вид, назначение: нежилое, общая площадь 612,40 кв. м, инв.№ 170:04-4434, лит. Ж.			
		дата государственной регистрации:	21.03.2018			
		номер государственной регистрации:	50:20:000000:285707-50/001/2018-1			
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 31.10.2017 №87021/17/50026-ИП, издавший орган: Судебный пристав-исполнитель Ордена Почетного Ордена УФССП России по Московской области Камилова Е.В.			
		4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества		
			дата государственной регистрации:	04.09.2018		
			номер государственной регистрации:	50:20:000000:285707-50/001/2018-4		
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют					
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение регистрационных действий от 15.06.2018 №20445/18/77026-ИП, издавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП России по Москве					
ИНЖЕНЕР К АТЕГ ОРДИН			Болдаренко И. Ю.			
(подпись)			(подпись)			
			М.П.			

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Этапное		
<small>(подпись заявителя)</small>		
Лист № <u> </u> Раздел <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>
20.02.2019 № 50.020.001/2019-4551		
Кадастровый номер:		50:20:000000:285707
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.12.2018
	номер государственной регистрации:	50.20.000000.285707.50/028/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.12.2018 №320366/16/50026-ИП, выданный орган: Судicialный РОСП УФССП России по Московской области
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ		Бондаренко И. Ю.
<small>(подпись заявителя)</small>		<small>(подпись)</small>
М.П.		<small>(подпись заявителя)</small>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

для объектов жилой застройки многоквартирной

здание склада

назначение объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.
Район	Одинцовский р-н
Муниципальное образование	Тип <i>городское поселение</i>
	Наименование <i>Кубинка</i>
Населенный пункт	Тип <i>город</i>
	Наименование <i>Кубинка</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип <i>улица</i>
	Наименование <i>Железнодорожная</i>
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	<i>Ж</i>
Иное описание местоположения	
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>170:054-4434</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 ноября 2006 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГОЛИЦЫНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Нужанкова О.В.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование здание склада
Год завершения строительства _____
Год ввода в эксплуатацию _____
Материал стен кирпичные, панельные
Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____
Строительный объем 4755 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 621,4 кв.м
Площадь застройки 651,4 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограниченных (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

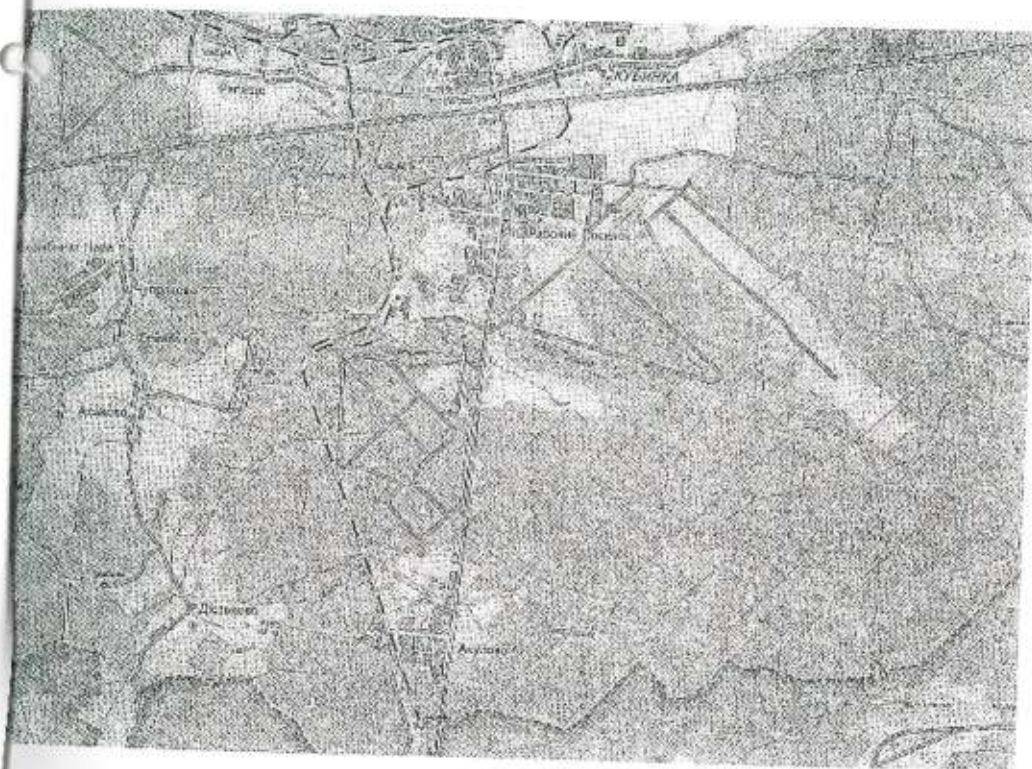
№ инв. в плане Листера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 03 ноября 2006 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	Здание склада	-		



5. Ситуационный план

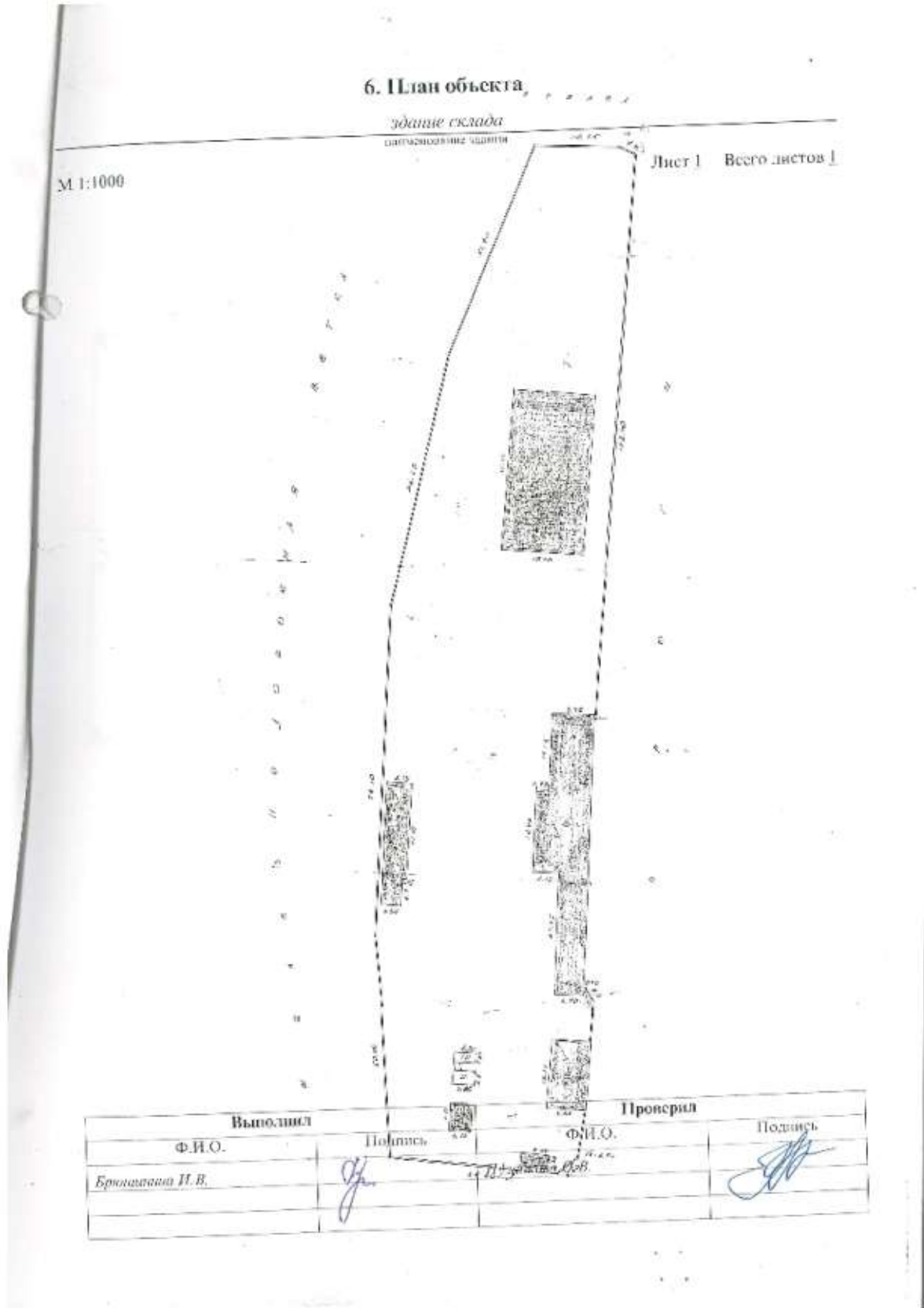
здание склада
наименование здания

М

Лист 1 Всего листов 1



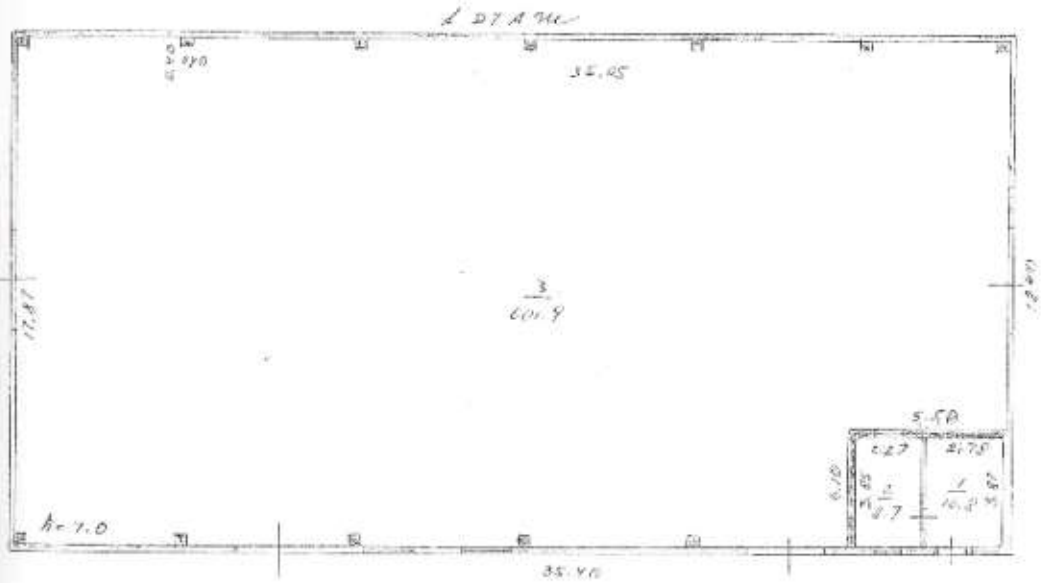
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюшанова И.В.		Пузанкова О.В.	



7. План этажа 1 здания

M 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Брюханова И.В.		Пузанкова О.В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1	1	1	диспетчерская	10,8		
Ж			2	склад	8,7		
Ж			3	склад	601,9		
<i>Всего:</i>					<i>621,4</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ОАО Орден Трудового Красног Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла	собственность	Расширение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом №1975 от 30.12.2003г. С/во в гос.рег.от 17.07.2007г. №50-50-20067/2007-2/3 выдано УФРС МО.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бронникова Н.В.		Пушкинова О.В.	